

Informationsblatt

Kommunale Wohnungsverkäufe

Der Markt für Mietwohnungen ist seit dem Verkauf der 113.000 Eisenbahnerwohnungen im Jahr 2000 durch die Bundesregierung in Bewegung. Als Käufer insbesondere kommunaler Wohnungsbestände treten zunehmend ausländische Investoren auf. Dahinter stehen die Finanznot der Städte und der Versuch, kommunale Handlungsfähigkeit wiederzugewinnen. Allein zwischen 2004 und 2005 wechselten nach Auskunft von Deutsche Bank Research 550.000 deutsche Wohnimmobilien im Gesamtwert von rd. 25 Mrd. Euro den Besitzer. Die Deutsche Bank schätzt, dass bis 2010 noch rd. 1 Mio. Wohneinheiten die Besitzer wechseln werden.

Über die Chancen und Risiken einer solchen Entscheidung diskutieren auch Grüne Kommunalpolitiker lebhaft. Mit diesem Papier sollen Hintergründe für die Privatisierung beschrieben und Argumente pro und contra vorgestellt werden.

Der deutsche Wohnungsmarkt: Zahlen und Fakten:

- Wohnungsbestand: rd. **39 Mio. Wohneinheiten**, davon 7,8 Mio. WE in den neuen Ländern.
- Davon **50% Mehrfamilienhäuser**, weitere 50% Ein- und Zweifamilienhäuser
- Zahl der Haushalte: rd. **39 Mio. Haushalte**. Prognose: Zahl der Haushalte steigt schneller als Zahl der Einwohner. Grund: immer mehr kleinere Haushalte.
- Von den 39 Mio. Wohneinheiten sind rd. **28 Mio. Wohneinheiten im Besitz privater Haushalte**. Rd. 15 Mio. Einheiten werden von den Eigentümer selbst genutzt. Von den 10 Mio. Wohneinheiten, die professionelle Anbieter verwalten, entfallen rd. **2,5 Mio. Wohneinheiten auf kommunale Wohnungsunternehmen (7% des Wohnungsbestandes, 14% des Mietwohnbestandes)**; rd. 2 Mio. Wohnungen befinden sich in Händen von Genossenschaften, rd. **3 Mio. Wohnungen sind in Händen privater Anbieter**.
- Qualität der Wohnungen: 70% der Wohngebäude wurden seit 1945 errichtet, rd. 50% zwischen 1949 und 1978.

Warum wird gekauft:

- Der Immobilienmarkt in den USA gilt derzeit als überhitzt. Mit dem Platzen einer „Blase“ wird gerechnet. Da die Fonds teilweise dazu verpflichtet sind, einen gewissen Anteil der verwalteten Gelder in Immobilien zu investieren, müssen sie außerhalb der USA tätig werden.
- Die Preise für Wohnimmobilien sind in anderen europäischen Ländern in den vergangenen Jahren deutlich stärker gestiegen als in Deutschland. Daher hoffen die Investoren auf einen gewissen Nachholbedarf. Zumal die Nachfrage nach Wohnraum bis 2020 trotz sinkender Bevölkerungszahl steigen wird.

Kerstin Andreae

Mitglied des Deutschen Bundestages
Kommunalpolitische Sprecherin

- Die Mietpreise in Deutschland sind in den letzten Jahren im Durchschnitt geringer gestiegen als Konsumentenpreise. Daraus ergeben sich Potentiale für zukünftige Mietpreissteigerungen.
- Dauerhaft niedrige Zinsen ermöglichen eine günstige Finanzierung der Investitionen. Wenn die Rendite über dem Zins für Fremdkapital liegt, erhöht dieser „Zinshebel“ den Gewinn.
- Der Verkauf von Anteilen der Wohnungsbauunternehmen an der Börse (der Börsengang der Gagfah ist noch in diesem Jahr geplant) kann schon jetzt lukrativ sein. Falls auch in Deutschland steuerbegünstigte börsennotierte Immobilienfonds (REIT) möglich werden, ergibt sich eine weitere Möglichkeit für die Investoren, mit ihrem Engagement Gewinn zu erzielen.
- Das Angebot von kommunalen Wohnungen bei der anhaltenden Finanzkrise der Kommunen bleibt unverändert groß.
- Ausländische Investoren versprechen sich hohe Effizienzgewinne bei einer privatwirtschaftlichen Bewirtschaftung ehemals kommunaler Wohnungsbestände.
- Die Eigentumsquote liegt mit 42% international unter dem Durchschnitt. Berücksichtigt man dazu die niedrige Zinsquote ergeben sich aus Sicht der Investoren große Potentiale für den Weiterverkauf an Mieter.

Wer sind die Verkäufer?

- Als Verkäufer treten insbesondere die Länder und Kommunen in Erscheinung. Einige Kommunen setzen auf Komplettverkäufe (Kiel, Wilhelmshaven, Osnabrück, Dresden), andere Kommunen verkaufen Teilbestände. Wieder andere Kommunen sprechen sich gegen Wohnungsverkäufe aus, bzw. kaufen ehemals privatisierte Bestände zurück (Köln, Frankfurt a.M., München).
- Zunehmend treten auch Zwischenerwerber, meist Private Equity Fonds, als Verkäufer in Erscheinung.

Wer sind die Käufer?

- Im ersten Schritt treten **Zwischenerwerber**, i.d.R. Finanzinvestoren mit hohen Renditeerwartungen auf den Plan. Dabei handelt es sich in der Regel um finanzstarke Private Equity Fonds. Sie strukturieren die Bestände um und bereiten sie für den Weiterverkauf in kleine Tranchen auf. Die Entwicklung der Bestände spielt dabei keine maßgebliche Rolle.
- Im zweiten Schritt treten **Endinvestoren** als strategische Investoren auf. Sie erwerben Teilbestände von den Finanzinvestoren. Ihre Strategie ist entweder Mieterprivatisierung und/oder langfristige Bewirtschaftung. Rendite: 5-9%. Endinvestoren können deutsche Immobilienfonds oder auch REITs sein.

Investmentstrategien der Käufer

- **Mieterprivatisierung und Verkauf an Kapitalanleger.** Problem: Unverkäufliche Restbestände
- **Potentiale des Unternehmensmanagements nutzen.** Solche Potentiale liegen insbesondere im Bereich Leerstandsmanagement, Facility Management, Mietermanagement und Mieterhöhungen.

Kerstin Andreae

Mitglied des Deutschen Bundestages
Kommunalpolitische Sprecherin

- **Aufwerten von Wohnungsbeständen**, sofern sich Modernisierungskosten auf die Miete umlegen lassen. Möglichkeiten können, muss aber nicht zwangsläufig Luxusmodernisierungen bedeuten.
- **Weiterverkäufe von Teilbeständen**, insbesondere auch an Mieter.
- **Exitstrategien über Immobilienfonds**. Restbestände lassen sich so an Immobilienfonds und REITs veräußern.

Chancen der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände

- **Effizienzpotentiale**: Facility Management; Verbesserung von Arbeitsabläufen, effizienter Personaleinsatz; Leerstandsmanagement; Mieterhöhungen (Achtung: unerwünschte Verteilungseffekte).
- **Wiedergewinnung von kommunalen Handlungsspielräumen**. Im Vordergrund stehen die Konsolidierung kommunaler Haushalte, die Sanierung der Wohnungsunternehmen und die Sanierung und Qualifizierung öffentlicher Infrastruktur.
- **Modernisierung und Aufwertung von Beständen**, die wegen fehlender Haushaltsmittel und Liquidität der kommunalen Wohnungsunternehmen ausgeblieben ist.

Risiken der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände:

- Die einseitige Orientierung privater Investoren auf Rendite und Effizienz kann zu **Luxusmodernisierungen, Mietsteigerungen und sozialer Verdrängung** führen. Allerdings nur dort, wo der Markt Spielräume für Preiserhöhungen zulässt. Dieser eingeschränkte Markt existiert insbesondere in den prosperierenden Zuzugsregionen, wo die Zahl der Haushalte weiter ansteigt, die Fertigstellungszahlen aber hinter dem Bedarf zurückfallen.
- Die Spekulation auf zu erzielende Gewinne führt zu **Preissteigerungen** bei den Wohnimmobilien. Dieser Trend lässt sich bereits beobachten, d.h. bei den aktuellen Weiterverkäufen werden steigende Preise festgestellt. Dies kann im ungünstigsten Falle zu einer „Überhitzung“ oder „Immobilienblase“ und zu Insolvenzen führen.
- **Vernachlässigung von Restbeständen**. Es ist denkbar, dass bauliche und belegungstechnisch sehr problematische Bestände nicht verwertbar sind und letztlich aufgegeben werden. Hier wird die Kommune oder das Land über kurz oder lang als Käufer wieder aktiv werden müssen.

Alternative Handlungsoptionen für Kommunen:

Die weitestgehende Option für Kommunen ist der Komplettverkauf des kommunalen Wohnungsbestandes an Investoren. Alternativen zum Komplettverkauf an Investoren bieten folgende Optionen:

- Teilverkäufe und Sicherung einer strategischen Reserve von Wohnungen, d.h. konkret die Aufsplittung des kommunalen Wohnungsbestandes in Bestände, die renditeorientiert bewirtschaftet werden und solche, die vorrangig einer sozialen Wohnraumversorgung dienen sollen. Ziel ist dabei die Integration von sozial

Kerstin Andreae

Mitglied des Deutschen Bundestages
Kommunalpolitische Sprecherin

schwachen Haushalten (Niedrigverdiener) und solcher Haushalte, die sich nicht selbstständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen können.

- Die Privatisierung solcher Bestände, die renditeorientiert bewirtschaftet werden, soll vorrangig an Mieter und Genossenschaften erfolgen.
- Gewährleistung der sozialen Steuerungsfunktion der Kommunen durch den Ankauf von Belegungsbindungen. Kosten und Nutzen sind mit den realen Bewirtschaftungskosten von kommunalen Wohnungsbeständen zu vergleichen.
- Gewährleistung der sozialen Steuerungsfunktion der Kommunen durch die Ausschreibung von punktuellen, kleinräumigen Wohnungsneubau. Ziel ist die integrative Wohnraumversorgung insbesondere für alte und gebrechliche Menschen, junge Familien und solcher Haushalte, die sich nicht selbstständig am Wohnungsmarkt versorgen können. Sozialverträgliche Mieten lassen sich dabei mit einer zielgenauen Förderung durch die Kommune sicherstellen.
- Effizienzpotentiale der kommunalen Wohnungsbewirtschaftung konsequent ausschöpfen und Beteiligung eines strategischen Investors an der kommunalen Gesellschaft. Dies kann einhergehen mit der Privatisierung von Teilbeständen.
- Mobilisierung von Investitionsmitteln für kommunale Aufgaben über die Verbriefung von Mieteinnahmen mittels der KfW.

Anlage: Liste von Wohnungsverkäufen seit 1997

1997: Post und Bundesregierung verkaufen die Deutschbau (39.000 Wohnungen) an eine Tochter der Deutschen Bank und an die Viterra AG zum Preis von gut einer Milliarde Euro.

1998: Das Land Berlin verkauft 75 Prozent der Gehag (29.000 Wohnungen) an die RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG und die Hamburgische Landesbank für gut eine halbe Milliarde Euro.

1999 Die Stadt Kiel verkauft 11.000 Wohnungen an die WCM AG

2000: Die Bundesregierung verkauft 114.000 Eisenbahnerwohnungen. 64.000 Wohnungen gehen für zwei Milliarden Euro an die Deutsche Annington, hinter der eine japanische Bank steht. Die übrigen 50.000 Wohnungen werden an Mitglieder eines Käuferkonsortiums veräußert.

2000: Die Wohnungsbaugesellschaft Jade GmbH mit 7500 Wohnungen war im Jahr 2000 von der Stadt Wilhelmshaven privatisiert und an ein Tochterunternehmen der Deutschen Bank AG verkauft worden.

2004: Berlin veräußert seine größte Wohnungsbaugesellschaft, die GSW für 200 Millionen Euro an zwei amerikanische Investoren. Die GSW besitzt 70.000 Wohnungen.

2004: Die Gagfah (Bundesversicherungsanstalt für Angestellte) verkauft 82.000 Wohnungen an Fortress.

2004: Die Jade GmbH (Deutsche Bank, ehemals Stadt Wilhelmshafen) verkauft 8.200 Wohnungen an Cerberus

2005: Die Immobilientochter der Norddeutschen Landesbank, die Nileg, geht für 1,5 Milliarden Euro an die Investmentgesellschaft Fortress aus New York. Sie hat 28.500 Mietwohnungen in Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Hamburg, Schleswig-Holstein. Fortress legt für Pensionsfonds Geld an; 2004 kaufte sie die Wohnungsgesellschaft Gagfah mit 80.000 Wohnungen von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte.

2005: Die größte deutsche Wohnungsgesellschaft Viterra (150.000 Wohnungen) wird von E.ON für sieben Milliarden Euro von der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erworben. Dahinter steht das britische Beteiligungsunternehmen Terra Firma und eine Sparte der Citigroup.

2005: Der Touristikkonzern TUI verkauft für 70 Millionen Euro 1400 Mietwohnungen im Ruhrgebiet an den britischen Grainger Trust.

2006: Verkauf der WOBA Dresden mit 48.000 Wohnungen an Fortress

2006: Freiburg?