

Privatisierung kommunaler Wohnungsgesellschaften in Berlin

Beweggründe und Auswirkungen

**Vortrag vor dem
Österreichischen Verein für Wohnbauförderung**

Donnerstag, 23. September 2010

Dr. Michael Arndt

SPD

Die Alternative
„Internationalisierung oder
Sterben“ war vielerorts praktizierte
Leitlinie in der Stadtentwicklung der
Metropolen

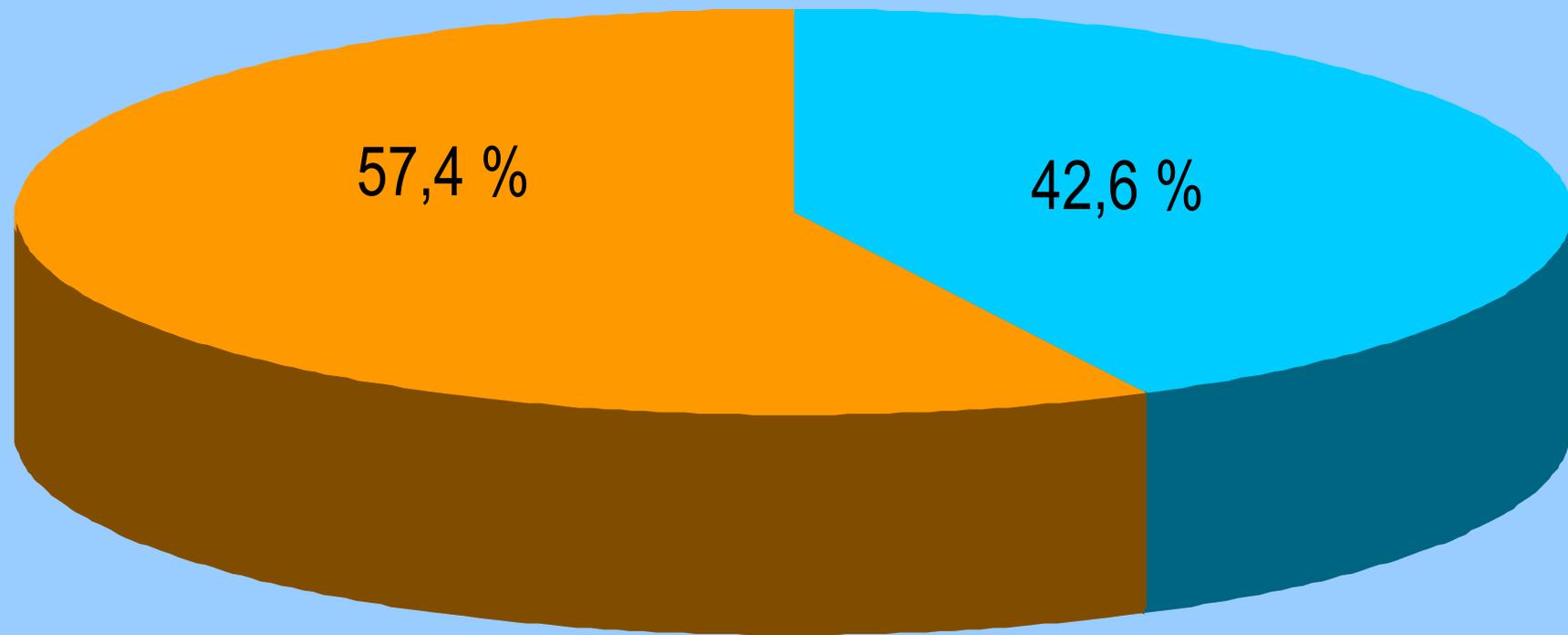


Wohneinheiten in Deutschland nach Eigentumsform

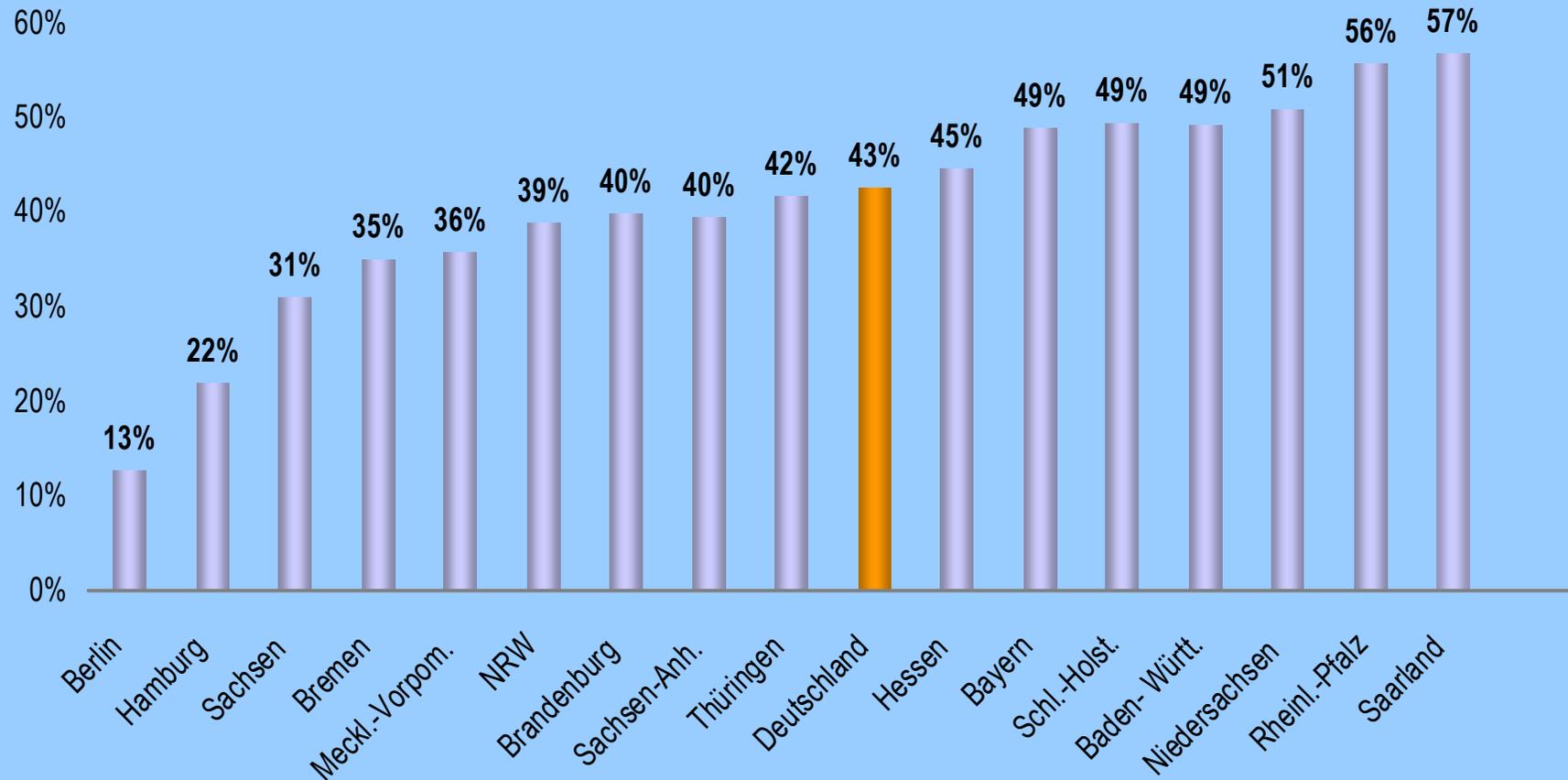
Insgesamt 38 689,7 tausend Wohneinheiten im Jahr 2002

Mietwohneinheiten

Eigentümerwohneinheiten

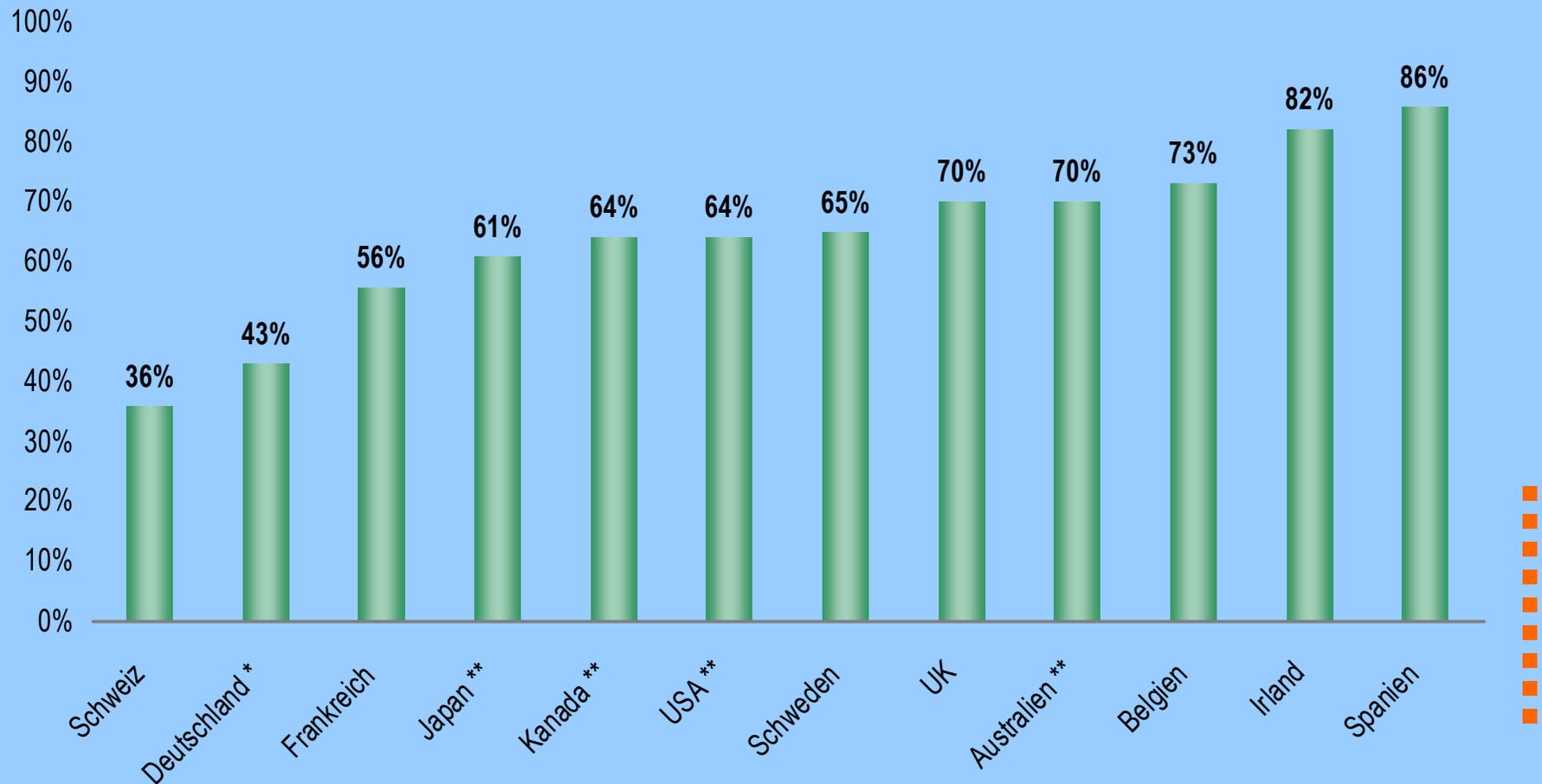


Eigentumsquoten Bundesrepublik Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt; zugrunde gelegt wurden bewohnte Wohneinheiten

Eigentumsquote International



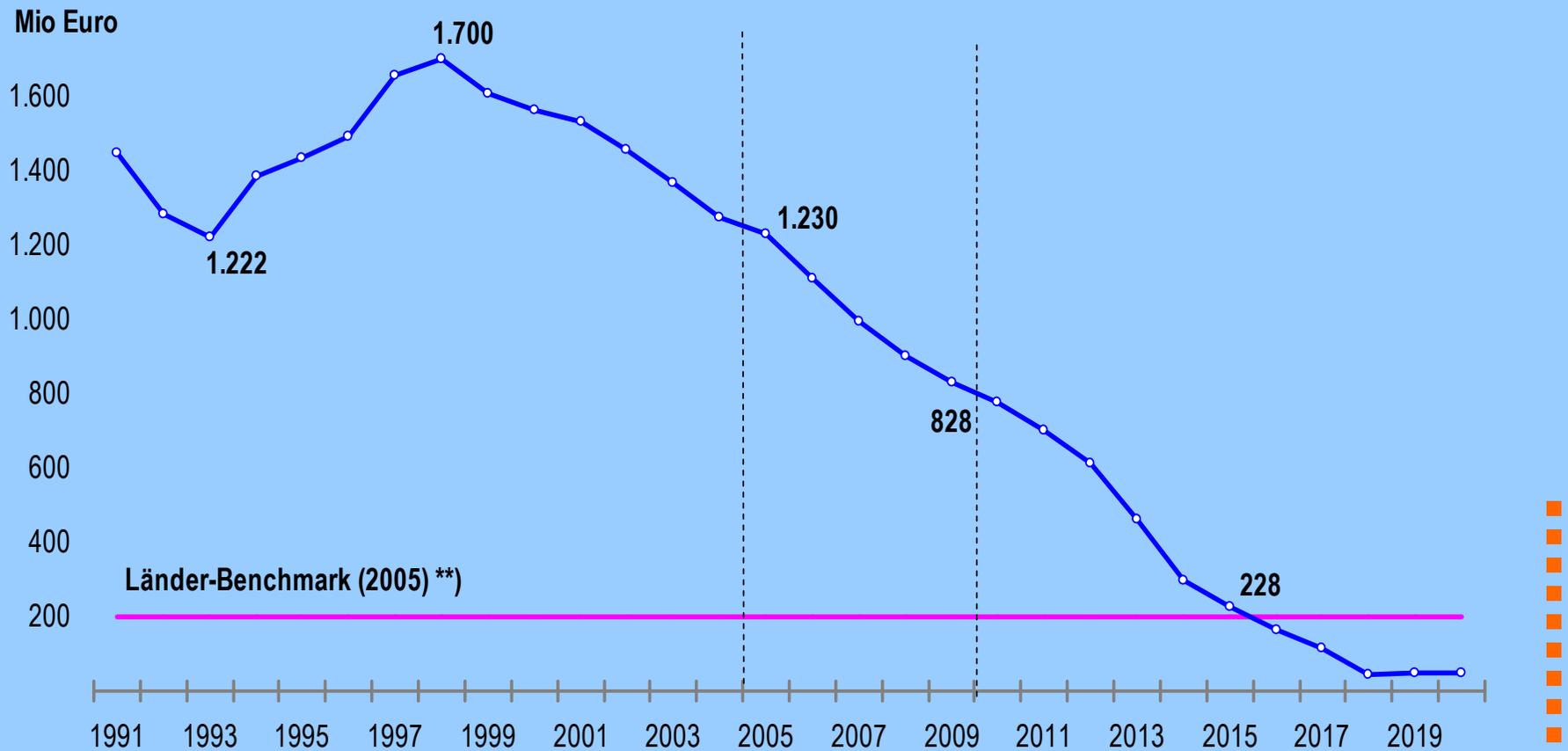
Quelle: EUROCONSTRUCT/ifo Institut 2002 *) Statistisches Bundesamt 2002

**) Manfred G. Schmidt, Wohneigentum als Äquivalent sozialstaatlicher Sicherung? (Die Angaben basieren auf Erhebungen aus den 90er Jahren.)

Dr. Michael Arndt

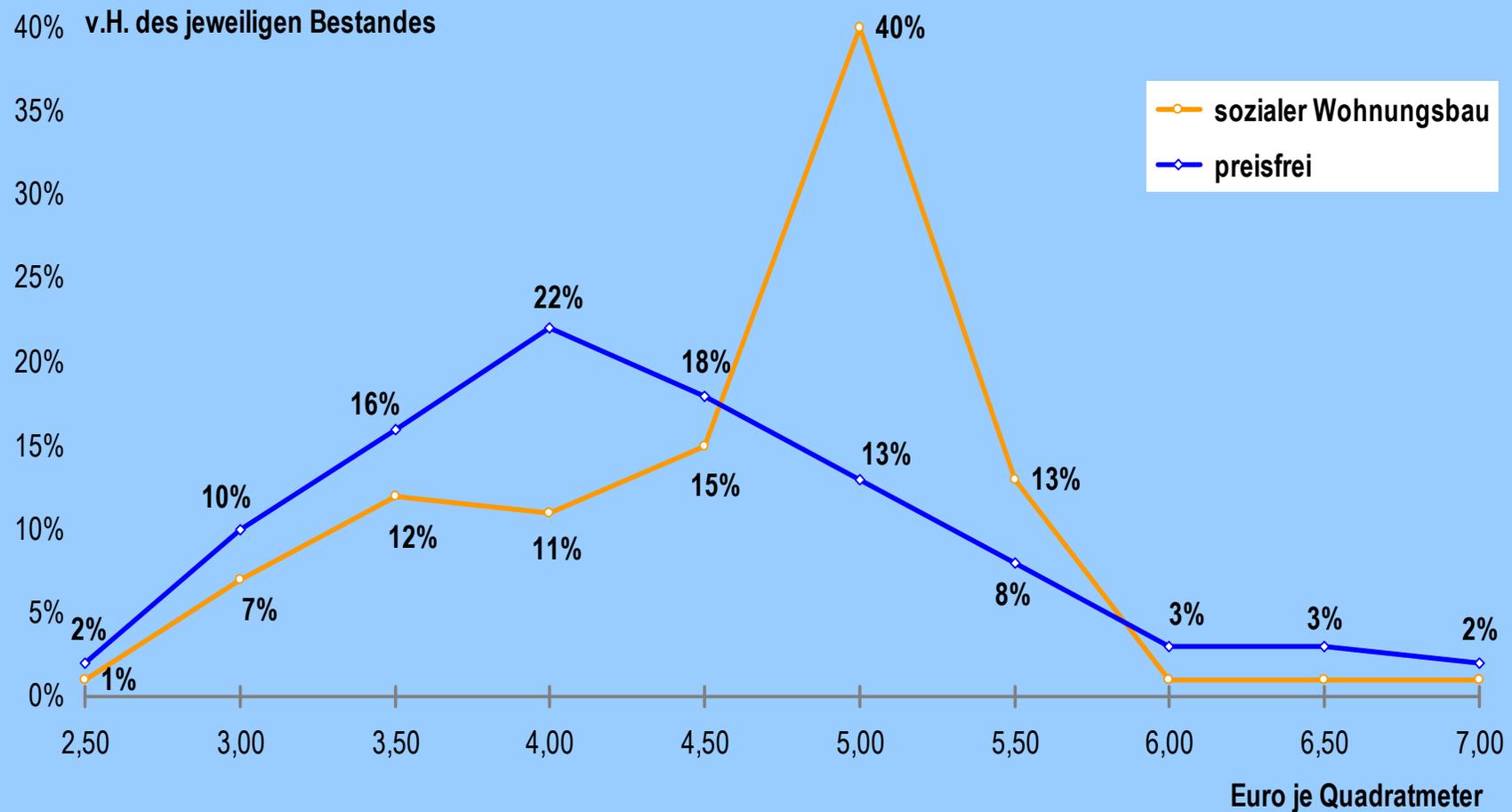
SPD

Ausgaben für die Förderung des Wohnungsbaus in Berlin *)



Senatsverwaltung für Finanzen; ab 2006 Projektion *) einschl. Städtebauförderung **) Schätzung; Zahlenangaben der Länder aufgrund unterschiedlicher Förderungsstrukturen teilweise nicht unmittelbar vergleichbar

Miethöhenverteilung in Berlin



Senatsverwaltung für Finanzen

Dr. Michael Arndt

SPD

Schlussfolgerung der Finanzverwaltung

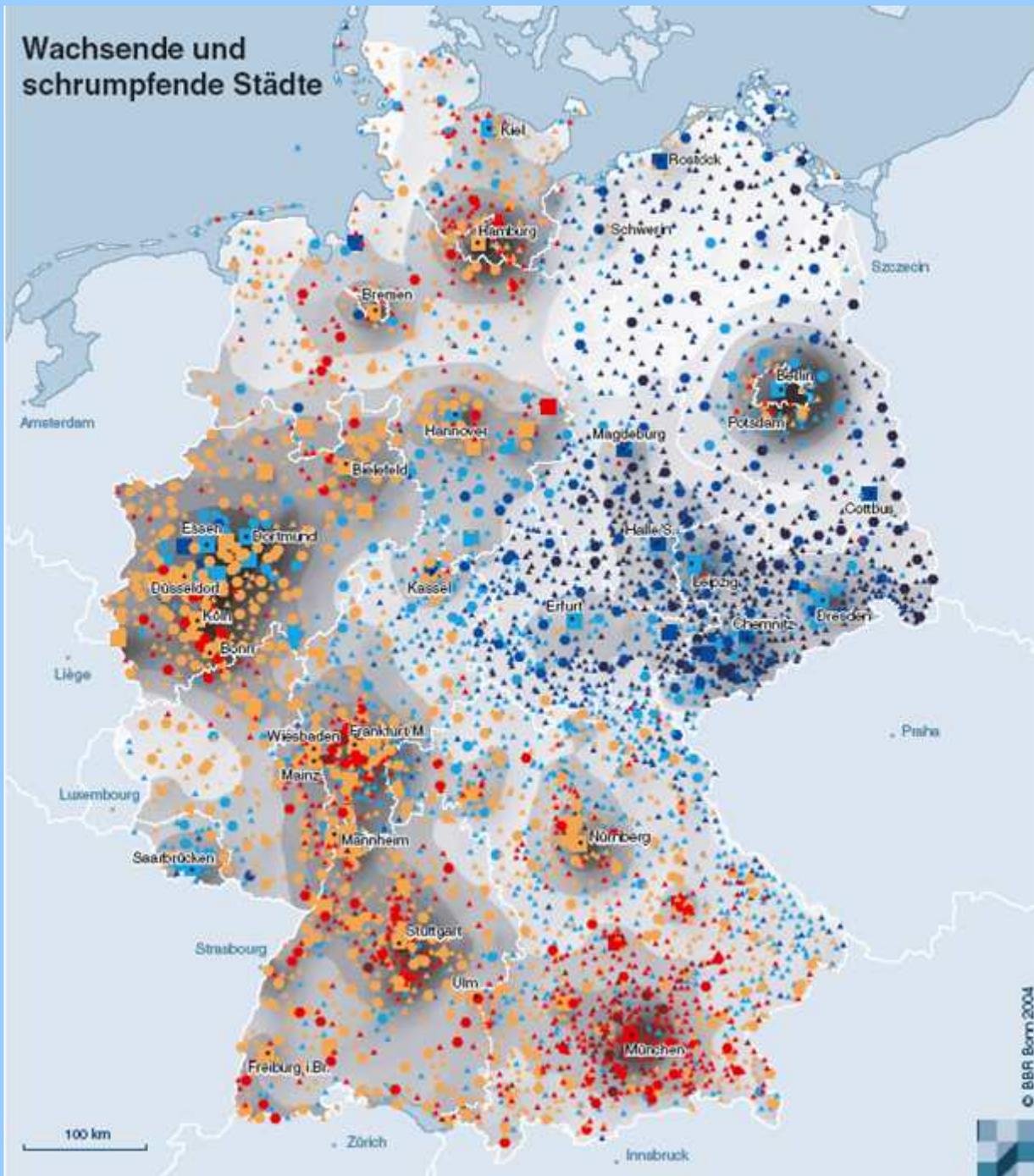
- Der GSW-Kaufpreis bedeutet für den Landhaushalt bei einem Zinssatz von 4% eine Zinsentlastung von rd. **16 Mio. €**.
- Nach dieser Renditenorm müssen die verbliebenen Beteiligungsgesellschaften eine jährliche Dividende von mindestens 100 Mio. € erwirtschaften.



Bevölkerungsentwicklung und -struktur



Wachsende und schrumpfende Städte



Schrumpfung

- 5 bis 6 Anzahl Indikatorenwerte im unteren Quintil
- 3 bis 4
- 1 bis 2
- 1 bis 2
- 3 bis 4 Anzahl Indikatorenwerte im oberen Quintil
- 5 bis 6

Wachstum

Stadt- / Gemeindetyp

- Großstadt
- Mittelstadt
- Kleinstadt / Landgemeinde

Einbezogene Strukturindikatoren

- Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2002
- Gesamtwanderungssaldo 1999 bis 2001
- Arbeitsplatzentwicklung 1997 bis 2002
- Arbeitslosenquote 2000/2001
- Realsteuerkraft 2000/2001
- Kaufkraft 2002

Anmerkung: Es werden nur schrumpfende oder wachsende Städte/Gemeinden mit Indikatorenwerten im unteren bzw. oberen Quintil dargestellt.

Regionales Bevölkerungspotenzial

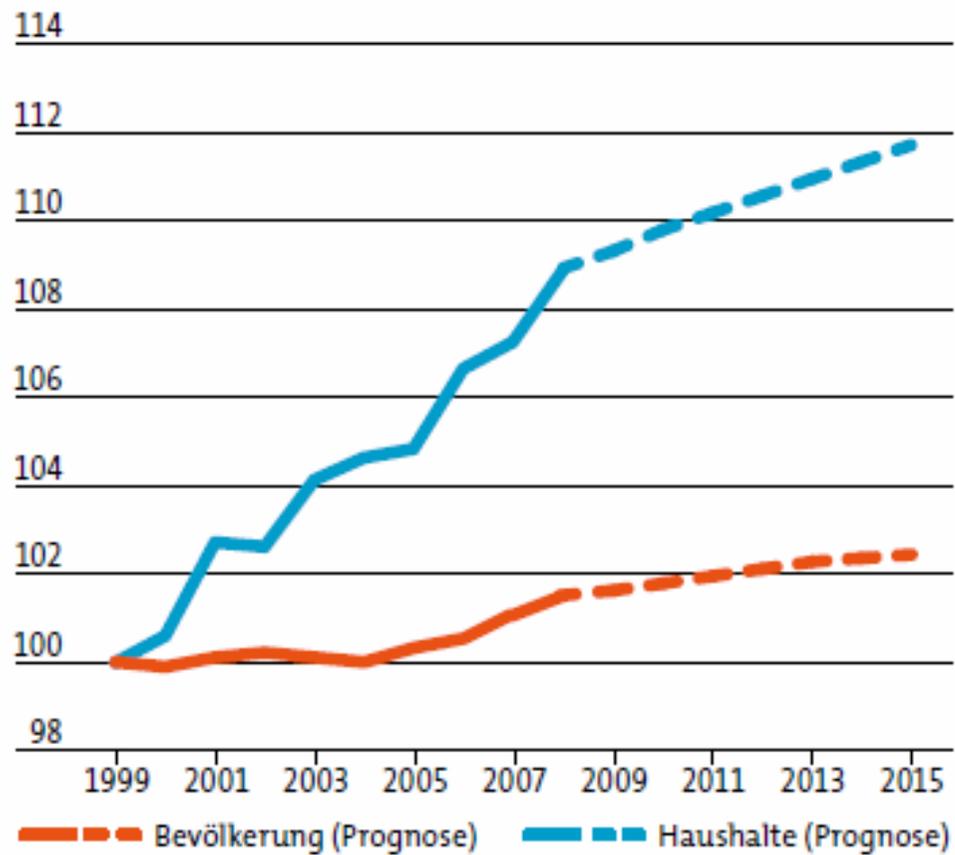
Erreichte Bevölkerung im Umkreis mit Radius 100 km, distanzgewichtet (unter Einbeziehung der Bereiche im grenznahen Ausland)

- 1 000 000 und mehr
- 500 000 bis unter 1 000 000
- 350 000 bis unter 500 000
- 200 000 bis unter 350 000
- 100 000 bis unter 200 000
- bis unter 100 000

© BBR Bonn 2004



Abb. 14 Entwicklung der Bevölkerung und Zahl der Privathaushalte in Berlin seit 1999 und Prognose bis 2015
(Index 1999 = 100)



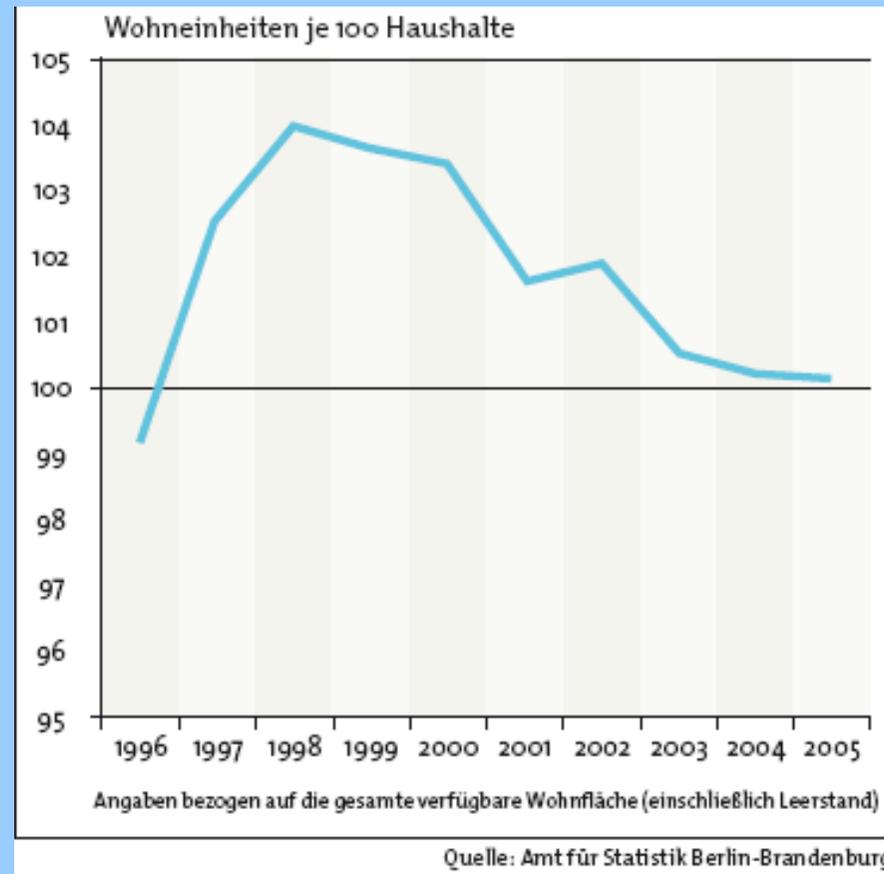
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung und Struktur

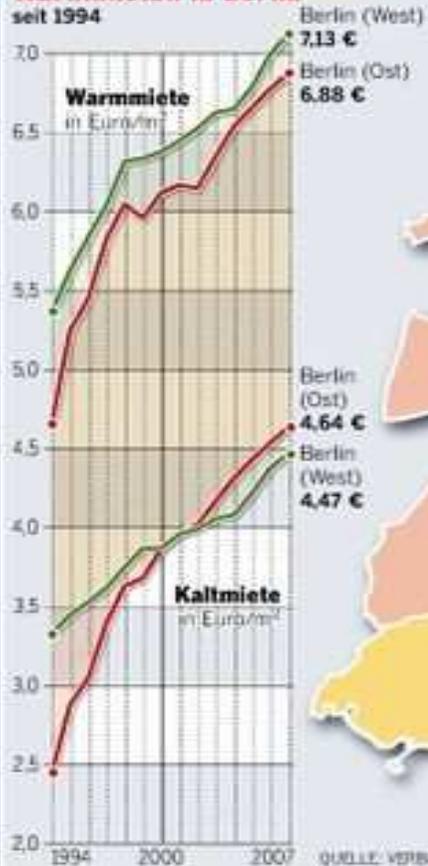


- Der wirtschaftliche Strukturwandel verändert die **räumlichen Nutzungsfunktionen** in den Berliner Bezirken
- Moderate Verbesserung der Arbeitsmarktlage aber **stagnierende Einkommensentwicklung**
- Stabile **positive Einwohnerentwicklung** mit einem steigenden Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen
- Gesicherte Wohnungsversorgung aber **abnehmender Leerstand**
- **Zunehmende Ausdifferenzierung** des Berliner Wohnungsmarktes in unterschiedliche Teilmärkte
- Trotz **sinkender Haushaltsgrößen** Anstieg der Haushalte
- **Steigende Kaltmieten, starke Zunahme der Nebenkosten**
- **Gewandelte Eigentümerstrukturen** am Wohnungsmarkt mit einem stark zurückgehenden Sozialwohnungsbestand
- **Renditeerwartungen** der Unternehmen konzentrieren sich auf Gebäude mit Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf (60% des Berliner Wohnungsbestandes ist 30 Jahre und älter)

Wohnungsversorgungsniveau



Entwicklung der Kalt- und Warmmieten in Berlin seit 1994



Leerstandsquoten 2007 im Berliner Wohnungsbestand

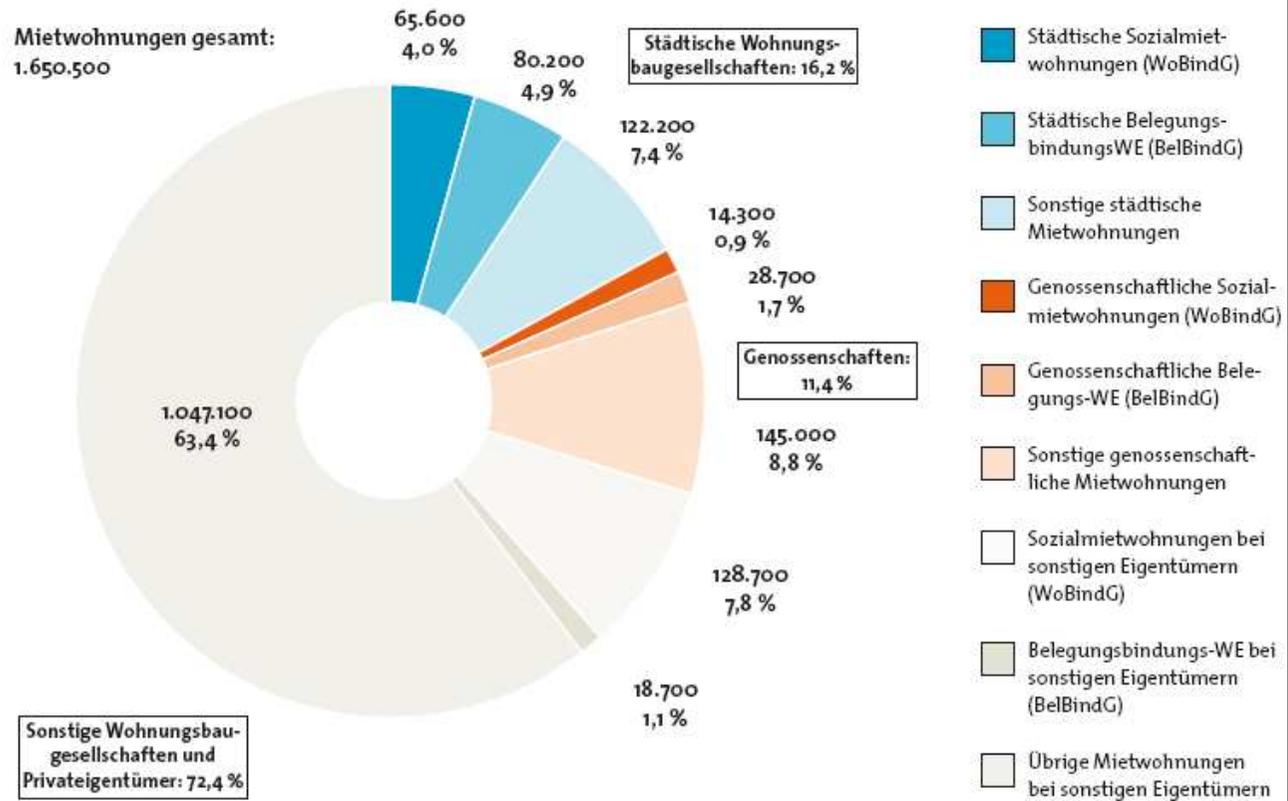


QUELLE: VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V. (BBU) 2007

Berliner Moerspool INFOGRAFIK

GRAPHIK: C-SCHLUPPES

Abb. 25 Eigentümerstruktur und Belegungsbindung bei Berliner Mietwohnungen 2005

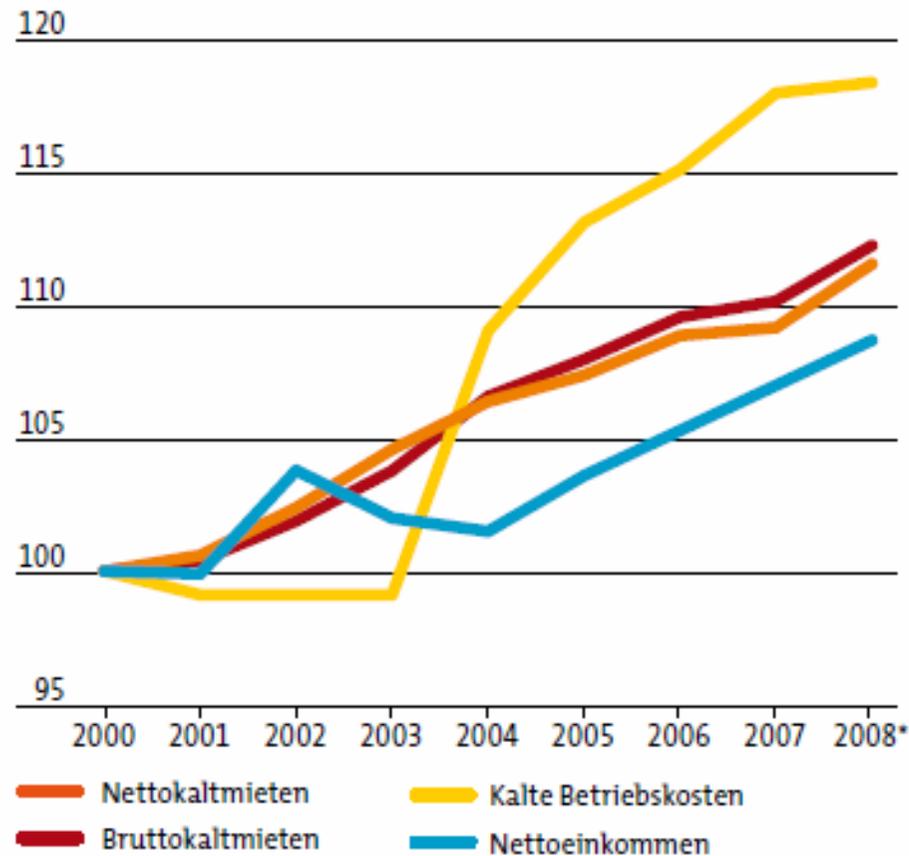


Einkommenssituation und Wohnkostenbelastung



Einkommenssituation und Wohnkostenbelastung

Abb. 55 Wohnkostenbelastung (Index 2000 = 100)

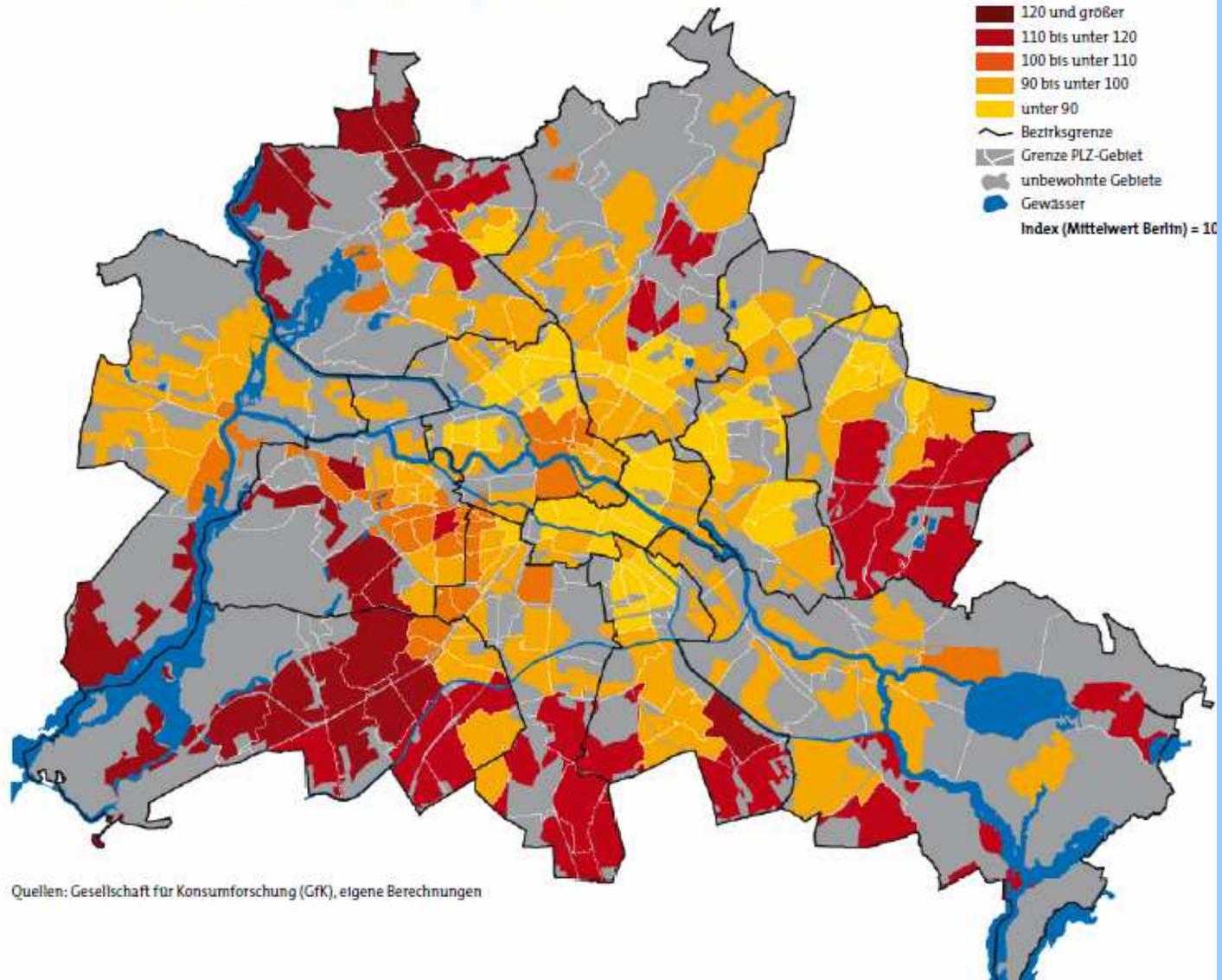


Die Jahreswerte sind die auf das Basisjahr 2000 bezogenen prozentualen Veränderungen. Die Veränderung der Nettoeinkommen basiert auf den errechneten arithmetischen Mittelwerten. *Der Einkommenswert für 2008 ist geschätzt auf der Grundlage einer Trendfunktion für die Jahre 2005–2007.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Abb. 20 Indizierte durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner 2009 nach PLZ-Gebieten



Belastung der Haushalte nach Wohnkosten (GSW-Wohnungsmarktreport)

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 1. Halbjahr 2008 in €/m²/Monat

Stadtbezirk	Niedrigster bis höchster Monatsschwerpunkt (gesamtes Marktsegment)					Gesamtes Marktsegment Schwerpunktmiete ²⁾	Vergleich 2. Halbjahr 2007 ¹⁾	Gesamtes Marktsegment Durchschnittsmiete	Vergleich 2. Halbjahr 2007 ¹⁾	Unteres Marktsegment Durchschnittsmiete ³⁾	Oberes Marktsegment Durchschnittsmiete ³⁾	Trend ⁴⁾	
	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0								
Charlottenburg-Wilmersdorf						6,95 – 7,45	7,45	7,10	7,30	7,00	4,68	14,32	↗
Friedrichshain-Kreuzberg						6,20 – 6,45	6,35	6,00	6,30	6,00	5,25	7,96	↗
Lichtenberg						5,30 – 5,60	5,30	5,70	5,40	5,50	4,72	6,69	↘
Marzahn-Hellersdorf						4,75 – 5,30	4,80	4,70	4,90	4,70	4,87	6,99	↗
Mitte						6,25 – 7,25	6,40	5,80	6,70	6,20	4,87	13,48	↗
Neukölln						5,25 – 5,45	5,25	5,30	5,30	5,20	4,54	6,11	↘
Pankow						5,90 – 6,25	6,10	5,90	6,10	5,90	4,94	8,10	↗
Reinickendorf						5,30 – 5,50	5,30	5,40	5,40	5,40	3,70	9,14	↘
Spandau						5,30 – 5,55	5,30	5,20	5,40	5,30	5,25	8,05	→
Steglitz-Zehlendorf						6,35 – 6,75	6,65	6,60	6,60	6,60	5,14	7,86	→
Tempelhof-Schöneberg						5,95 – 6,45	6,15	6,10	6,10	6,00	5,11	6,72	↗
Treptow-Köpenick						5,70 – 5,90	5,75	5,60	5,80	5,60	4,42	7,95	→
Berlin Durchschnitt						5,90 – 6,20	6,05	5,90	6,00	5,80	4,79	8,62	↗

1) Datenbasis: WohnmarktReport März 2008 2) 100 % der Angebote 3) jeweils 5 % günstigste und teuerste Mietangebote 4) 18-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

Stadtrendite vor Finanzrendite

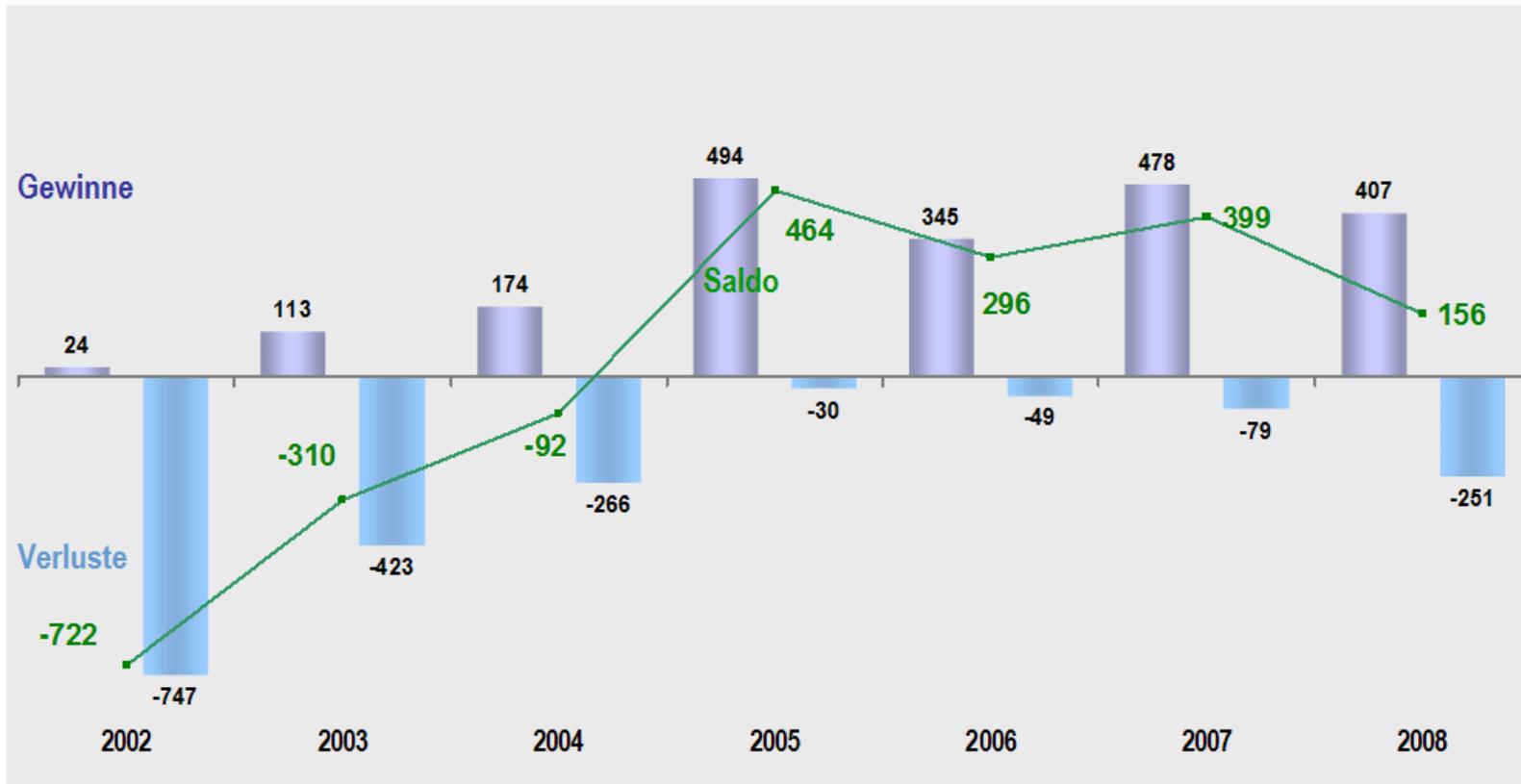


Soziale Kosten der Privatisierung

- Institutionelle Veränderungen in der Wohnungswirtschaft
- Ungleichgewichte in der Verteilung des kommunalen Wohnungsbestandes
- Private Abschöpfung der Renditespielräumen
- Vermögensverluste
- Fehlende Akzeptanz



Gewinne und Verluste der Landesbeteiligungen



© Senatsverwaltung für Finanzen Berlin 2009

Mio. Euro; Vorjahre ohne seit 2003 aufgegebene Beteiligungen (u.a. Landesbank Berlin Holding AG)



Neue Berechnungen der Senatsverwaltung für Finanzen zeigen auf, dass ein „Halten“ des Wohnungsbestandes günstiger ist als deren Veräußerung.

Hierbei wird eine Anlage des Verkaufserlös incl. eines Zinssatzes von 5% zu Grunde gelegt.



Wohnungspolitische Zielstellungen der Berliner SPD

- Das Wohnen in der Innenstadt darf **kein Privileg** für einkommensstärkere Schichten sein
- Den **Zusammenhalt der Menschen** und ihre **finanzielle Leistungsfähigkeit** wieder in den Mittelpunkt der Daseinsvorsorge rücken
- Stabilisierung des **kommunalen Wohnungsbestandes**
- **Stadtrendite erhöhen – Stadtfrieden bewahren**

Mietenpolitische Zielstellungen der SPD-Berlin

1. Erarbeitung eines mittel- bis langfristiges Konzeptes für eine **tragbare Mietenentwicklung im Sozialen Wohnungsbau** sowie für den nicht preisgebundenen Wohnungsbau in Berlin vorlegen
2. Den **Abschluss von Zielvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsunternehmen** zur sozialverträglichen Begrenzung des Mietanstiegs sowie der nutzerbedingten Betriebskosten
3. Städtische Wohnungsbaugesellschaften haben sicher zu stellen, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete **ausschließlich** den Berliner Mietspiegel anwenden.

