

AGW Arbeitskreis
Betriebswirtschaft
am 04. April 2014 in
Magdeburg

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt



Mietpreisspirale.
Foto dapd

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Gliederung



- 1. degewo AG – Zahlen und Fakten**
- 2. Analyse des Berliner Wohnungsmarktes**
- 3. Anforderungen aus der Mietpreisbremse für kommunale Gesellschaften sowie für andere Wohnungsunternehmen und Vermieter**
- 4. Auswirkungen und Folgen aus der Mietpreisbremse**
- 5. Fazit**

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

degewo AG



Zahlen und Fakten

Gründungsjahr:	1924
Anzahl Wohnungen:	73.000
Nettokaltmiete /qm 2012:	5,28 €
Nettokaltmiete /qm 2013:	5,41 €
Investitionen in den Bestand:	100,0 Mio. €
Mitarbeiter: (inkl. gewerbliche MA)	1.156
Jahresergebnis 2013:	79,3 Mio. €

Stadtgebiet Berlin: Bestandsverortung



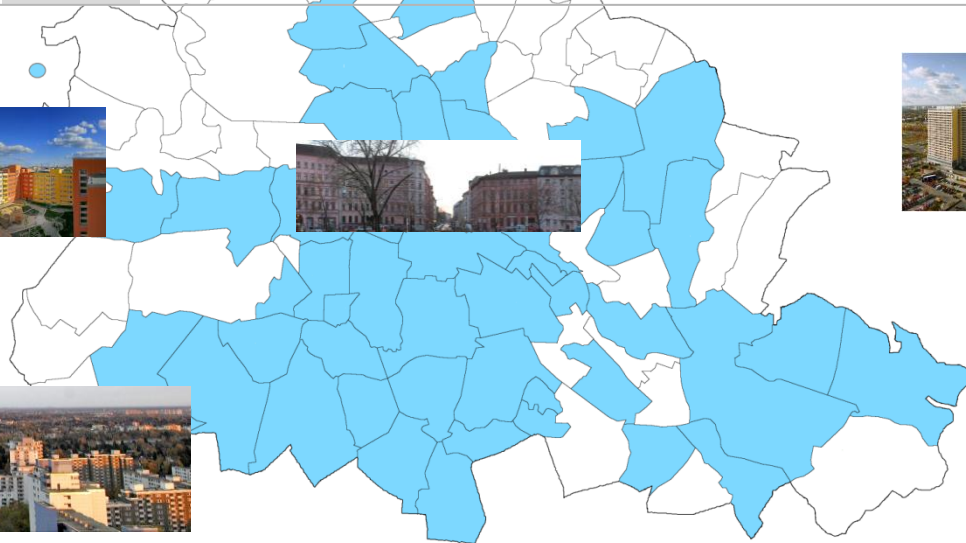
Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

degewo AG



Bestandsverortung und Entwicklung

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Bemerkung
eigene	Wohneinheiten	62.621	62.714	62.844	63.456	63.806	64.415	Neubau von 2.016 WE – Anforderung des Gesellschafters
	Gewerbeeinheiten	1.387	1.368	1.368	1.392	1.392	1.392	
angepachtete	Wohneinheiten	749	194	68	0	0	0	
	Gewerbeeinheiten	29	12	0	0	0	0	
für Dritte verwaltete	Wohneinheiten	10.229	9.169	9.117	6.526	6.491	6.463	
	Gewerbeeinheiten	132	89	87	64	63	62	



Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

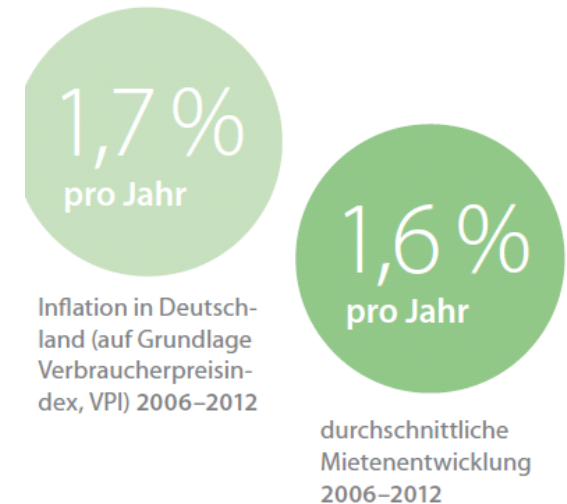
degewo AG



Unser Anspruch: Faire Mieten, fair bauen, fair modernisieren

- **Mieten:**
Bei degewo finden Menschen aller Einkommensgruppen eine Wohnung. Mehr noch: degewo-Mieten liegen in den meisten Fällen deutlich unter den Vergleichswerten des freien Marktes.
- **Bauen:**
Wir beginnen allein bis 2014 mit dem Bau von knapp 500 Wohnungen, weitere 3.000 sind bis 2020 geplant.
- **Modernisieren:**
500 Millionen Euro investiert degewo bis 2020 in die Bestandspflege (Instandhaltung, energetische Modernisierung).
Schwerpunkte:
Gropiusstadt, Mariengrün, Marzahn-Nord, Tempelhof und Wedding

Mietenentwicklung auf Inflationsniveau

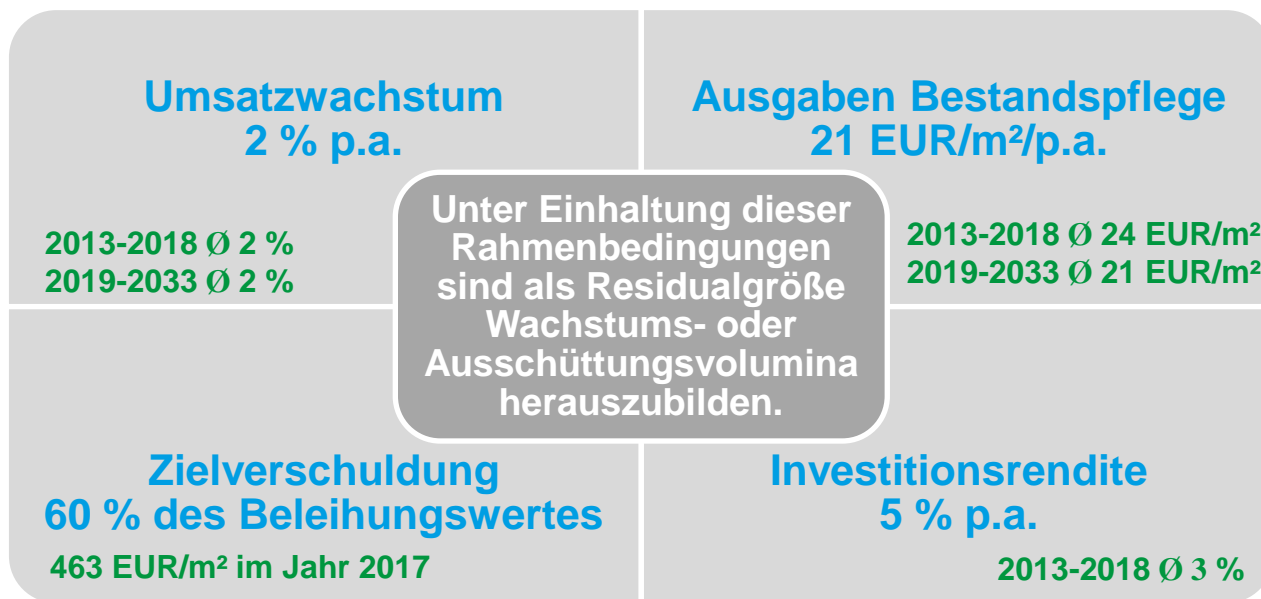


Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

degewo AG



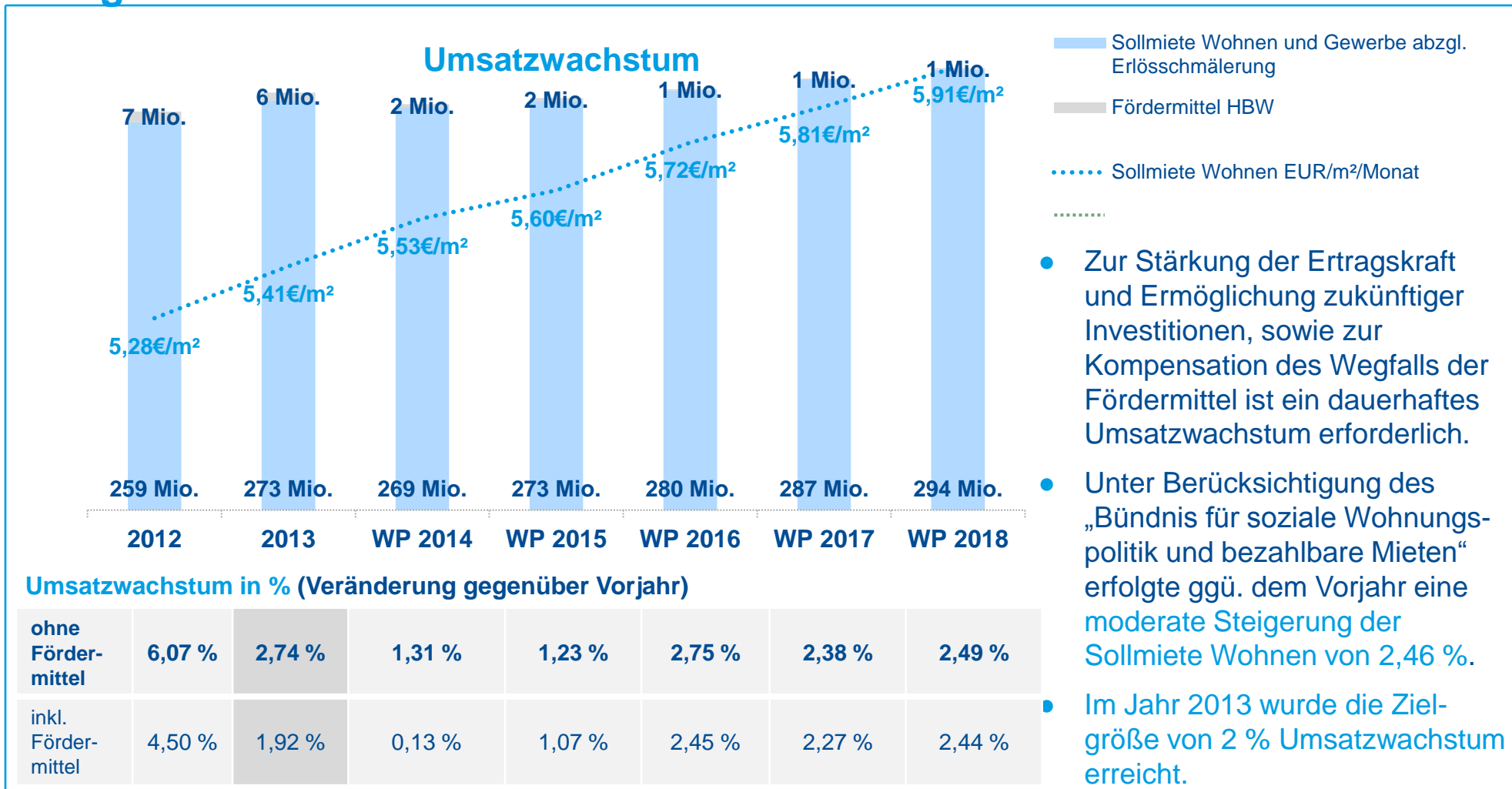
Zur Beibehaltung der wirtschaftlichen Stabilität des Konzerns und zur Ermöglichung von Wachstum wurden für die mittel- und langfristige Liquiditäts- und Rentabilitätsbetrachtung **wesentliche Eckpfeiler** definiert:



Mittelfristig sind auf Grund hoher Investitionen zur Bestandspflege, dem Wegfall der Fördermittel sowie der Auswirkungen des „Bündnis für bezahlbare Mieten“ die Parameter nicht durchgängig einzuhalten. Darüber hinaus wird zu Gunsten des Wachstumsbudgets mittelfristig die Entschuldung verzögert. Langfristig sind o.g. Eckpfeiler innerhalb der Konzernplanung berücksichtigt.

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

degewo AG



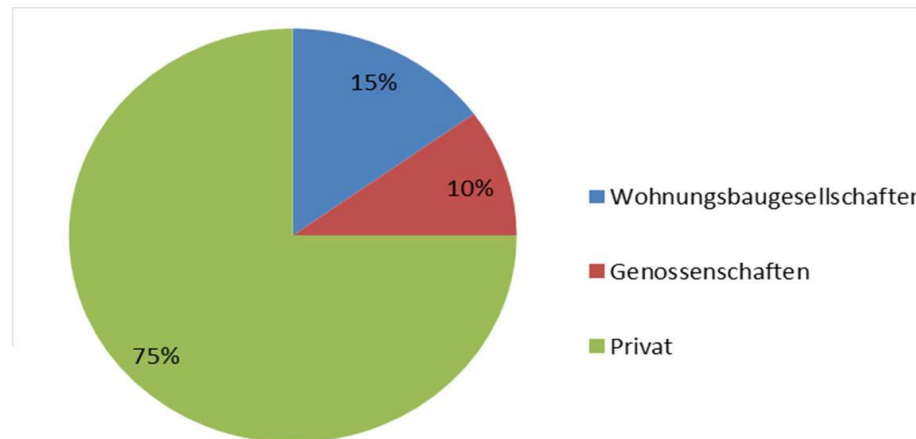
Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

Berlin ist eine Mieterstadt

- knapp 1,9 Mio€ Wohnungen im Bestand (86% Mietwohnungen, 14% ETW o. EFH)
- 6 städtische Wohnungsbaugesellschaften mit ca. 285.000 WE (rd. 15 % des Mietwohnungsbestands): degewo, GEWOBAG, HOWOGE, STADT UND LAND, GESOBAU und WBM, weiterer Ausbau auf 300.000 WE bis 2016
- ca. 80 Wohnungsbaugenossenschaften mit ca. 186.000 WE (rd. 11% des Mietwohnungsbestands)

=> wichtige Partner für soziale Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung



(Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt



Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

	degewo	GESOBAU	GEWOBAG	HOWOGE	Stadt und Land	WBM
Gesamtbestand an Mieteinheiten	89.655	49.348	72.066	69.271	56.004	42.006
Angestellte Mitarbeiter	554	228	469	336	397	298
Jahresergebnis 2012	40,8 Mio€	10,7 Mio€	18,5 Mio€	52,6 Mio€	22,0 Mio€	13,5 Mio€
Instandhaltung/Modernisierung	142,7 Mio€	138,1 Mio€	99,7 Mio€	91,0 Mio€	46,9 Mio€	45,7 Mio€
NKM/Wohnung	5,28 €/qm	4,97 €/qm	5,26 €/qm	5,34 €/qm	4,97 €/qm	5,42 €/qm
Leerstandsquote Wohnungen	3,3%	4,5%	2,4%	2,4%	2,8%	1,9%

Angaben aus dem BBU Gesamtbericht 2012

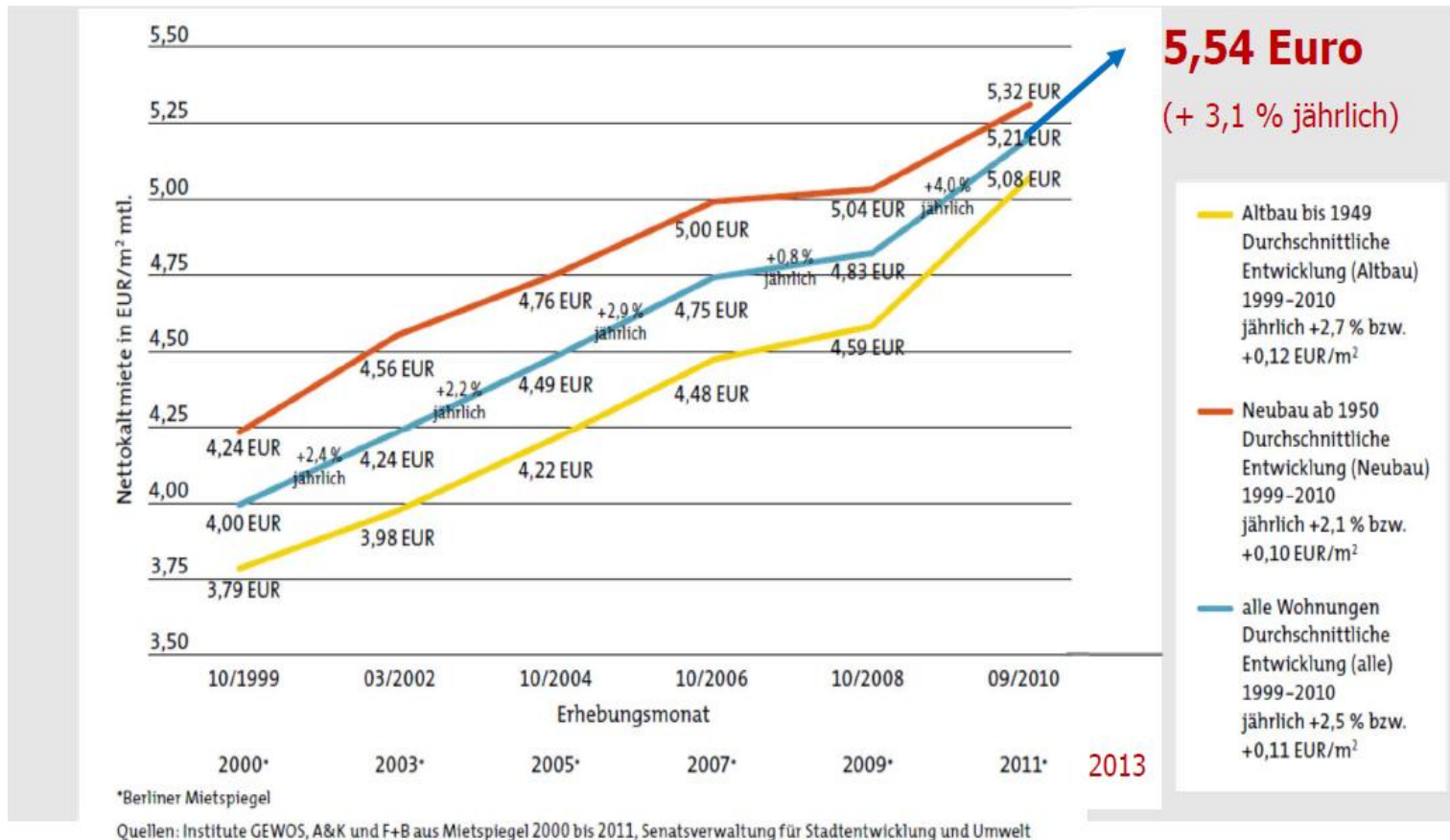
Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

- weiterhin steigende Nebenkosten/Betriebskosten
- zunehmende Verengung des Berliner Wohnungsmarktes für preiswerten Wohnraum
- steigende Bevölkerungszahlen, Zuwanderung, zunehmende Singularisierung (von den in Berlin lebenden Haushalten sind derzeit rd. 54% Ein-Personen-Haushalte)
- stetiges Absinken der Wohnungsleerstände, demzufolge deutlich steigende Mietpreise in nachgefragten Wohnlagen
- nachfragende Mieter müssen derzeit bei einem Wohnungswechsel im Durchschnitt etwa 20% höhere Mietpreise akzeptieren
- Preisniveau in Innenstadtbezirken deutlich höher als in Stadtrandgebieten
- starke Anspannung des Wohnungsmarktes in bestimmten Bezirken, wie in Mitte, Kreuzberg, Friedrichshain, Charlottenburg, Prenzlauer Berg
- hoher Anteil an Transfereinkommensbezieher in Berlin, nur moderate Einkommensentwicklung weiter Teile der Berliner Haushalte

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

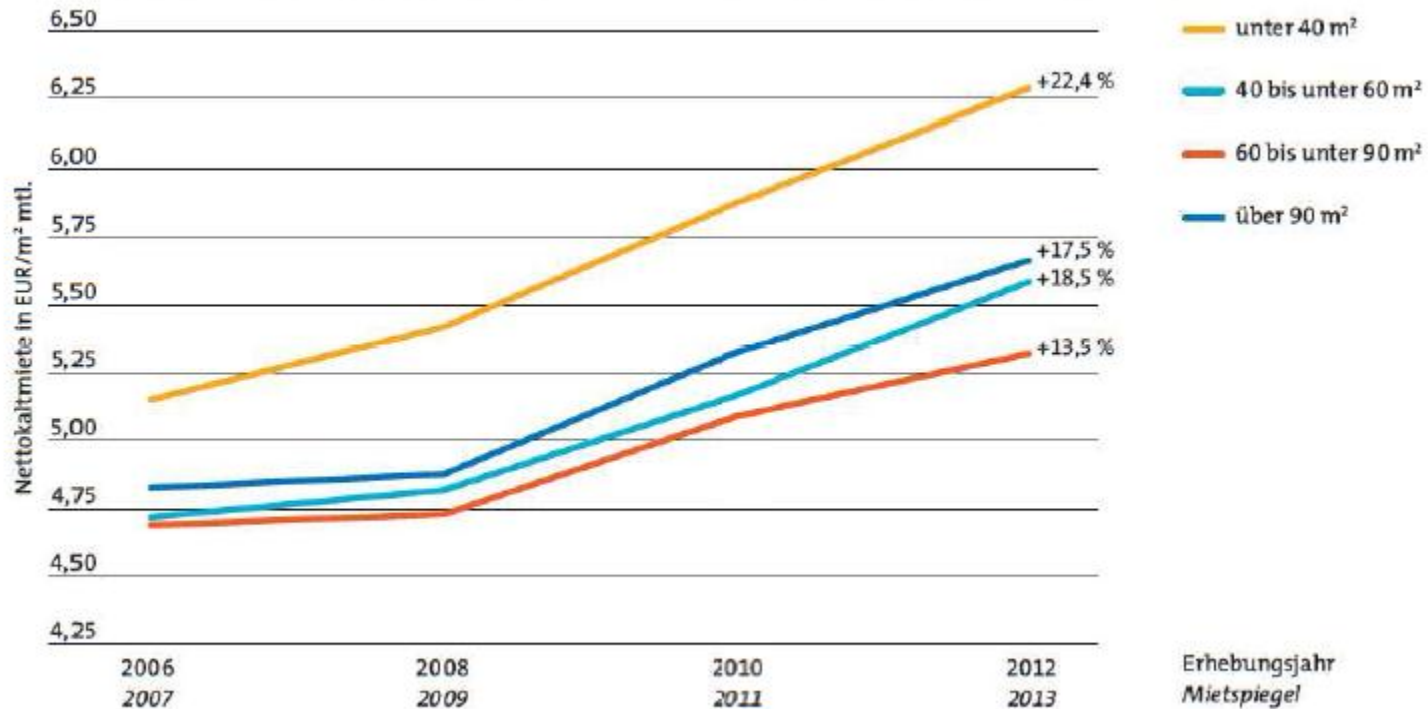
Mietentwicklung 2000 – 2013 (Mietspiegel)



Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

Abb. 71 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Wohnfläche, Berliner Mietspiegel 2007 bis 2013



Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

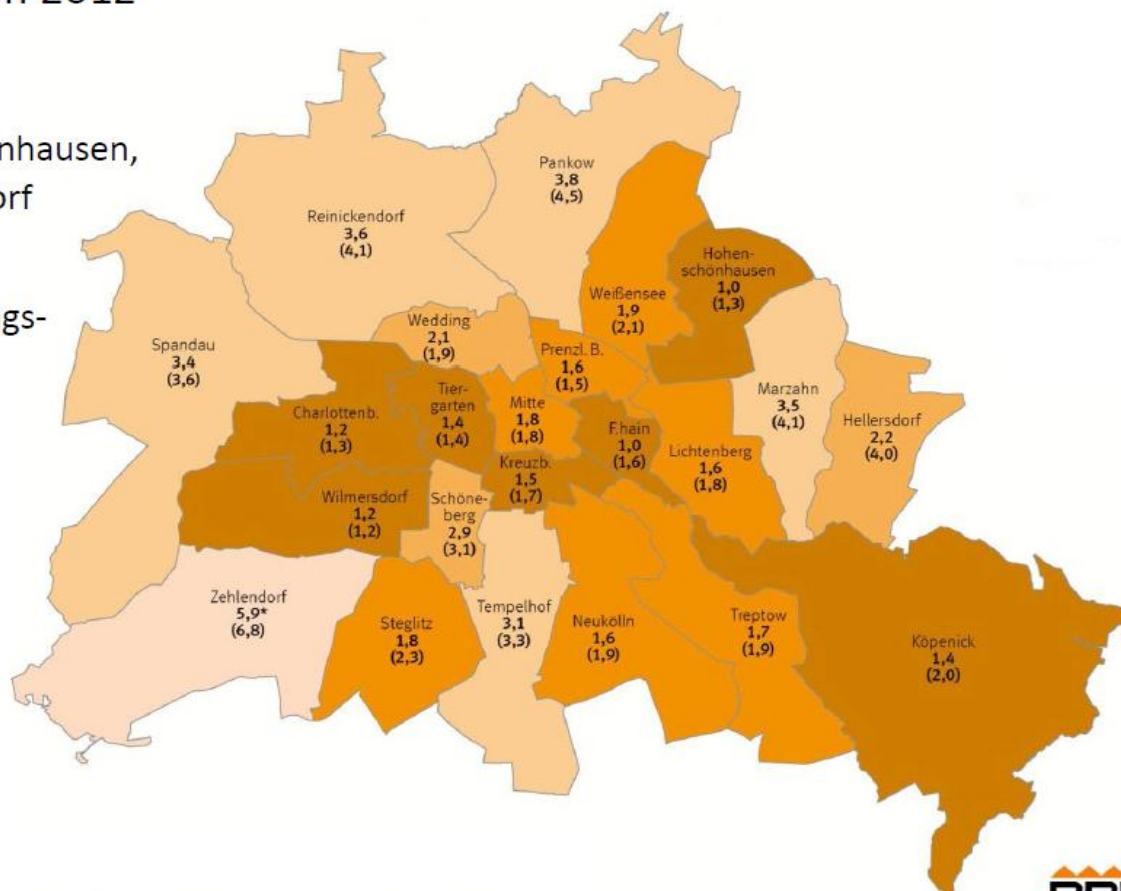
BBU-Leerstandsquoten 2012

- ▶ Am niedrigsten:
Friedrichshain, Hohenschönhausen,
Charlottenburg, Wilmersdorf
- ▶ Am höchsten:
Zehlendorf (modernisierungs-
bedingt), Pankow

Berlin gesamt: 2,3 (2,6) %

1 Leerstandsquoten 2012
(2) Leerstandsquoten 2011

- 1,0 % bis 1,5 %
- 1,6 % bis 1,9 %
- 2,0 % bis 2,9 %
- 3,0 % bis 4,9 %
- 5,0 % bis 5,9 %

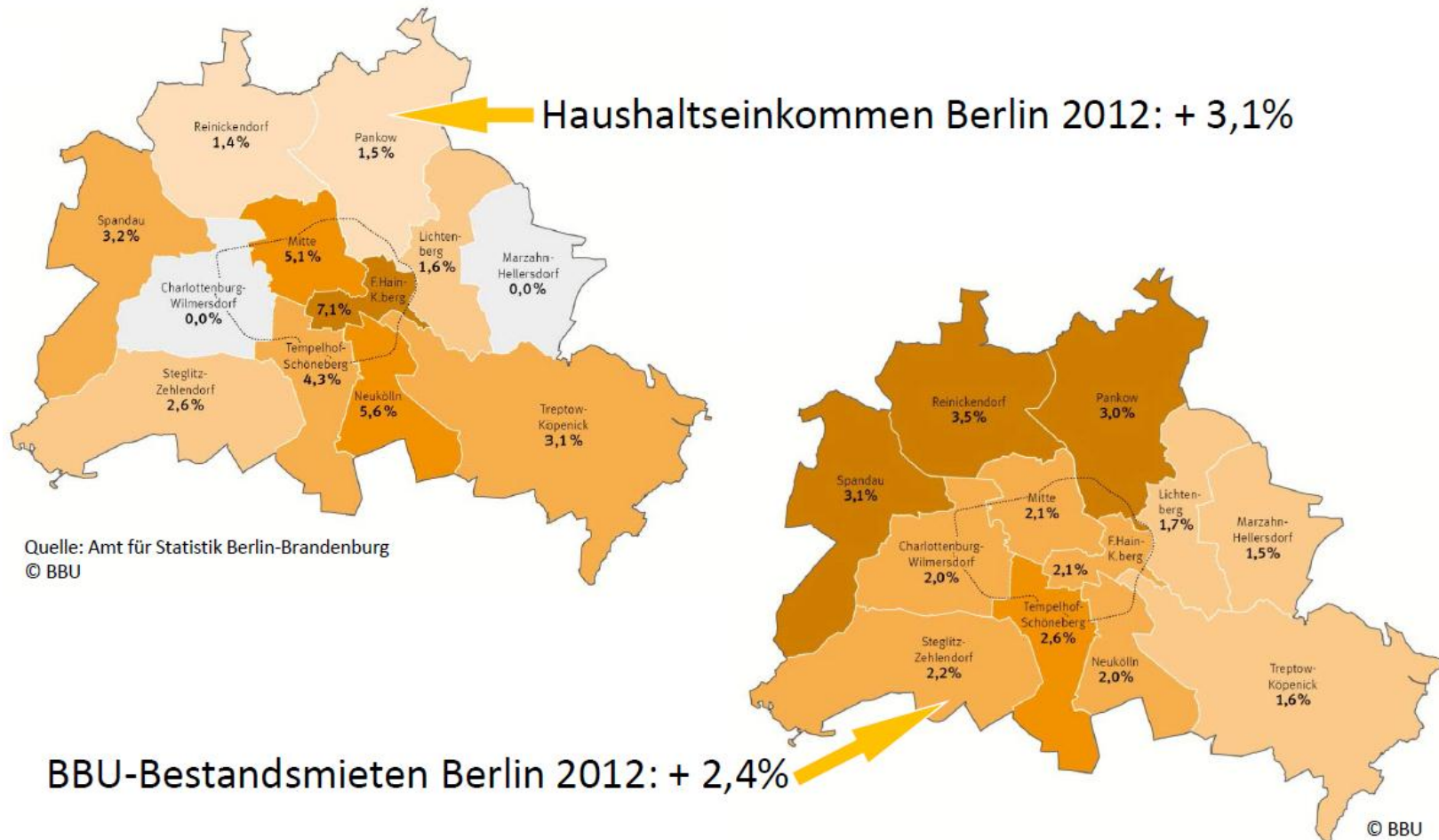


©BBU; Quelle und Grafik: BBU

* Die überdurchschnittlich hohe Leerstandquote in Zehlendorf ist überwiegend auf laufende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zurückzuführen.

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

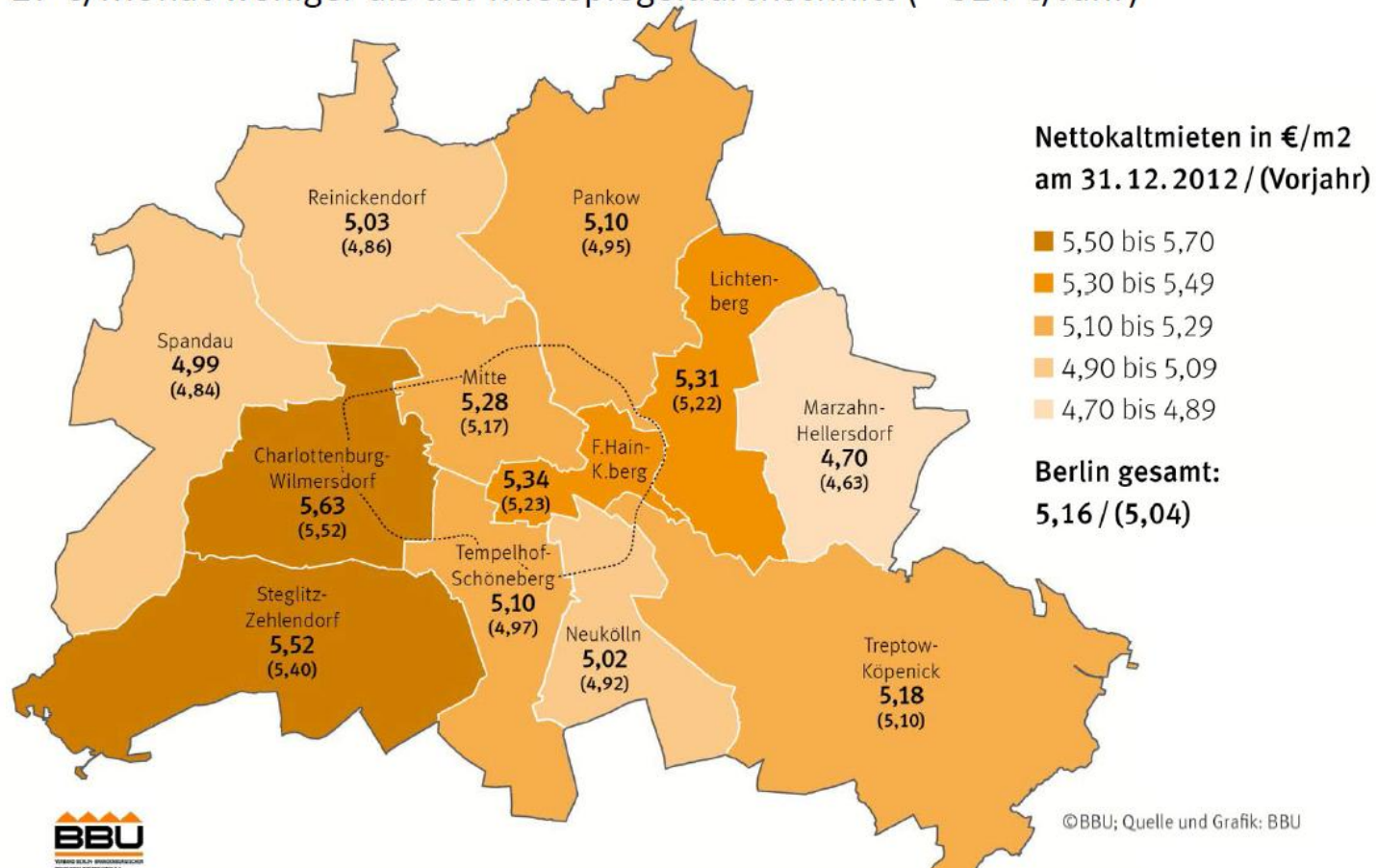
Analyse des Berliner Wohnungsmarktes



Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

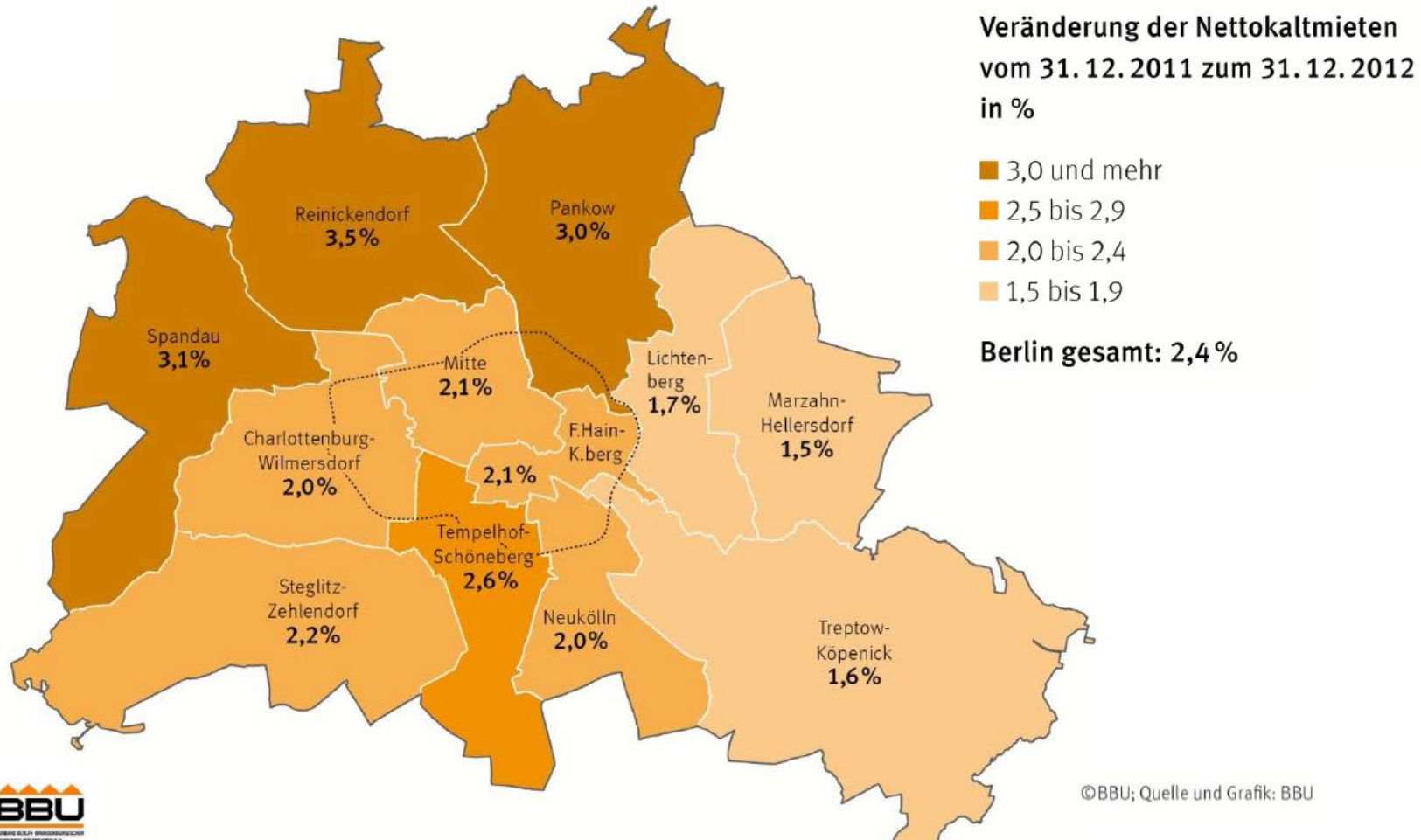
27 €/Monat weniger als der Mietspiegeldurchschnitt (= 324 €/Jahr)



Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

In acht von zwölf Bezirken real keine Steigerungen



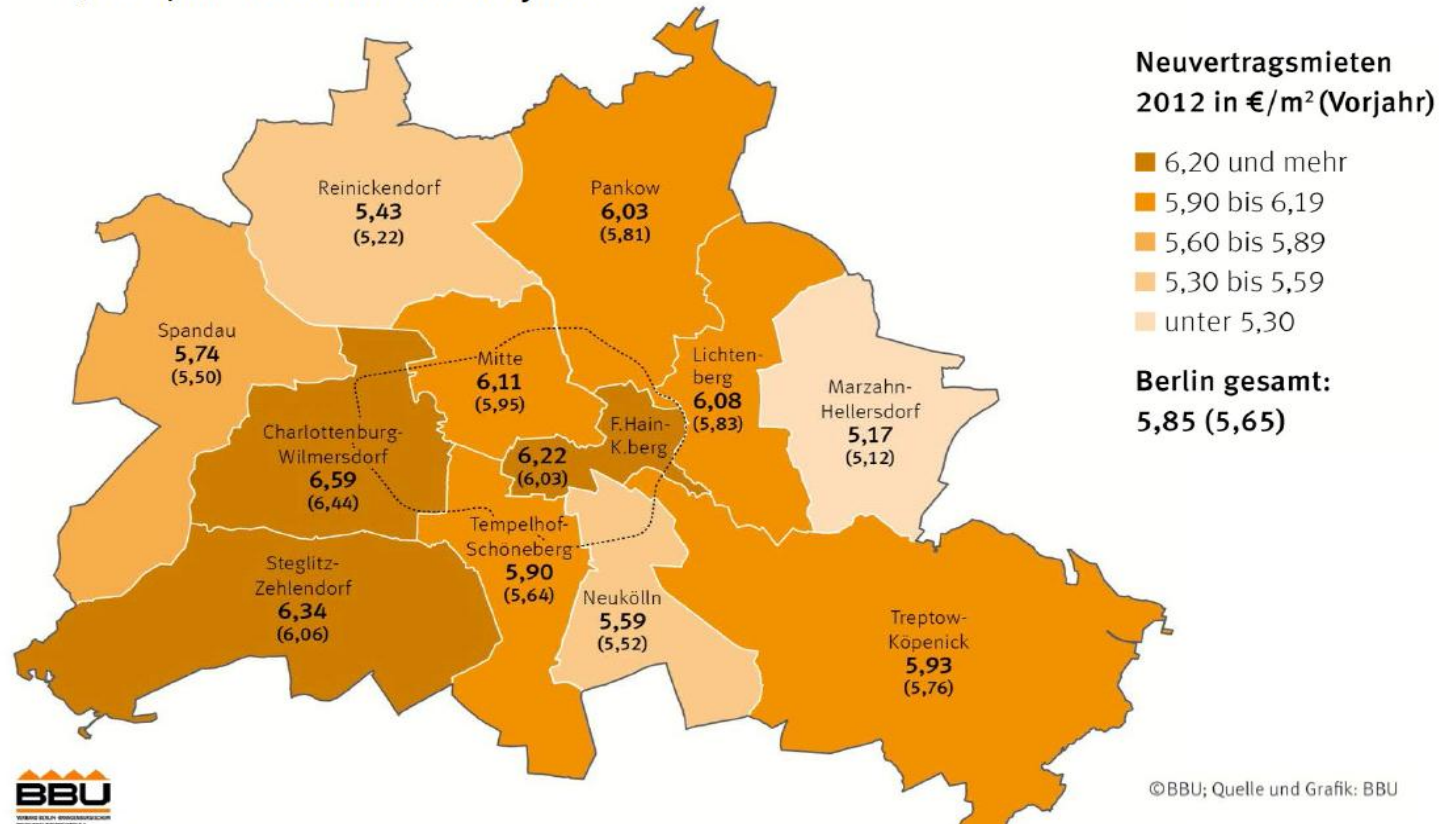
Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

BBU-Neuvertragsmieten Berlin Mit eingebauter Mietpreisbremse unterwegs



0,20 €/m² mehr als im Vorjahr



©BBU; Quelle und Grafik: BBU

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

BBU-Neuvertragsmieten: Bis zu knapp 28 Prozent günstiger als der Markt
„BBU-Bonus“ durchschnittlich 1.100 €/Jahr

Bezirk	F+B Angebotsmieten *	BBU-Neuvertragsmieten	Differenz (in%)
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,47	6,59	- 22,2
Friedrichshain-Kreuzberg	8,58	6,22	- 27,5
Lichtenberg	6,53	6,08	- 6,9
Marzahn-Hellersdorf	5,16	5,17	0,2
Mitte	7,28	6,11	- 16,1
Neukölln	6,82	5,59	- 18,0
Pankow	7,94	6,03	- 24,1
Reinickendorf	6,32	5,43	- 14,1
Spandau	5,90	5,74	- 2,7
Steglitz-Zehlendorf	7,63	6,34	- 16,9
Tempelhof-Schöneberg	7,28	5,90	- 19,0
Treptow-Köpenick	6,56	5,93	- 9,6
Berlin gesamt	7,40	5,85	- 20,9

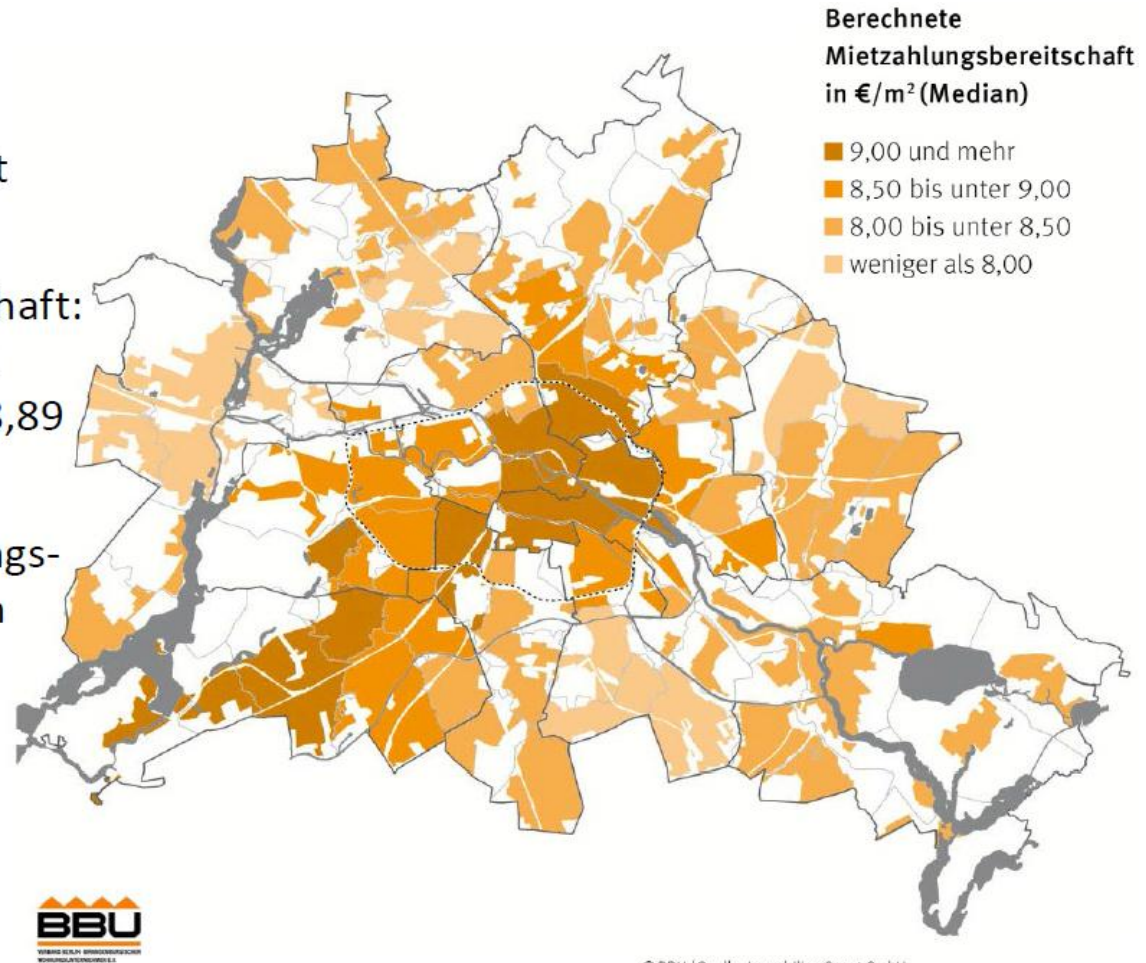
©BBU , Quelle: BBU, F+B

* Vom Forschungsinstitut F+B GmbH berechnete Daten zu Mieten am Gesamtmarkt

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Analyse des Berliner Wohnungsmarktes

- ▶ 60 Prozent über dem Berliner Mietspiegelmittelwert
- ▶ Höchste Mietzahlungsbereitschaft: Prenzlauer Berg (9,52 €/m²), Wilmersdorf (8,89 €/m²)
- ▶ Niedrigste Mietzahlungsbereitschaft: Marzahn (7,86 €/m²), Spandau (7,56 €/m²)



© BBU / Quelle: Immobilien Scout GmbH;
Berechnungen und kartographische Darstellung: RegioKontext GmbH

Wesentliche Eckpunkte des Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten :

- **Liegenschaftspolitik und Wohnungsbau (mehr städtische Wohnungen)**
 - Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestandes auf 300.000 Wohnungen
 - Direktvergabe städtischer Grundstücke anhand bestimmter Kriterien
 - Neubau und Ankäufe für breite Bevölkerungsschichten zu angemessenen Bedingungen
 - Pilotprojekt über die Bereitstellung von 14 Grundstücken durch Berlin (Sacheinlage)
- **Mietenpolitik**
 - Beschränkung der individuellen Nettokaltmiete auf 30% des Haushaltsnettoeinkommens (nur bei Mieterhöhungen)
 - Mietgrenze für die Empfänger von Sozialleistungen (nur bei Mieterhöhungen)
 - Mieterhöhungen BGB maximal um 15% in 4 Jahren
 - Modernisierungsumlage maximal 9% der Kosten/OVM + BEKO Einsparung
 - Bei Wiedervermietung werden 50% (Innenstadt) bzw. 33% der WE quartiersbezogen zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte mit Anspruch auf WBS vergeben und der Mietpreis darf höchstens um 10% über dem ortsüblichen Vergleichswert liegen
 - Wohnungstauschbörse zum fairen Tausch in eine kleinere Wohnung
- **Ausbau der Angebote für Studentisches Wohnen**

Anforderungen aus der Mietpreisbremse für kommunale WU

Der Gesellschafter formulierte folgende Erleichterungen:

- Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren, um verantwortliche Mindestanforderungen zu definieren, kostentreibende Aspekte zu beseitigen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.
- Vergabe von landeseigenen Grundstücken zu ermäßigten Preisen oder kostenlose Anhandgabe der Grundstücke.
- In geeigneten Fällen soll eine Verknüpfung mit Nutzungsbedingungen erfolgen.
- Förderung baulicher Maßnahmen durch geeignete Kreditprogramme.
- Prüfung und Weiterentwicklung von Finanzinstrumenten der Investitionsbank Berlin zur Unterstützung von Wohnungsneubau, energetischen Sanierungen und Bestandertüchtigung unter demographischen Aspekten.

Fazit

- Die neu errichteten Wohngebäude sollen hinsichtlich der Mietpreise und der Belegung zu einer verträglichen sozialen Mischung führen.

Wesentliche Eckpunkte des Entwurfs zum Mietrechtsnovellierungsgesetzes:

- **Bei Wiedervermietung ist geplant:**

- In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete bei Wiedervermietung nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Landesregierungen legen diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von maximal 5 Jahren fest.
- Eine höhere Miete kann vereinbart werden, wenn diese vom Vermieter gezahlt wurde und sie nicht auf einer vereinbarten Mieterhöhung innerhalb des letzten Jahres beruht oder innerhalb der letzten drei Jahre eine Modernisierung durchgeführt wurde.
- Dies gilt auch für Staffelmietvereinbarungen.
- Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassender Modernisierung sind hiervon ausgeschlossen.

- **Auskunfts- und Rückforderungsanspruch des Mieters:**

- Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Auskunftsanspruch über die Tatsachen der Miethöhe, die nicht allgemein zugänglich sind und hat ihm gegenüber einen Rückforderungsanspruch, wenn der Vermieter unter Verstoß der neuen Regelungen zu viel Miete gezahlt hat.

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermietung:

- Makler bekommen ihr Entgelt nur noch vom Wohnungssuchenden, wenn dieser sie in Textform beauftragt hat und es ausschließlich wegen dieses Auftrages zum Mietvertragsabschluss gekommen ist.

Die Vorschläge aus dem Koalitionsvertrag bzgl. der Begrenzung der Mod.umlage auf 10 % bzw. der zeitlichen Begrenzung des Zuschlags sind nicht mehr im Entwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz enthalten.

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt



Auswirkungen und Folgen aus der Mietpreisbremse

Auswirkungen / Folgen		Markt		
		Stark	Durchschnittlich	Schwach
		Die Angebotsmieten liegen rd. 50 % über den Bestandsmieten	Die Angebotsmieten (6,59 € lt. GDW) liegen rd. 30 % über den Bestandsmieten (5,04 lt. GDW)	Die Angebotsmieten entsprechen den Bestandsmieten
Unternehmen	Lfd. Geschäftstätigkeit	▪Geringere Einnahmen führen zur Verschlechterung des Bestandes und / oder zum Rationalisierungsdruck		Keine Auswirkungen
		▪Abschreibungsbedarf, wenn aufgrund fehlendem Bestandsschutz bei sinkenden Mieten die Ertragswerte der Immobilien gesenkt werden müssen (Insolvenzgefahr)		
	Modernisierung	Stark sinkende Investitionen durch fehlendes EK. Investitionen nur in sehr guten Lagen	Sinkende Investitionen durch fehlendes EK. Investitionen nur in sehr guten Lagen	Keine Auswirkungen
	Neubau			
Wechselwirkung mit:				
	▪Änderung der Mietspiegelerhebung	Es muss sichergestellt werden, dass in den Regelungen zu den Mietspiegeln die Mikrolagen und der Modernisierungszustand angemessen berücksichtigt werden		
	▪Härtefallklausel	Keine		
	▪Senkung / zeitl. B.Mod.	Keine		
Gesellschaft	Soziale Ziele	Die Schere zw. guten und schlechten Lagen vergrößert sich, da Investitionen nur noch in sehr guten Lagen durchgeführt werden. Das Risiko der Verslumung in schlechten Wohnlagen steigt.		
	Energetische Ziele	Geringe Verbesserung nur in sehr guten Wohnlagen	Keine Verbesserung	
	Demografische Ziele	Geringe Verbesserung nur in sehr guten Wohnlagen	Keine Verbesserung	
	Markt	<ul style="list-style-type: none"> ▪Der Markt für den Handel von gebrauchten Immobilien verändert sich ▪Rechtsunsicherheit 		

* Auszug aus der Analyse der HWS GmbH in Berlin

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Fazit



- Aufgrund der Finanzkrise haben vermehrt Anleger den deutschen Immobilienmarkt für sich entdeckt. Die Anmietung von Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, Ihr Geld unterzubringen, teilweise ohne dass eine Vermietung von Wohnraum beabsichtigt ist.
- Angesichts der Niedrigzinsphase hat sich die Situation der Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren gebessert. Investitionen rechnen sich besser. Es bestehen aber auch jetzt keine Spielräume, die Refinanzierungsmöglichkeiten einzuschränken. Bei steigenden Zinsen wird sich dies rasch wieder umkehren.
- Immer mehr Menschen wollen lieber in der Stadt als auf dem Land leben. Deren Problem eine bezahlbare Wohnung zu finden, könnte sich sogar verschärfen, wenn die Preisbremse den Wohnungsneubau behindert.
- Mögliche Verschlechterungen für den Wohnungsmarkt: Die Vergangenheit hat gezeigt, dass günstige Mieten vor allem auf den ausreichenden Bestand an Wohnraum zurückzuführen sind (Bsp. Berlin).
- Nicht in allen Bezirken in Berlin ist der Wohnungsmarkt angespannt.

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Fazit



- Generell wird erwartet, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Mietspiegel nach Einführung der Mietpreisbremse nicht mehr so dynamisch entwickeln wird wie bisher.
- Die Einführung der Mietpreisbremse führt zu extrem hoch angesetzten Erstmieten.
- Die politisch bedingt hohen Bau- und Energiekosten (stetig steigende Kosten) sowie die Erhöhung der Grunderwerbssteuer machen Investitionen in Neubauvorhaben und den Ankauf von Grundstücken tendenziell unattraktiver => Verknappung von Wohnraum => erheblicher Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum => Anstieg Mieten <-> Diskrepanz zum Gesetzesentwurf bzw. Mietenbündnis.
- Eine Absenkung der Modernisierungsumlage verringert die Rentabilität von Modernisierungen.
- Zur Beseitigung von Wohnungsmangel muss die Rentabilität von Wohnungsbauinvestitionen erhöht werden.

- Verstärkte Eigentumsförderung (Mischung von Wohneigentum und Wohnen zur Miete in den Quartieren) notwendig.
- Umwandlung von Gewerbe in Wohnen fördern und die Verfahrensweise bei diesem Umwandlungsprozess beschleunigen.
- Qualifizierter Mietenspiegel einschließlich des Einbezugs von Neubauten erforderlich.
- Transparente und gute Liegenschaftspolitik in Ballungsgebieten entscheidend.
- Das Dilemma das Wohnungsangebot zu erhöhen und zugleich den Mietanstieg zu begrenzen, lässt sich nur mit dem Einsatz von staatlichen Finanzmitteln lösen (Verbesserung der Förderprogramme sowie eine Erhöhung der Subventionen) => direkte Wohnungsbauförderung.

**Die Mietpreisbremse bremst nicht den wahren Preistreiber
auf dem Wohnungsmarkt**