

Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr – Herausforderung Bestandsentwicklung

Fachveranstaltung am 9. April 2013 in Unna

Ergebnisse der Enquetekommission

„Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“

unter dem Blickwinkel „Wohnungsleerstände und verwahrloste Immobilien“



Folgende Ausführungen erfolgen weder als Vertreterin der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ noch als Vertreterin des Landtags NRW.

Ergebnisse der Enquetekommission

„Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“

1. Vorgehen und Arbeitsweise
2. Methodische Einordnung und Definitionen
3. Ergebnisse Problemimmobilien
4. Ergebnisse Bestände Neuer Finanzinvestoren

1. Vorgehen und Arbeitsweise

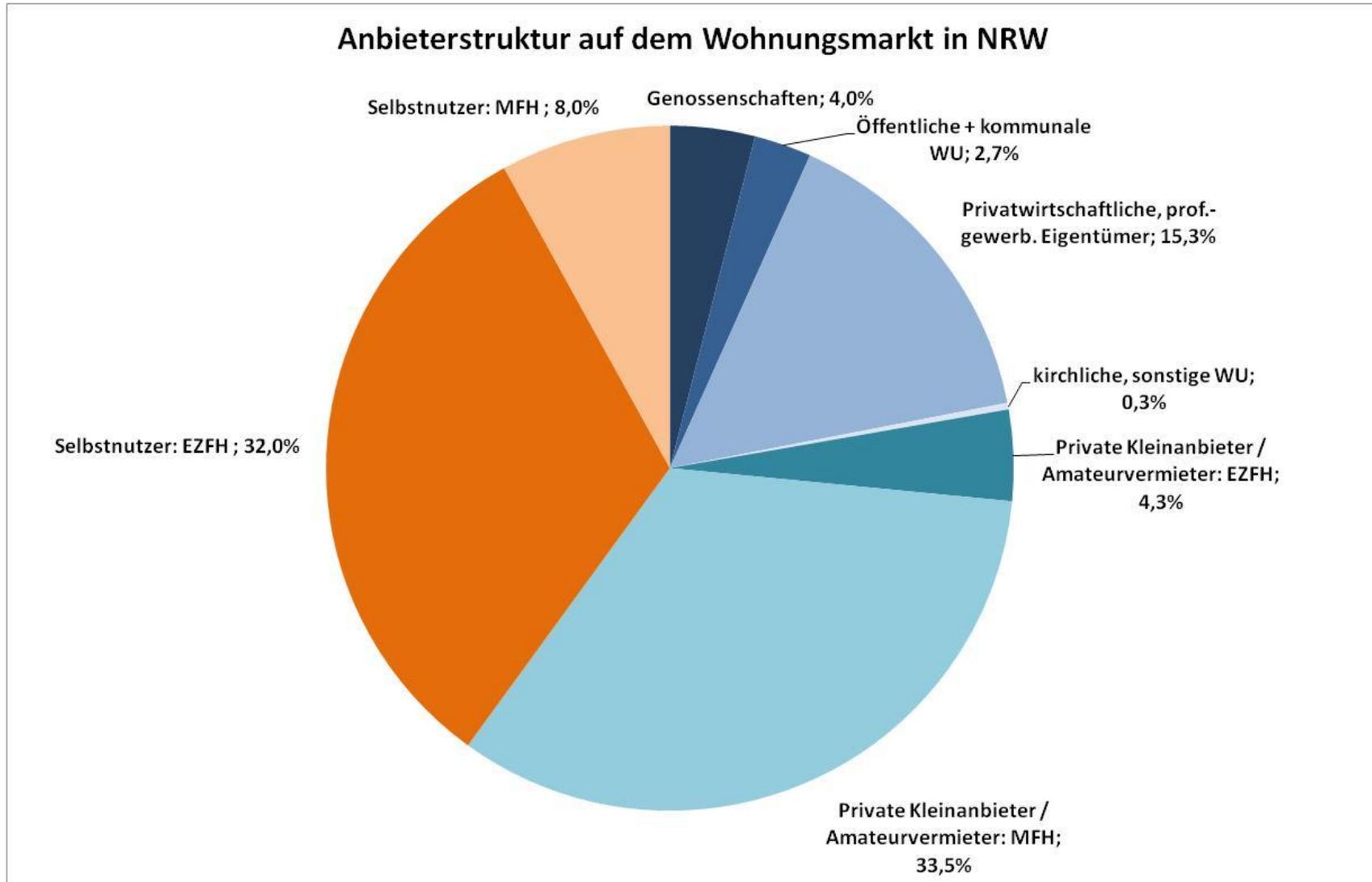
- **Struktur des Endberichts zur Enquetekommission**
- Rahmenbedingungen des wohnungswirtschaftlichen Wandels
- **Bestandsanalyse „Problemimmobilien“ und „Bestände Neuer Finanzinvestoren“**
- Geschäftsmodelle Neuer Finanzinvestoren
- **Erfahrungen und Einschätzungen von verschiedenen Wohnungsmarktakteuren**
- Rechtsrahmen und Instrumente
- Handlungsempfehlungen

1. Vorgehen und Arbeitsweise

Vergabe von vier Forschungsaufträgen:

1. Geschäftsmodelle Neuer Finanzinvestoren
2. Landesweite Kommunalbefragung
3. Durchführung von 6 Fallstudien: Wohnsituation in Quartieren mit Beständen
sog. „Neuer Finanzinvestoren“
4. Handlungsstrategien und Förderinstrumente für den Erwerb
vernachlässigter Wohnimmobilien

2. Methodische Einordnung und Definitionen



Quelle: eigene Darstellung nach InWIS 2010

2. Methodische Einordnung und Definitionen

Zeitachse	Phase I	Phase II
Kategorien	<i>Zunehmende Auswirkungen von unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung</i>	
Sprachlicher Gebrauch	Sehr vernachlässigte Immobilien Verdachtsimmobilien	Verwahrloste Immobilien („Schrottimmobilien“)
Nutzungsaspekt Baulicher Aspekt	Bewohnt/bewohnbar Beachtliche Instandsetzungsdefizite und bauliche Mängel	Unbewohnt/leerstehend stark verfallen Bauordnungsrechtliche Mängel, nicht nutzbar
Immobilienökonomische Bewertung	Unter immobilienökonomischen Aspekten ist bauliche Aufwertung schwierig darzustellen, nicht optimal bewirtschaftet	Unter immobilienökonomischen Aspekten nicht mehr am Markt zu platzieren und unter vertretbarem Aufwand nicht mehr vermarktbar.
Eigentümer	Sowohl Einzeleigentümer / Wohneigentümergeinschaften + Wohnungsbestände von Neuen Finanzinvestoren	

Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013

2. Methodische Einordnung und Definitionen

Neue Finanzinvestoren bilden eine Unterkategorie der Finanzinvestoren. Die Enquete-Kommission bezeichnet ‚Neue Finanzinvestoren‘ als „überwiegend mit Private Equity ausgestattete Beteiligungsgesellschaften mit einem ausschließlich renditeorientierten Geschäftsmodell, das auf relativ kurzfristige Verwertungszeiträume ausgerichtet ist“.

Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013

3. Ergebnisse Problemimmobilien

Ergebnisse Kommunalbefragung:

“In der Summe ergibt sich bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand ein Schätzanteil von 1,1 Prozent, der von 0,1 Prozent bis 5,8 Prozent schwankt.“

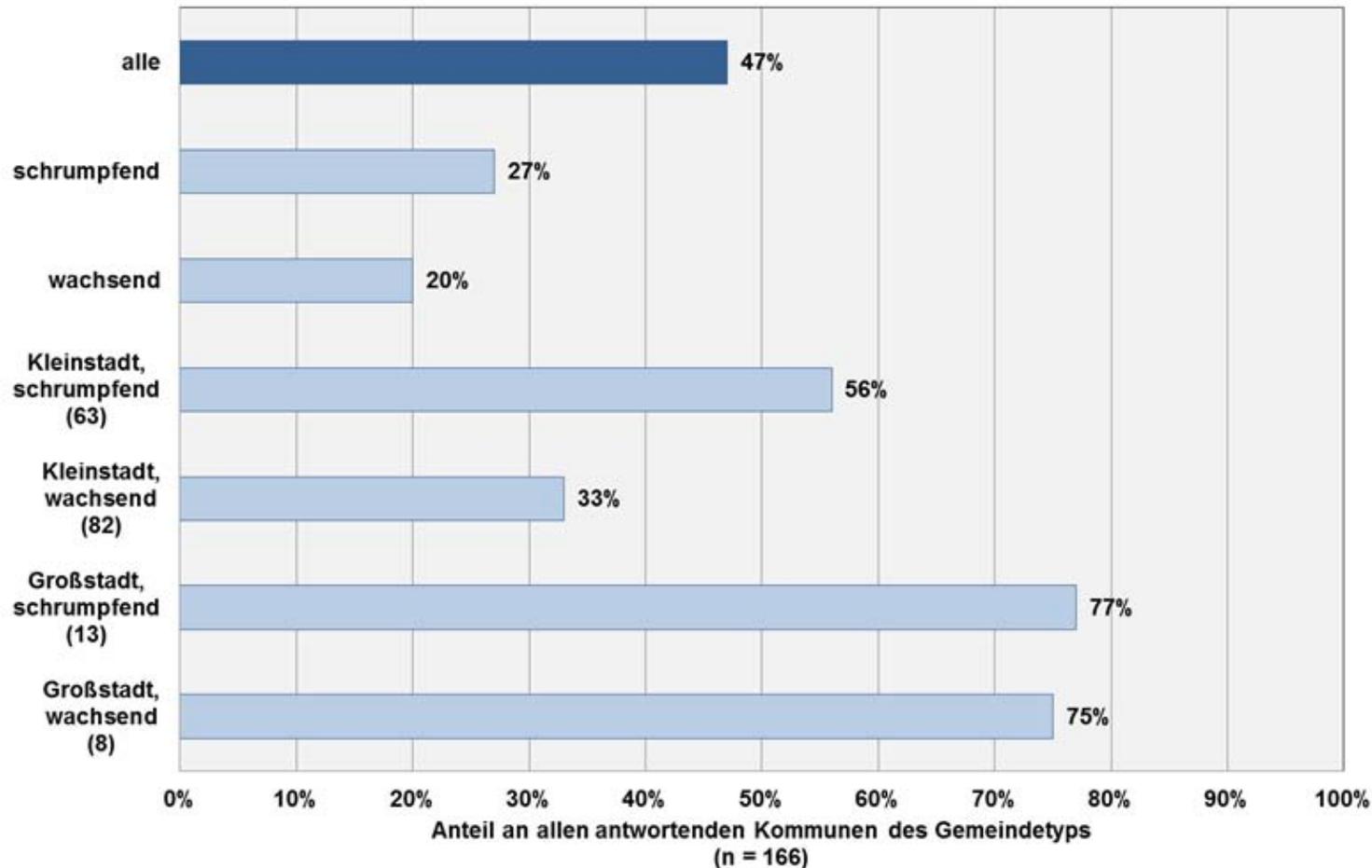
Ergebnisse SOEP (Auswertungen durch NRW.BANK):

„Auswertungen des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) für Nordrhein-Westfalen zeigen, dass immerhin 4,2 Prozent der befragten Mieterhaushalte, aber nur 0,4 Prozent der selbstnutzenden Eigentümerhaushalte die bewohnte Wohnung als „stark renovierungsbedürftig“ bezeichnen.“

Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013

3. Ergebnisse Problemimmobilien

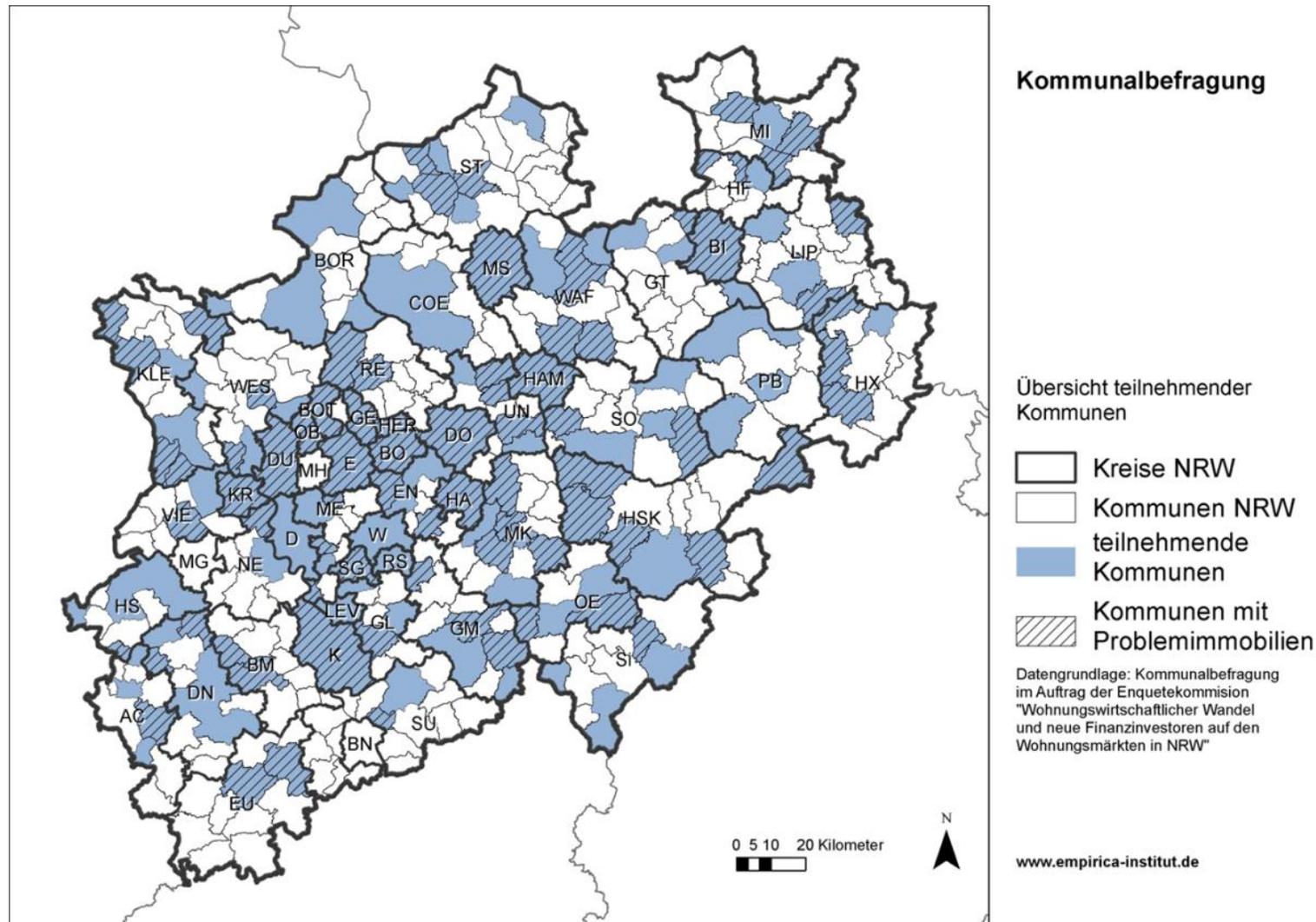
Gibt es in Ihrer Kommune Problemimmobilien? Auswertung differenziert nach Gemeindetyp.



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

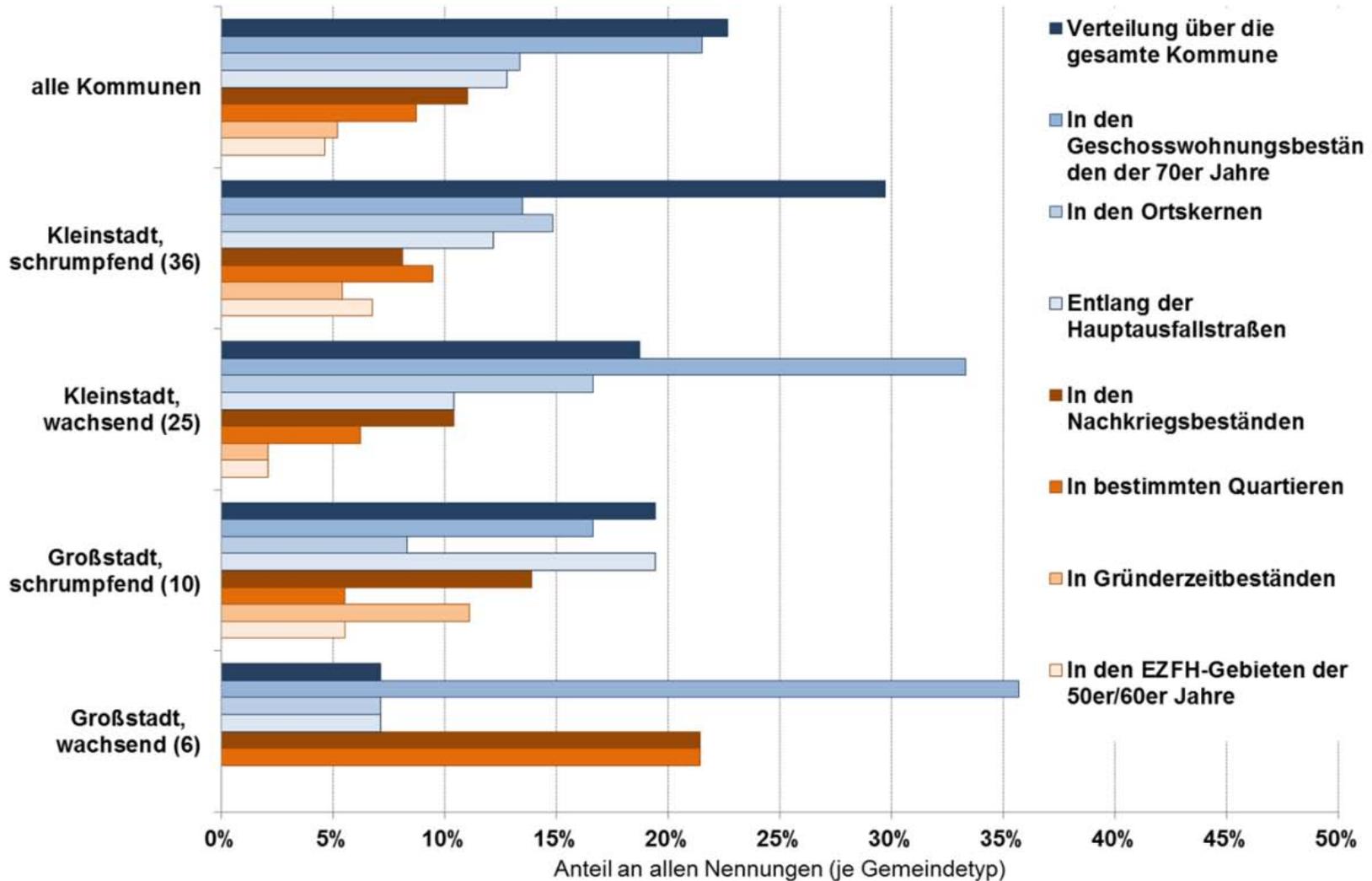
3. Ergebnisse Problemimmobilien

Verteilung von Problemimmobilien



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

3. Ergebnisse Problemimmobilien Lagen von Problemimmobilien



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

3. Ergebnisse Problemimmobilien

Ergebnisse Kommunalbefragung:

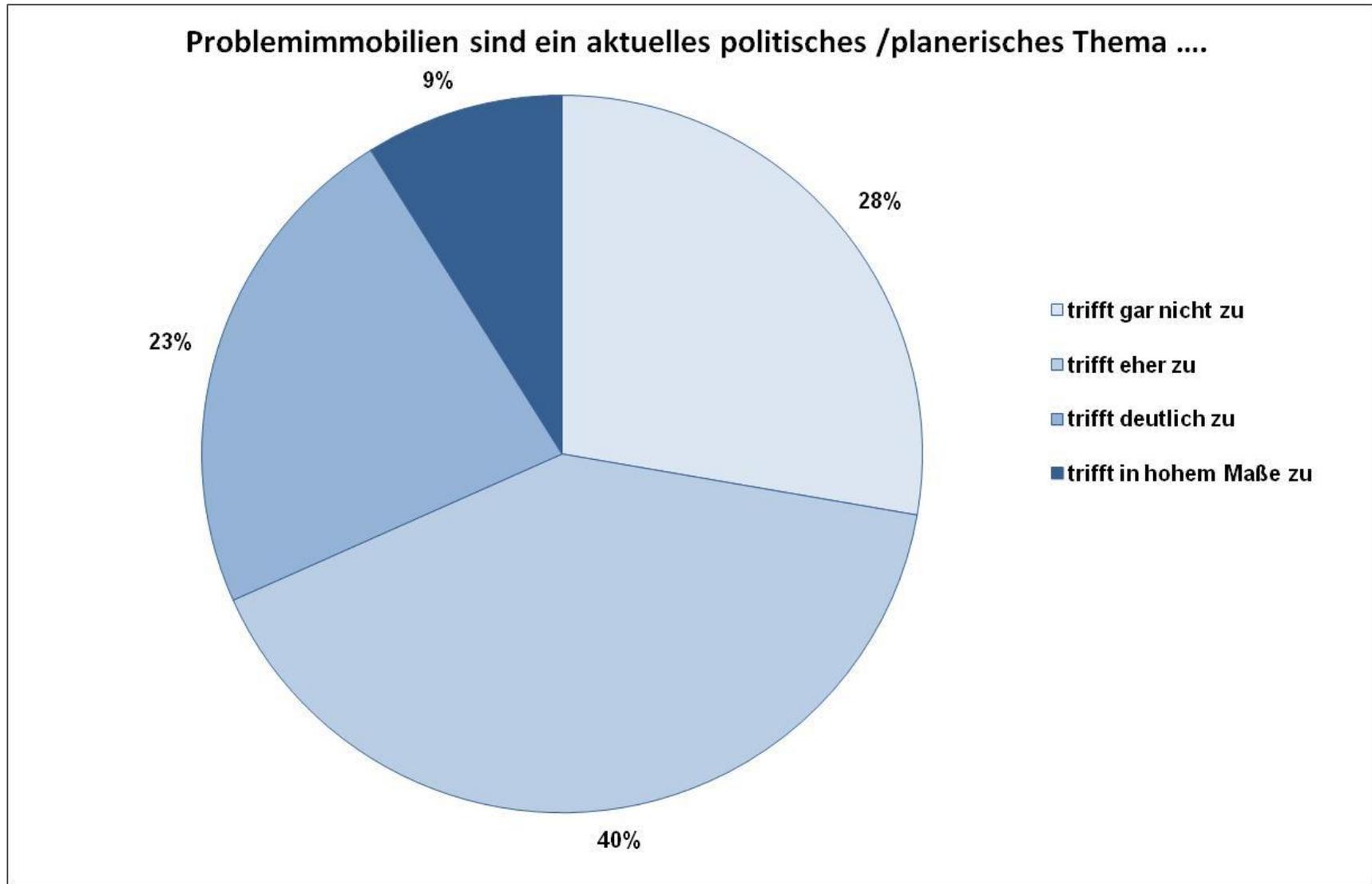
“In der Summe ergibt sich bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand ein Schätzanteil von 1,1 Prozent, der von 0,1 Prozent bis 5,8 Prozent schwankt.“

Ergebnisse SOEP (Auswertungen durch NRW.BANK):

„Auswertungen des sozio-ökonomischen Panels (SOEP) für Nordrhein-Westfalen zeigen, dass immerhin 4,2 Prozent der befragten Mieterhaushalte, aber nur 0,4 Prozent der selbstnutzenden Eigentümerhaushalte die bewohnte Wohnung als „stark renovierungsbedürftig“ bezeichnen.“

Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013

3. Ergebnisse Problemimmobilien

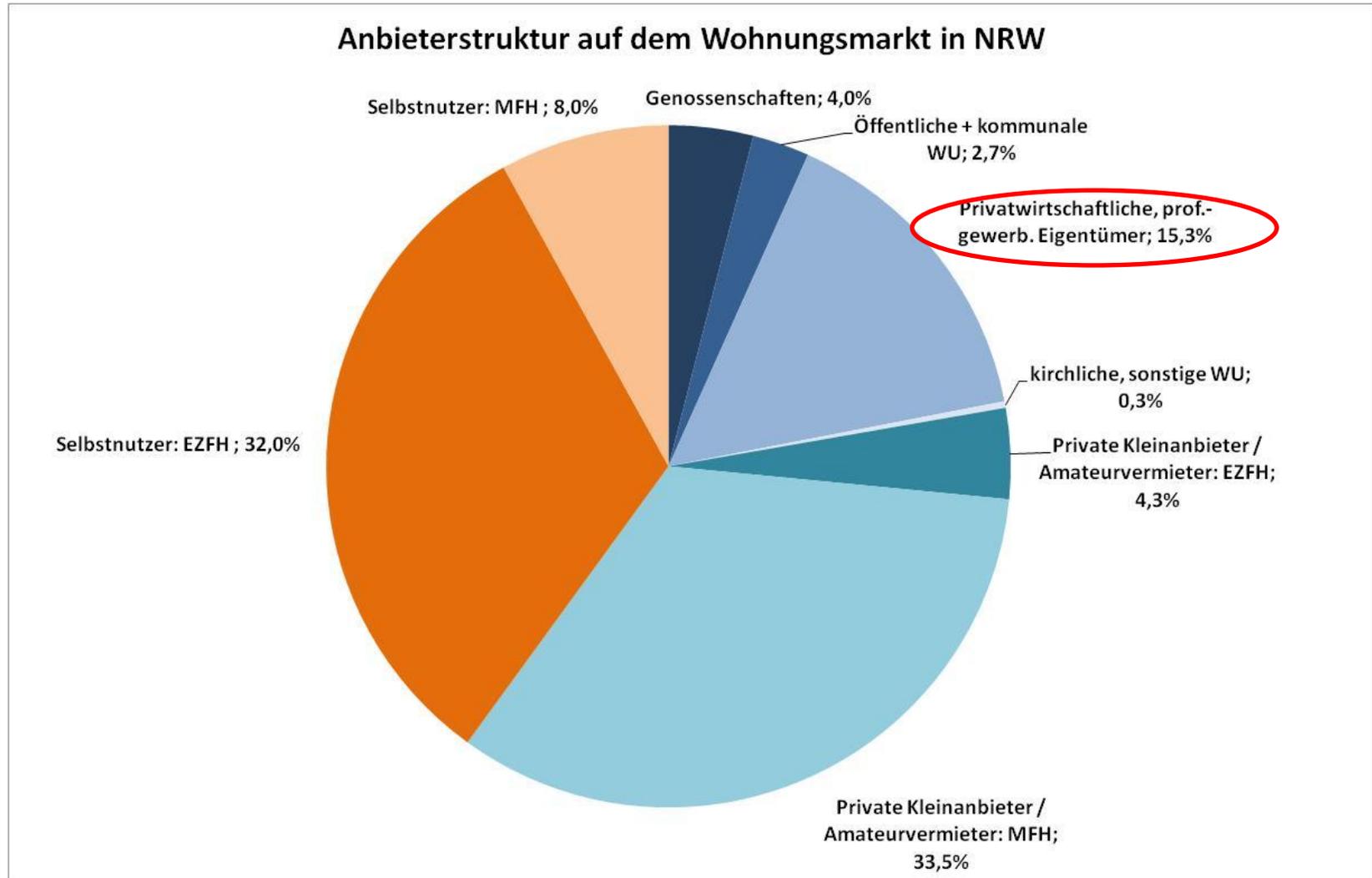


Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

3. Ergebnisse Problemimmobilien

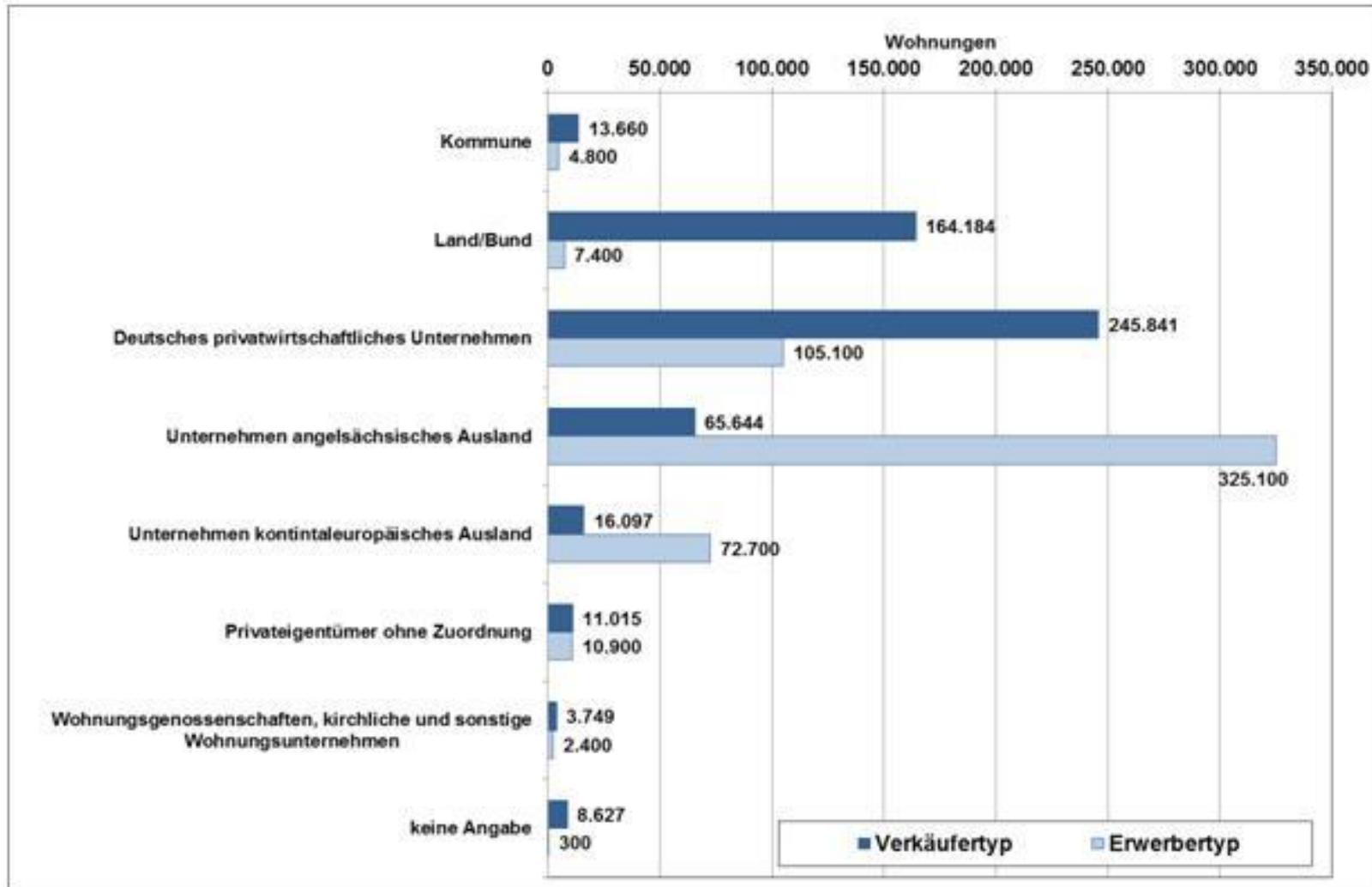
- Problemimmobilien gibt es in allen Marktlagen, in unterschiedlichen städtebaulichen Kontexten, planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, von unterschiedlichen Eigentümern u.a..
- Kommunale Kenntnisstände sind sehr unterschiedlich.
- Konkrete kommunale Erhebungen i.S. eines Monitorings sind die Ausnahme (Beispiel Gelsenkirchen und Herne, aber auch im Rahmen des Leerstandsmanagements im ländlichen Raum).
- Das Thema Problemimmobilien ist in den meisten Kommunen kein bedeutsames kommunalpolitisches oder planerisches Thema.
- Das Thema Problemimmobilien wird trotz zu erwartender Wohnungsüberhänge eher nicht als zukunftsrelevant eingeschätzt.

4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren



Quelle: eigene Darstellung nach InWIS 2010

4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren Auswertungen aus der BBSR-Transaktionsdatenbank



Quelle: BBSR Datenbank Wohnungstransaktionen

4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren

Volumen von Wohnungsbeständen Neuer Finanzinvestoren unter Einbeziehung von Vivawest (wegen der 25%-igen Beteiligung des britischen Investors CVC Capitals am Evonik Mutterkonzern) liegt bei 445.000 Wohnungen; ohne Vivawest (130.000 Wohnungen) bei 315.000 Wohnungen.

Daraus ergibt sich ein Marktanteil von 8,8 Prozent (6,3 %) am Mietwohnungsbestand bzw. 23,8 Prozent (16,9 %) am professionellen-gewerblichen Mietwohnungsbestand.

Neben den Großunternehmen DAIG, Gagfah, Immeo und LEG werden verschiedenste Unternehmen der 2. oder 3. Käufergeneration genannt („Resterampe“).

Mittlerweile gibt es mehr Wohnungswiederverkäufe als Erstverkäufe, und Neue Finanzinvestoren treten als Verkäufer und Käufer auf dem Wohnungsmarkt auf.

Aufgrund bisheriger Entwicklungen und bisheriger Bewirtschaftungsstrategien sind weitere Portfolioverkäufe und Zersplitterungen für die Zukunft wahrscheinlich.

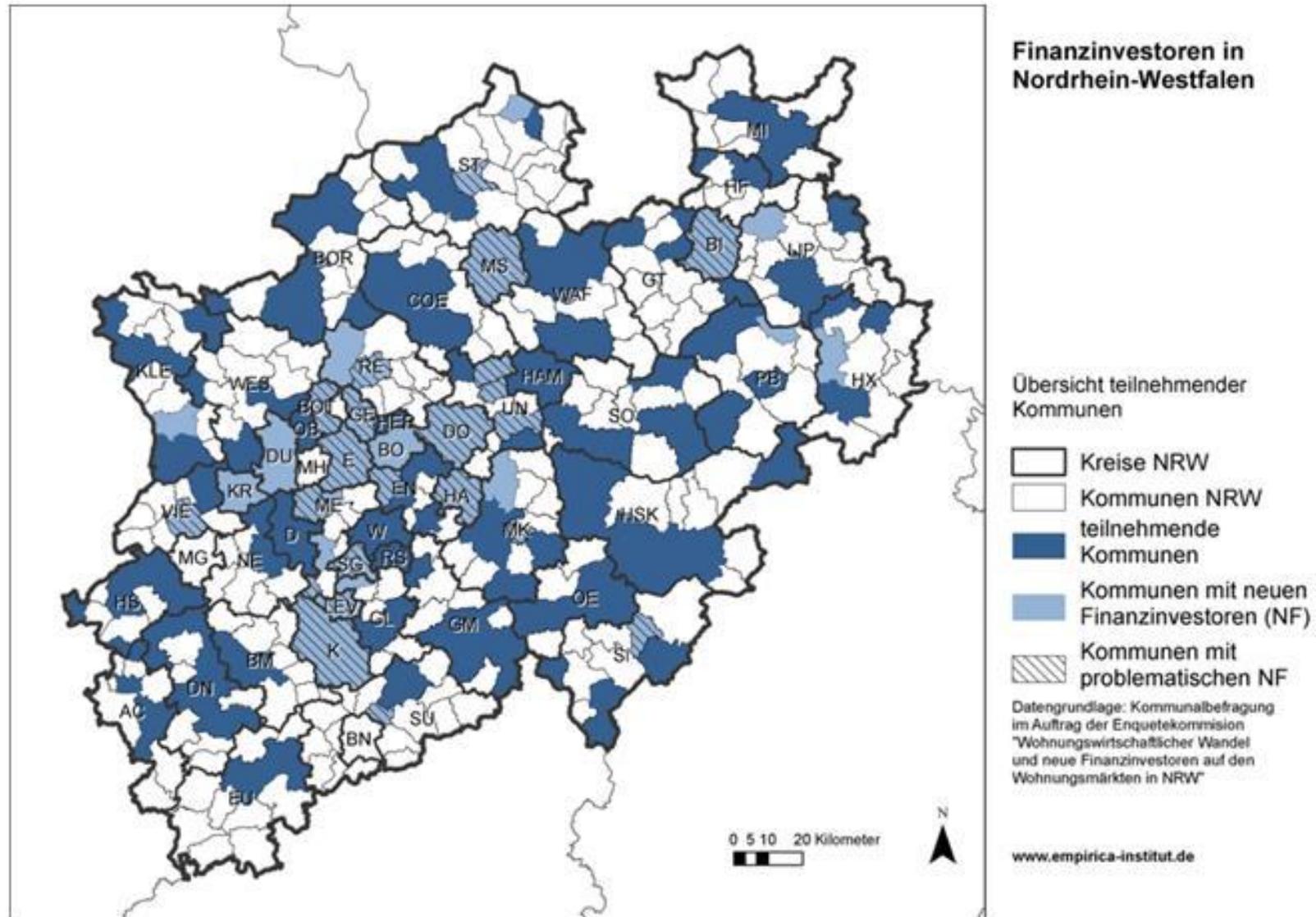
3.2. Ergebnisse: Neue Finanzinvestoren

„Etwa zur Hälfte werden die Neuen Finanzinvestoren auch namentlich als „problematisch“ eingestuft. Damit geben etwa zwei Drittel aller Kommunen mit Neuen Finanzinvestoren an, dass mindestens einer der Neuen Finanzinvestoren vor Ort aktuell für ihre Kommune „problematisch“ sei.“

„Die Befragungsergebnisse verdeutlichen aber auch, dass insbesondere die Verwerter der zweiten und dritten Generation, die sog. „Reste-Rampe“, als besonders problematisch eingestuft werden.“

„Diesen kleineren Fonds fehlt oft jede wohnungswirtschaftliche Expertise und sie pflegen in der Regel eine noch restriktivere Kommunikationspolitik mit Kommunen und Mietern als ihre größeren Mitbewerber.“

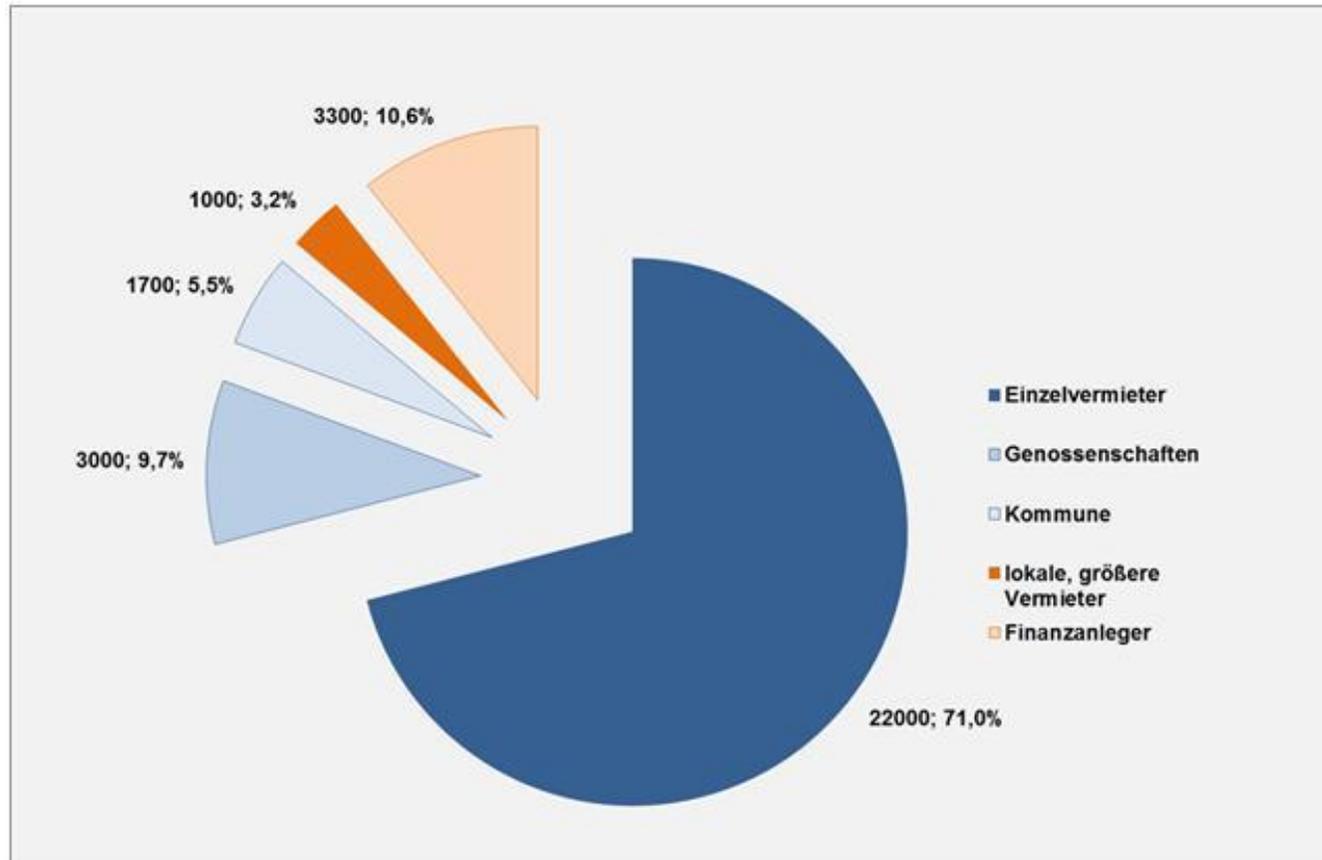
3.2. Ergebnisse: Neue Finanzinvestoren



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren – Beispiel Witten

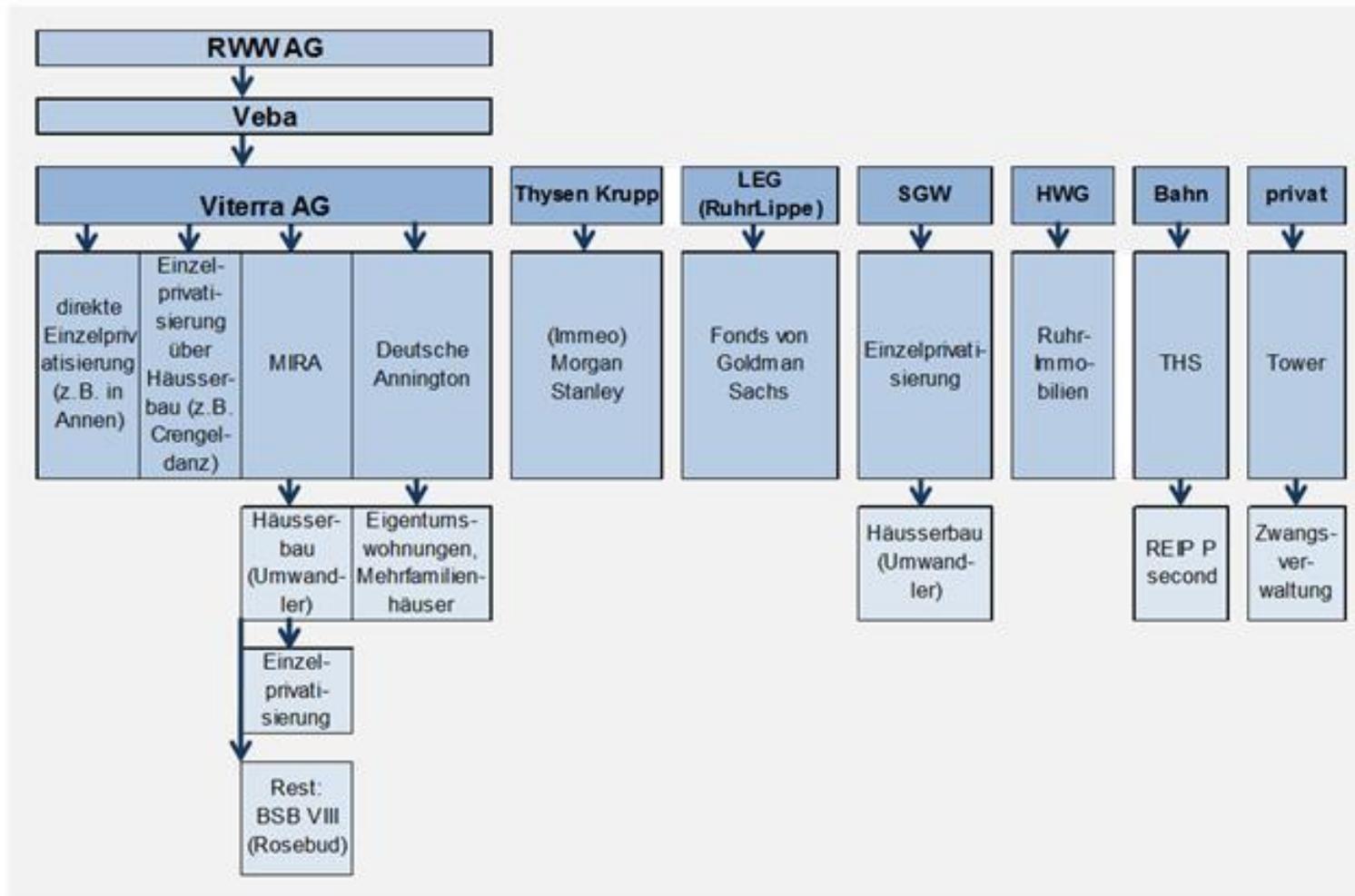
11 Prozent des vermieteten Wohnungsbestandes befinden sich in Witten im Eigentum Neuer Finanzinvestoren



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach Unger 2012

4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren – Beispiel Witten

Größere Verkäufe von Mietwohnungen in Witten



Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach Unger 2012

4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren – Beispiel Dortmund

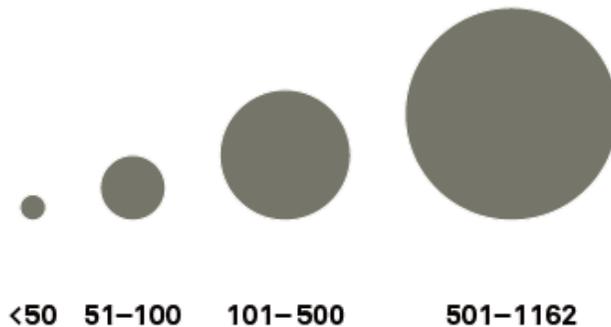
„In Dortmund befinden sich rd. 40.000 Wohnungen von insgesamt 222.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau im Besitz von Private Equity Fonds (ca. 18 %). Davon sind rd. 10 % (4.000 Wohnungen) als „Problemimmobilien“ zu bezeichnen.“

Stellungnahme Hans-Peter Neuhaus (Stadt Dortmund) zur Anhörung am 13.1.2012

4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren – Beispiel Dortmund

SGB II Quote
(2008)

Anzahl Wohneinheiten

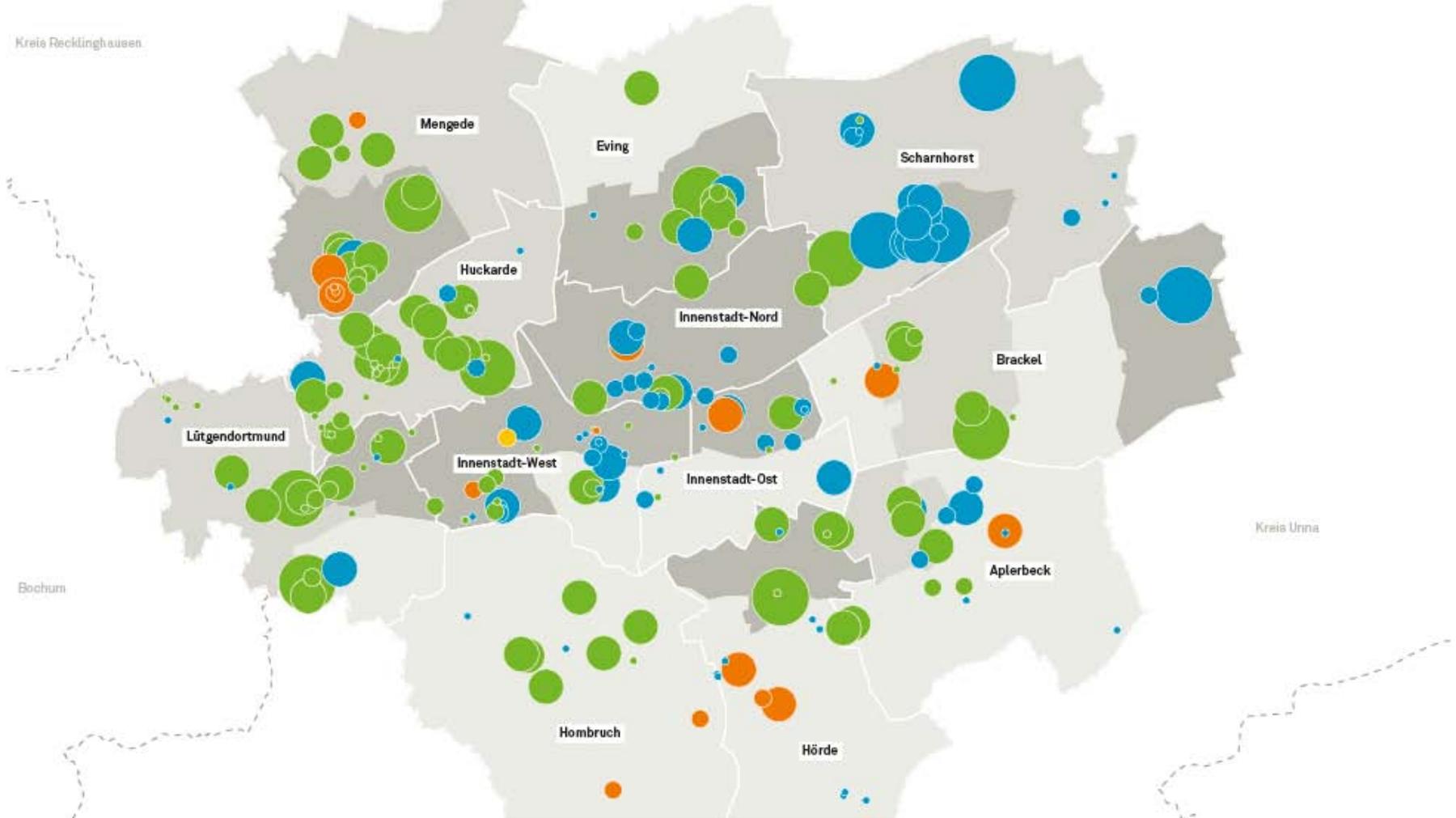


Eigentümer

- Öffentlicher Eigentümer (Kommune / Land NRW / Bund)
- Werkwohnungsbau (ehemals gemeinnützige Unternehmen)
- Genossenschaft
- Privater Eigentümer (Unternehmen)
- Neue Finanzinvestoren und Verwerter
- Umwandlung in Eigentumswohnungen

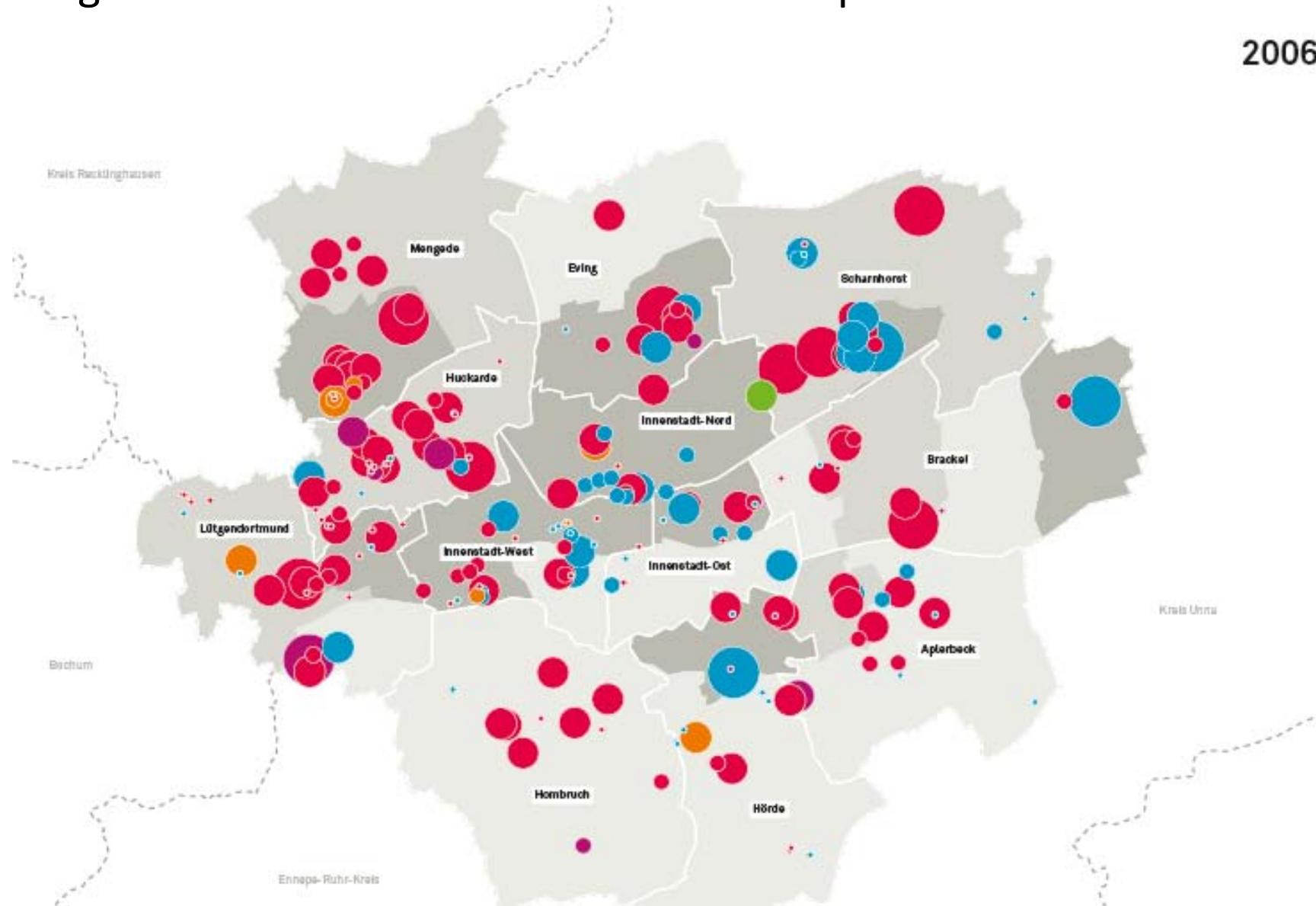
Quellen: Eigentümerdaten: Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. (Stand Januar 2013); Anmerkung: Der Datenbestand umfasst den Großteil, jedoch nicht alle in Dortmund veräußerten größeren Wohnungsbestände. SGB II-Daten (2008) : Stadt Dortmund, Geometrische Grundlage: Ortsteile/Statistische Bezirke Stadt Dortmund, Logo: MV Dortmund (liegt labor b vor) + SOZ Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach Unger 2012

4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren – Beispiel Dortmund



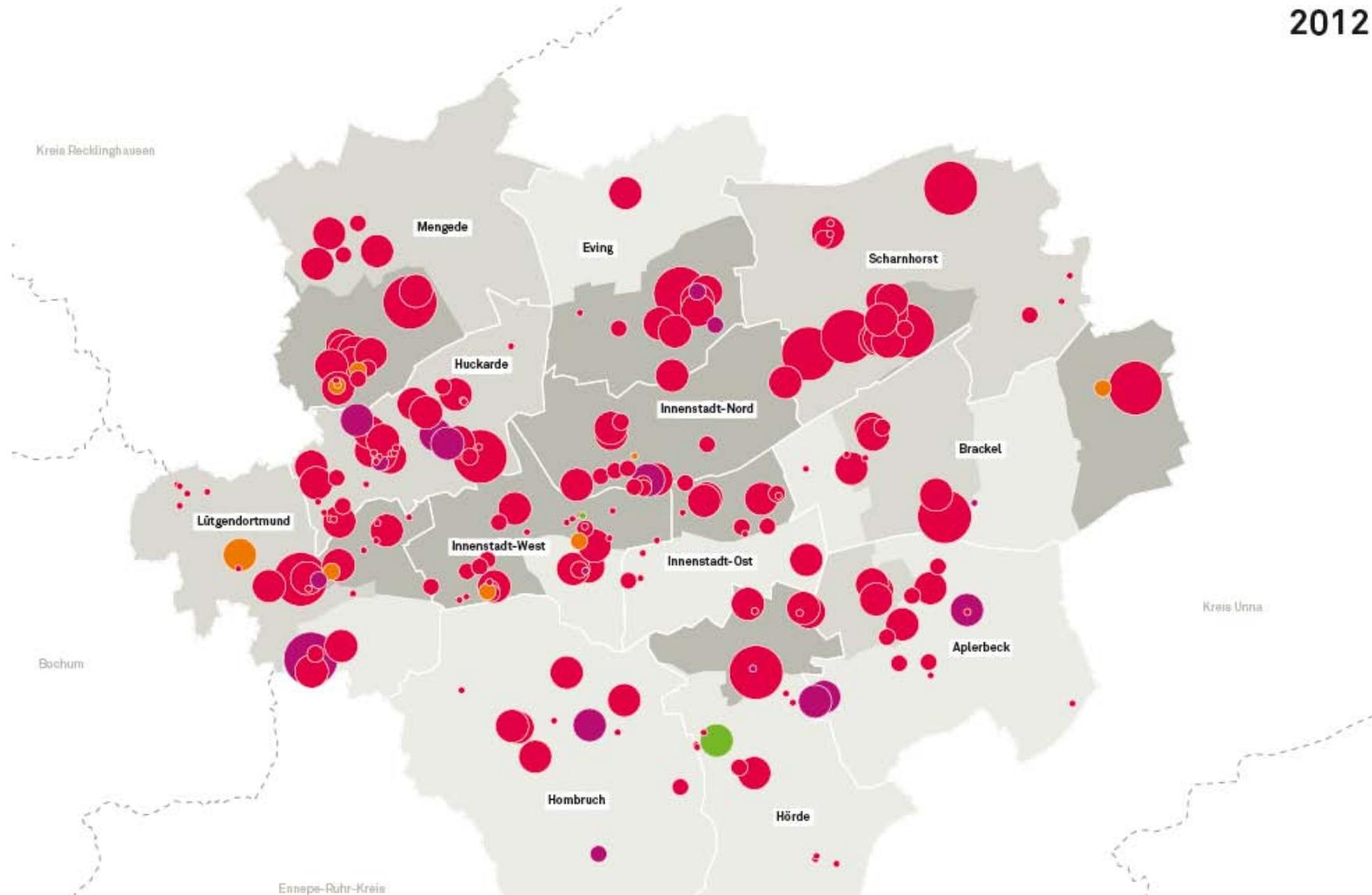
4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren – Beispiel Dortmund

2006



4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren – Beispiel Dortmund

2012



4. Ergebnisse Neue Finanzinvestoren

„Das Ziel, eine möglichst flächendeckende Bestandsanalyse zur Verteilung der Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren zu erhalten, ist nur ansatzweise gelungen.“

„Kommunale Wissensstände sind sehr unterschiedlich: In einigen Kommunen sind kommunale kleinteilige Analysen vorhanden, in anderen - trotz pressebekannter Fälle - irritierend gering.“

„Es hat sich gezeigt, dass die Mieterverbände, -vereine und -initiativen dagegen teilweise über ein Tiefenwissen der historischen Entwicklung, der Sach – und Problemstände etc. verfügen.“

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!