

**Sind**

**kommunale Wohnungsbaunternehmen**

**noch Marktteilnehmer?**

**Ingo Malter**

Geschäftsführer, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

---

Berlin, den 24.04.2017



1. **Markt**
2. **Umfeld**
3. **Beispiel Berlin**
4. **Mögliche Folgen**



## Wie sieht der Markt aus?

- Die Stadt wächst.
- 225.000 mehr Einwohner als 2006, Allein in den letzten vier Jahren Anstieg von 175.000.
- 250.000 Arbeitsplätze mehr als in 2006.
- Steigende Anzahl von Fertigstellungen Wohnungen.
- 1,6 Mio. privat vermiete Wohnungen/ 300.000 städtisch vermietete Wohnungen.

## Wer sind Marktteilnehmer/Akteure?

- Kommunale Wohnungsbaugesellschaften
- Wohnungsgenossenschaften
- Private Baugruppen
- Private Eigentümer (Einzelwohnungen, MFH)
- Börsennotierte Wohnungsunternehmen

## Mietenentwicklung

### Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2016

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat						Unteres Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup> /Monat			Oberes Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup> /Monat		Alle Marktsegmente Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	
		4	6	8	10	12	14	16	Änd. zu 2015 in %	Änd. zu 2015 in %	Änd. zu 2015 in %	Änd. zu 2015 in %		
Charlottenb.-Wilm.	4.405							7,46 – 14,29	6,92	+2,4	15,51	+3,4	10,21	+2,7
Friedrichsh.-Kreuzb.	3.694							7,62 – 14,22	6,61	-2,4	15,55	+11,0	11,04	+7,5
Lichtenberg	2.386							6,33 – 11,29	5,90	+1,7	12,26	+6,6	8,49	+6,1
Marzahn-Hellersd.	2.837							5,49 – 9,00	5,20	+4,2	10,00	+8,3	6,70	+10,2
Mitte	5.590							6,92 – 15,20	6,27	+2,3	17,46	+6,7	10,48	+4,8
Neukölln	3.485							6,45 – 12,95	5,91	+3,7	13,67	+9,6	9,47	+17,1
Pankow	5.284							6,94 – 13,43	6,36	+4,3	14,48	+6,6	9,57	+6,1
Reinickendorf	2.695							6,14 – 10,00	5,82	+5,4	10,76	+0,2	7,90	+5,3
Spandau	2.926							5,75 – 9,12	5,43	+2,8	10,01	+0,1	7,29	+4,1
Steglitz-Zehlendorf	3.543							7,00 – 12,24	6,50	+5,7	13,10	+3,7	9,25	+5,8
Tempelh.-Schöneb.	3.284							6,52 – 12,02	6,08	+2,0	13,20	+3,5	8,81	+3,6
Treptow-Köpenick	3.820							6,50 – 11,00	6,01	+5,9	12,00	+9,1	8,12	+6,6
<b>Berlin gesamt</b>	<b>43.949</b>							<b>6,40 – 13,00</b>	<b>5,84</b>	<b>+4,3</b>	<b>14,46</b>	<b>+4,6</b>	<b>9,00</b>	<b>+5,6</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

## Transaktionsvolumen und Kaufpreise

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2015 bis Q3 2016			
Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen	Kaufpreis in Mio. €
ADO Group	Deutsche Wohnen AG	5.749	375
Immeo AG	Berlin IV A/S	2.735	348
ADO Group	deutsche und luxemburgische Gesellschaften	1.877	218
DSR Deutsche Investment	S Immo AG	1.126	212
Immeo AG	EB Group	1.700	184
Immeo AG	Residenz Berolina GmbH & Co.KG	969	165
ADO Group	internationaler Fonds und Privatinvestoren	885	137
(keine Angabe)	AFI Europe	765	118
Kauri CAB/Apeiron Capital	institutioneller Investor	837	100
aik Immobilien KAG	DG Anlage Gesellschaft	628	91
Akelius Fastigheter AB	Mähren Holding	835	85
intern. Family Office	inländischer Privatinvestor	432	71
Wohnbau GmbH	ZBI Zentral Boden Immobilien-gruppe	512	63
DSR Deutsche Investment	(keine Angabe)	600	60
Invesco Real Estate	Münchener Grund Immobilien Bau-träger AG (UBM Development AG)	190	60

Quelle: CBRE



## Markt

Welche Regularien gibt es am Markt?

- BGB
- Mietenspiegel
- Kappungsgrenzen
- Umwandlungsverbote
- Milieuschutz
- Zweckentfremdungsverbotsverordnung



1. Markt
2. Umfeld
3. Beispiel Berlin
4. Mögliche Folgen



## Umfeld

- Zunehmende Diskussion in den letzten Jahren zum Thema Mietengerechtigkeit.
- Landflucht/ Ballungsgebiete Städte (Arbeitsplätze/ Infrastruktur).
- Versorgungsauftrag:
  - Bedarf an Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen wird allein durch Marktkräfte nicht gedeckt.
  - Städtische Wohnungsunternehmen sollen diese Lücke in der Wohnraumversorgung schließen.



## Umbruch Demokratische Gesellschaft

- Bürgergesellschaft/ Stadtgesellschaft fordert insbesondere beim Thema Wohnen/ Mieten massiv Mitspracherecht.
- „Wem gehört die Stadt?“ - „Die Stadt gehört uns!“
- Parteienpolitik.
- Politischer Druck steigt.
- Aus der Opposition in die Regierung – Politik über Thema Wohnen/ Mieten.
- Politik übt Druck auf öffentliche Unternehmen aus.
  - Vereinbarungen
  - Anweisungen



1. Markt
2. Umfeld
3. **Beispiel Berlin**
4. Mögliche Folgen



## Beispiel Berlin

- Roadmap to 400.000.
- Wohnraumversorgungsgesetz.
  - Definition Kriterien soziale Bestandsbewirtschaftung und Wohnungsbaupolitik.
- Wahlkampf.
- Koalitionsvereinbarung.
  - Formulierung neuer Schwerpunkte.
  - Neuausrichtung der Wohnungspolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- Berliner Kooperationsvereinbarung 2016-2021.
  - Ergänzung der vorhandenen mieten- und wohnungspolitischen Maßgaben Neudefinition der Rolle der städtischen Wohnungsbauunternehmen.
  - Vereinbarung einer neu ausgelegten, sozial ausdifferenzierten Mietenpolitik.
  - Verzicht der Städtischen auf 17 Mio. € p.a.



### Berliner Koalitionsvertrag 2016-2021

- **Mietbegrenzungen** – Steigerungen max. 2% p.a. oder 4% in 2 Jahren.
- **Härtefallregelung** – Begrenzung der Miete auf 30% des Haushaltsnettoeinkommens (innerhalb der WBS-Grenzen).
- **Modernisierungsumlage** – max. 6% auf die Jahresmiete (für Mod. seit 1.11.2016).
- **Mieten Neubau** – 50% WBS (für Neubau mit Bau ab 1.7.2017) zu 6,50€/m<sup>2</sup>, freifinanzierte Wohnungen  $\emptyset$  unter 10 €/m<sup>2</sup>.
- **Mieten Bestand** – 60% WBS, davon 25% Transferleistungsbezieher, Obdachlose, Geflüchtete.
- **Mietsenkungen bei Ankauf** – wenn Mieten über 6,50 €/m<sup>2</sup> liegen, soll Mieten im Objekt bei 50% der Wohnungen auf 6,50 gekürzt werden.
- **Vorkaufsrecht** – in Millieuschutzgebiet für Städtische.
- **Mieterhöhungen ab 1.01.2017** – Kürzung bei Überschreitung von 30€/Monat oder 8% bezogen auf 4 Jahre auf max. 30€/Monat auf Antrag.



### Exkurs: Selbstverständnis der städtischen Wohnungsunternehmen

- Primäre Aufgabe: Sicherstellung der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten.
- Auftrag: Schließung der Versorgungslücke bei günstigen Wohnungen.
- Als Marktteilnehmer zu Marktkonditionen (Finanzierungskosten, Erstellungskosten, Grundstückskosten etc.) wie jedes andere Unternehmen.
- Einziger Unterschied zu privaten Trägern: Erträge werden zu 100% in den Erhalt und Ausbau des Bestands (Neubau, Objekterwerb), reinvestiert statt ausgeschüttet.
- Verpflichtung zur Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsprinzips.



## Spannungsfeld

- Zusätzliche Verpflichtungen, teils widersprüchliche Zielsetzungen zu erreichen.
  - Keine Modernisierungen bei gleichzeitiger Bestandserhaltung und Vorreiterrolle Klimaschutz.
  - Keine Mietsteigerungen bei gleichbleibender Qualität des Bestandes.
  - Preiswerte Mietwohnungen durch Neubau, aber: Neubau soll wirtschaftlich sein.
  - Zügiger Neubau vs. Pflicht zur kooperativen Baulandentwicklung.
  - Aufwändige Beteiligungsprozesse.
- Einschränkungen von Handlungsspielräumen.
- Überwälzung von Aufgaben aus Politik und Verwaltung.



1. Markt
2. Umfeld
3. Beispiel Berlin
4. Mögliche Folgen



### Mögliche Folgen aus der Überregulierung der städtischen Wohnungsunternehmen

- Je mehr sich städtische Wohnungsunternehmen vom Markt entfernen, umso weniger nimmt er am Marktgeschehen teil.
  - Wirtschaftlichkeitsprinzip schwer einzuhalten.
  - Entwicklung vom Marktteilnehmer zum Exekutivorgan der Wohnungspolitik und Zuschussgeschäft.
  - Indirekte Rückkehr zur staatlichem sozialen Wohnungsbau?
  - Mietspiegel
    - Anerkennung (Mietenpreisregulierte Wohnungen reißen die Mieten nach unten und bilden nicht mehr den „Markt“ ab).
    - Klage der Privaten gegen den Mietenspiegel als Instrument zur Mietenfestsetzung.
- Vom Wohnungsverwalter zum Wohnungsvermieter zum Wohnungsverteiler.



## Mögliche Ausstrahlung auf die Bundespolitik

- Berliner Wohnungsmarkt: Einzelfall-/Ausnahmesituation?
- Verhältnisse übertragbar auf Bundesebene?

**Vielen Dank**

**für Ihre**

**Aufmerksamkeit.**

**Ingo Malter**

Geschäftsführer, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Berlin, den 24.04.2017