

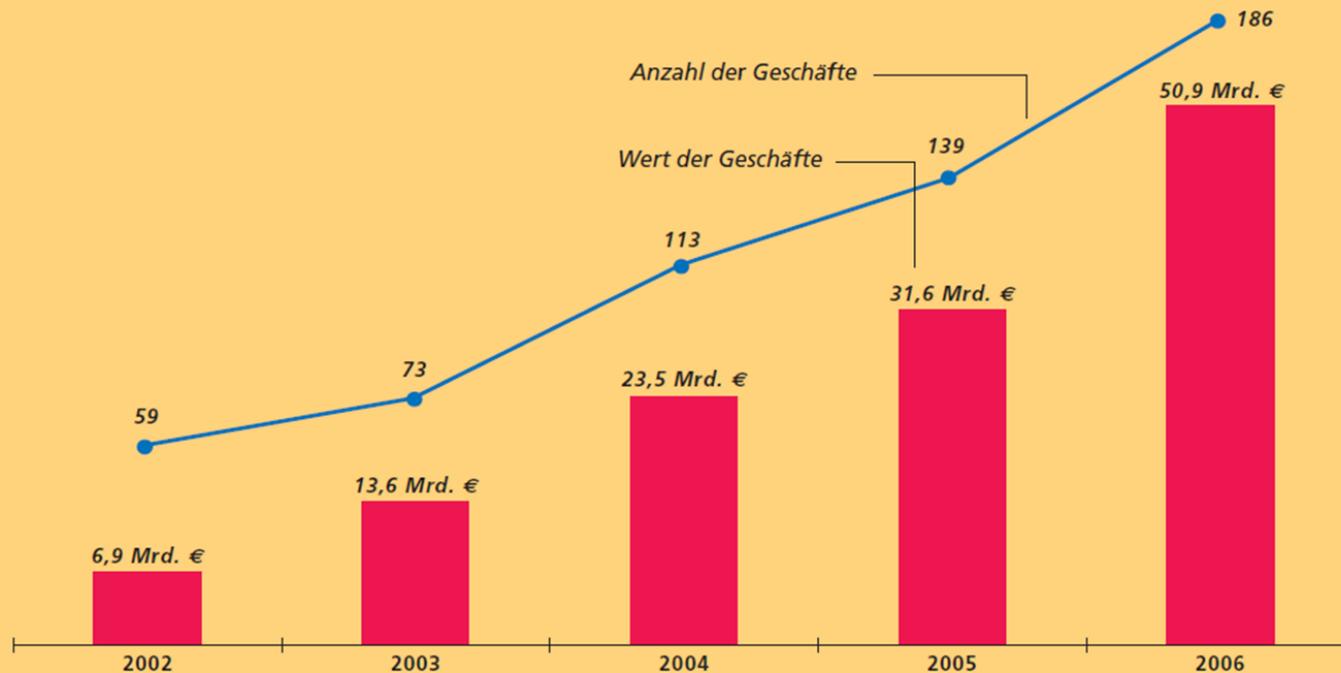
Internationalisierung der Wohnungsanbieter in NRW und die politischen Folgen

Daniela Schneckenburger MdL

**AK Wohnungsmarktforschung in der DGfG
Jahrestagung 2013**

In Deutschland seit 2003 starker Anstieg der Engagements von Private Equity Investment

Immer mehr Heuschrecken kommen nach Deutschland



Private-Equity-Fonds – die berühmten Heuschrecken – sind bei immer mehr Unternehmen in Deutschland eingestiegen. 2002 haben sie knapp sieben Milliarden Euro investiert, 2006 waren es über 50 Milliarden Euro.

Quelle: Ernst & Young, Transaction Services Germany, Private Equity Activity December 2006

Quelle: ver.di 2007

Engagement von Real Estate Private Equity in Deutschland

- Verstärkte Aktivitäten insbesondere angelsächsischer Private Equity-Fonds auf den bundesdeutschen Wohnungsmärkten seit Ende der 1990er Jahre
- Insgesamt ca. 323 Transaktionen von Wohnungspaketen über 800 Wohneinheiten (WE)
- 2,17 Mio. Wohnungen bundesweit
- 2/3 zwischen 2004 und 2005 (ca. 807.000 WE)

Portfolioverkäufe in Deutschland

Abbildung 1

Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße 1999 bis Mitte 2012

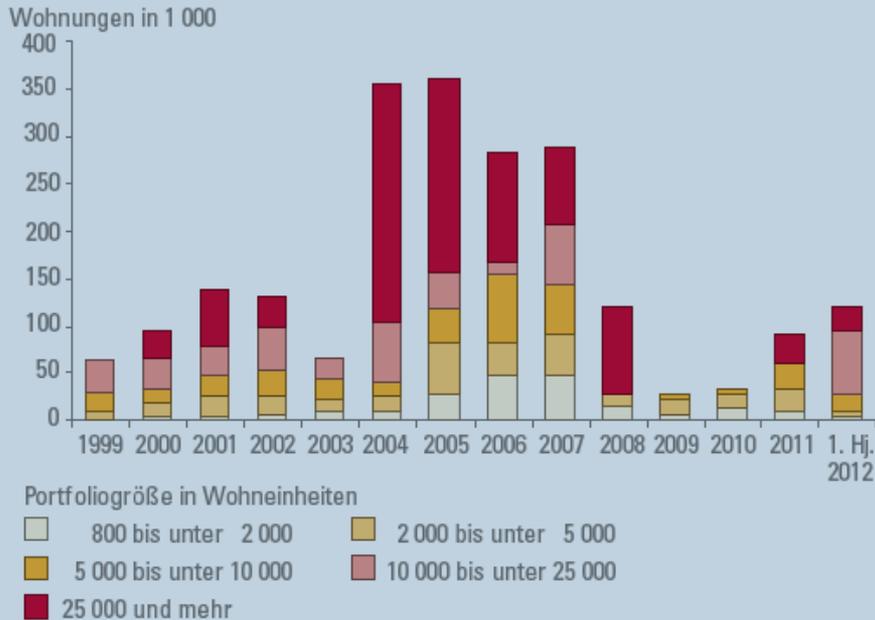
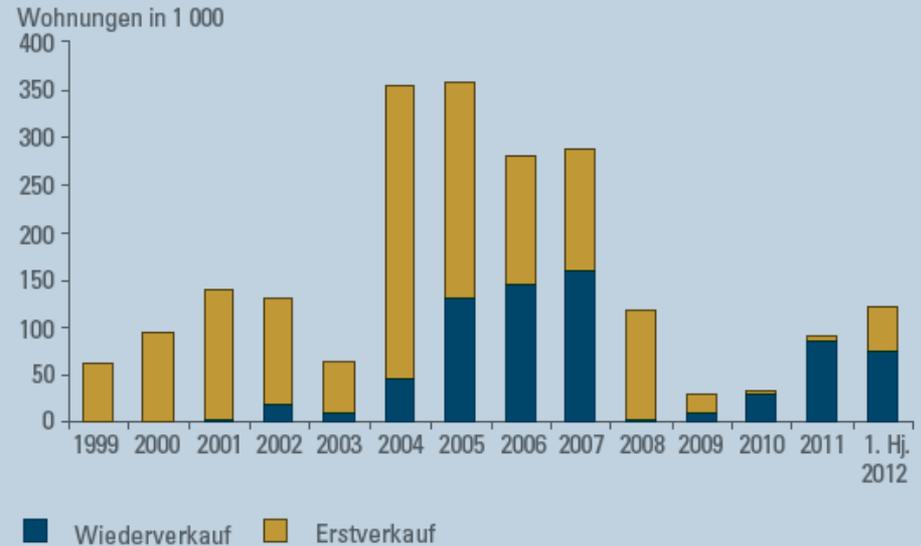


Abbildung 2

Verkaufte Wohnungen nach Erst- und Wiederverkauf 1999 bis Mitte 2012



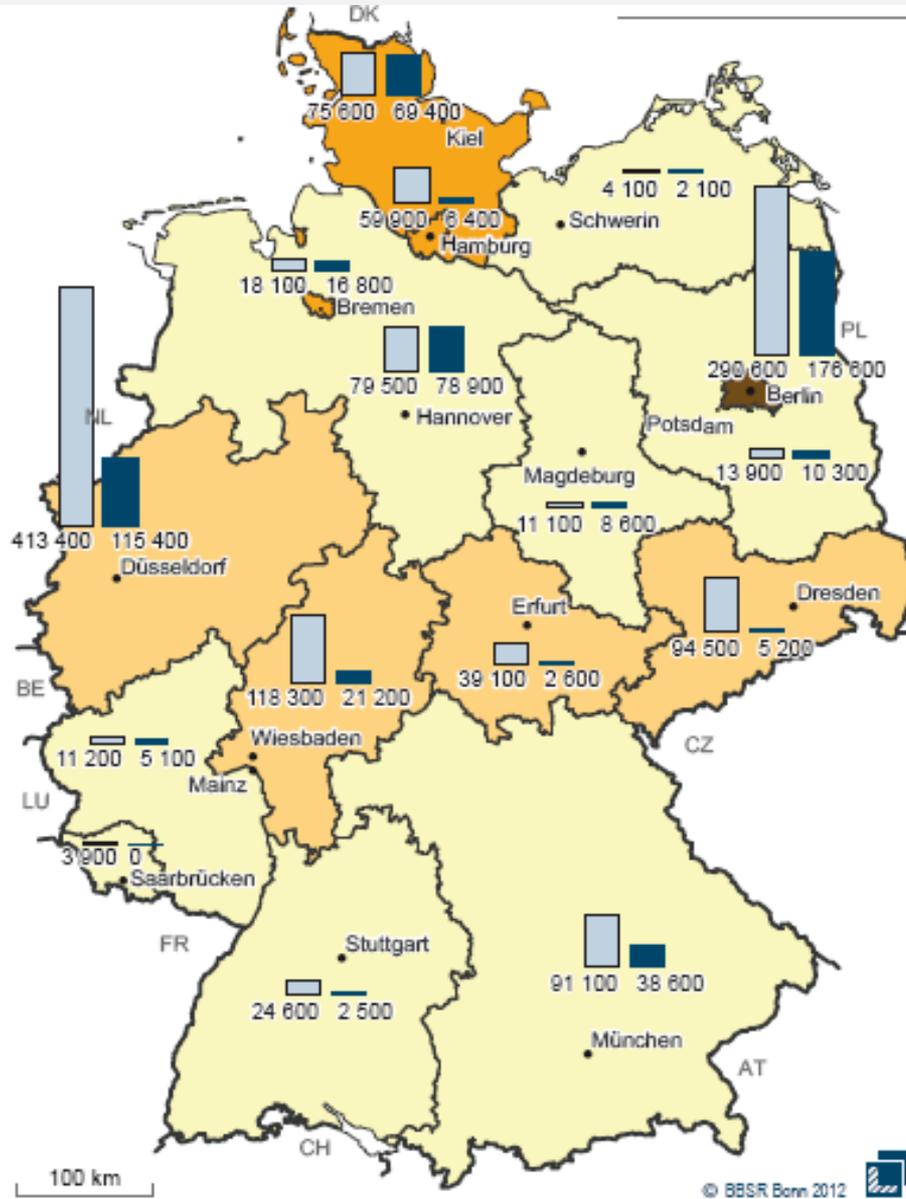
Anmerkung:
Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen; Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Quelle: BBSR 2012

Situation in Nordrhein-Westfalen

- NRW besonders von Privatisierungen betroffen
- Ungefähr 320.000 - 450.000 Wohneinheiten befinden sich im Besitz von sog. „Immobilienheuschrecken“
- Schwerpunktmäßiger Aufkauf alter Werkswohnungsbestände (Thyssen-Krupp, Viterra (E.ON), Evonik, THS), aber auch öffentlicher Träger wie der Gagfah (BfA) und der Landesbestände LEG
- Aufkäufe jedoch meist in **entspannten Märkten**

Transaktionen nach Erst/ Wiederverkauf und Bundesland 1999 bis 2011



Quelle: BBSR 2012

Ankaufsmotivation

- Niedrige Preise im internationalen Vergleich
- Risikoarme Investition
- Gute Bestandsqualität
- Geringe Eigentumsquote

Verwertungsinteressen

- Immobilienhandel (kurz- und mittelfristig)
- Bestandshaltung/Bewirtschaftung

Rendite durch...

- Einsatz innovativer Finanzierungsinstrumente
- **Portfoliooptimierung** (Neu- und Höherbewertung der Bestände, Einzelprivatisierung, Verkauf von Teilportfolien...)
- **Kostenreduktion** (Instandhaltung, Investition, Modernisierung)
- **Unternehmensrestrukturierung** (Optimierung der Verwaltungsprozesse, Personalreduzierung)
- **Miet-Cashflow** (Erhöhung der Bestandsmieten, nach Finanzmarktkrise wichtiger)

Folgen der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise

Möglichkeiten des Marktes wurden überschätzt

- Verschärfung der Finanzierungsbedingungen und Kreditvergaben
 - Zunächst starker Rückgang des Wohnungshandels
 - Investoren werden zu Bestandshaltern
- Problem: Refinanzierung der enormen Kreditverbriefungen

Finanzinvestoren als Wohnungsunternehmer

- Überdurchschnittliche Renditeerwartungen gepaart mit mangelhafter Expertise in der Wohnungswirtschaft führt zu differenzierter Problemlage

→ Folgen für Personal, MieterInnen und Städte

Finanzinvestoren als Wohnungsunternehmer

„Einstürzende Altbauten“

Hamburg. Die Gagfah, eine der größten Wohnungsgesellschaften der Republik, gehört mittlerweile einer US-Heuschrecke. Seit fünf Jahren werden dem Unternehmen dicke Renditen abgepresst - auf Kosten der Mieter. Viele der Häuser verfallen. Nun wird es sogar den Investoren mulmig. (Spiegel 21/2011)

Solingen: Gagfah bleibt Problem

Wenn ein Vermieter eine Siedlung verkommen lässt, wie jetzt die Gagfah in der Hasseldelle, sind einer Stadtverwaltung die Hände gebunden. Dies erklärte Peter Strotmann vom Stadtdienst Wohnen gestern den Mitgliedern des Sozialausschusses. Die Bau- und Wohnungsaufsicht könne lediglich bei groben Mängeln und zur Gefahrenabwehr einschreiten. Dies sei bei der lockeren Fassade geschehen. "Von den Mietern selbst haben wir aber noch keine einzige Anzeige erhalten." (RP, 23.03.2011)

Heuschrecken werden Hausmeister

Finanzinvestoren stoßen am deutschen Mietmarkt an ihre Grenzen. Der Ruf der Firmen ist schlecht, die erwarteten Supergewinne bleiben aus. Wandeln sich die Heuschrecken zu braven Hausmeistern? (wiwo, 21.09.2011)

Privatisierung mit vielen Verlierern

Dortmund. Leerstände fallen immer mehr ins Auge, Wohnungen in Großsiedlungen verschimmeln. Rund 450 000 öffentlich geförderte Wohnungen in NRW sind seit dem Jahr 2004 an Finanzinvestoren verkauft worden. Doch das vermeintlich lukrative Geschäft hat sich in Zeiten der Finanzkrise als ein Deal mit vielen Verlierern erwiesen. (WR, 01.09.2011)

Preuswald wird zum regelrechten Ghetto

Aachen. Allenfalls mit Blick auf die üppige Vegetation ist alles im grünen Bereich an der unteren Lütticher Straße - sagen die Vertreter der Bürgerinitiative Preuswald. Und fahren einmal mehr schweres Geschütz auf gegen den Immobilienriesen Deutsche Annington, der 625 Wohnungen rund um die Reimser Straße besitzt und verwaltet. (AZ, 27.09.2011)

Hassels: Brandhaus weiter ohne Aufzug

Düsseldorf. Fast zwei Wochen nach dem Großbrand an der Potsdamer Straße 45 sind die Mieter des 16-stöckigen Wohnhochhauses weiter ohne Aufzug. "Meine Familie muss immer noch alle Einkäufe zu Fuß die Treppen hochschleppen", berichtet Joana Kries (16). (RP, 02.08.2011)

Finanzinvestoren als Wohnungsunternehmer

- Ausbleibende Instandhaltung und Modernisierung
- Vernachlässigung der Wohnungsbestände durch reduziertes Management
- Bauliche Schäden

→ Schimmel, Vandalismus, kaputte Heizungen und Warmwasserversorgung, Verkehrsgefährdung (Fassaden, Aufzüge)etc.

- Mieterhöhungen und fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen
- Mangelhafte oder kostenpflichtige Erreichbarkeit
- Mangelhaftes Mietermanagement

→ Verdrängung von MieterInnen, Belastung der öffentlichen Haushalte („Geschäftsmodell Hartz IV“)

Finanzinvestoren als Wohnungsunternehmer

- Fehlende Ansprechpartner für Städte und Behörden
 - keine Beteiligung an Aufwertungs- und Stabilisierungsmaßnahmen im Quartier (Soziale Stadt, Stadtumbau West)
- Negative Ausstrahlung ins Wohnquartier, Handlungsunfähige Kommunalverwaltungen

Ursprüngliches Zukunftsszenario in der „Null“-Variante...

Der Markt-Exit der privaten Investoren erfolgt nach 3-7 Jahren. Das Wohnungsunternehmen bleibt möglicherweise hoch verschuldet zurück mit substantiell vernachlässigten Wohnungsbeständen und unzumutbarer Wohnqualität in geschädigten Quartieren in denen die öffentliche Hand massiv investieren und modernisieren muss

Enquete-Kommission

- **Ziel:**
Analyse der Problematik um sogenannte „Neue Investoren“ auf den Wohnungsmärkten, die Entstehung von „Schrottimmobilien“ und die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen

Enquete-Kommission

Herangehensweise

- Bestandsaufnahme bestehender Regelungen
- Verbesserung bestehender Regelungen
- Schaffung neuer Instrumente/Regelungen
(auch „weiche“ Optionen:
Monitoring/Vermittlung)

Konflikt: keine rechtliche Sonderbehandlung einzelner Marktteilnehmer möglich

Enquete-Kommission

Themenfelder / Instrumente:

- Regulierung der Finanzmärkte
- Immobilienrechtliche Regelungen
- Mietrecht
- Wohnungsrecht
- Bau- und Bauordnungsrecht
- Allg. Ordnungsrecht
- WEG-Recht
- Umgang mit KdU-Geldern (Kosten der Unterkunft)
- Sicherung öffentlicher und genossenschaftlicher Bestände – neue Trägerstrukturen / ISG
- Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (?)

Beispiel Mietrecht

- bei Mängeln:
 - Instandsetzungsklage, ggf. einstweilige Verfügungen
 - Mietminderungen
 - Zurückbehaltungsrechte
 - bei Mieterhöhungen:
 - Schutz durch Mietspiegel und Kappungsgrenze
 - bei Umwandlung in Eigentumswohnungen:
 - Kündigungssperrfrist
- Hauptproblematik:
- Individuelle Rechte, die jeder einzeln wahrnehmen muss
 - Zurückhaltung der Betroffenen

Beispiel Mietrecht

Lösungsoptionen

- Erweiterung der Verbandsklagebefugnis für Mietervereine
- Kollektive Mieterrechte / Mietermitbestimmung
Analogie zur Arbeitswelt

Beispiel „Geschäftsmodell Hartz IV

Das Geschäftsmodell:

Gezielte Belegung mit EmpfängerInnen von Kosten der Unterkunft als Cash-Flow-Garantie bei stark vernachlässigten Beständen

Probleme der aktuellen Praxis:

- Keine Kontrolle vor Ort über Wirkung und Kosten- und Sozialbilanz von KdU-Mitteln
- Anwendungsfehler: keine differenzierten KdU-Werte in den Kommunen
- Keine Wahrnehmung von MieterInnenrechten durch Betroffene

Beispiel „Geschäftsmodell Hartz IV

Lösungsoptionen:

- Wahrnehmung von Mieterrechten bei KdU-Bezug
- Anwendungshinweis zu einer transparenteren KdU-Kostenregelung mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten der Vermieter

Ausblick ...

- BBSR stellt wieder einen Anstieg von (Wieder-) Verkäufen fest
(u.a. LBBW, BayernLB, TLG)
- Weiterverkäufe führen zur Zersplitterung der großen Portfolien
- Börsenexit der großen Plattformen
- Kontinuierliche Umsetzung der Handlungsempfehlungen

Vielen Dank!

Der **Bericht** der Kommission und alle **Gutachten** sind veröffentlicht unter:

http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_I/I.1/EK/EKALT/Abgeschlossene_Enquete-Kommissionen.jsp