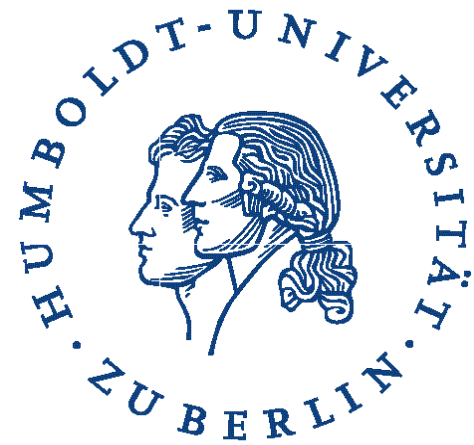


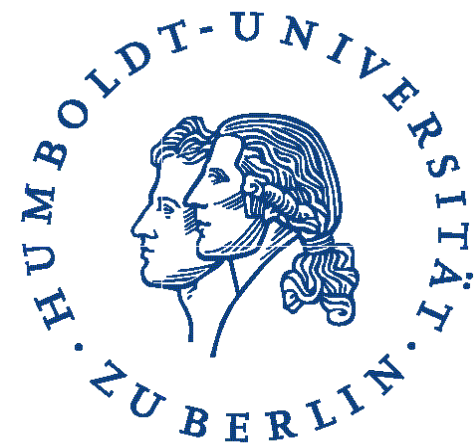
Marktanteile und Bewirtschaftungsstrategien großer Wohnungsunternehmen

Stellungnahme als Sachverständiger in der Anhörung der
Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung
großer Wohnungsunternehmen“ am 09.12.2022

Gliederung



- 1) Marktanteile und Bestandsstruktur der großer Wohnungsunternehmen
- 2) Geschäftsmodelle und Vermietungsstrategien
- 3) Auswirkungen auf die Miethöhe & soziale Wohnversorgung
- 4) Fazit



1. Marktanteile & Bestandsstruktur

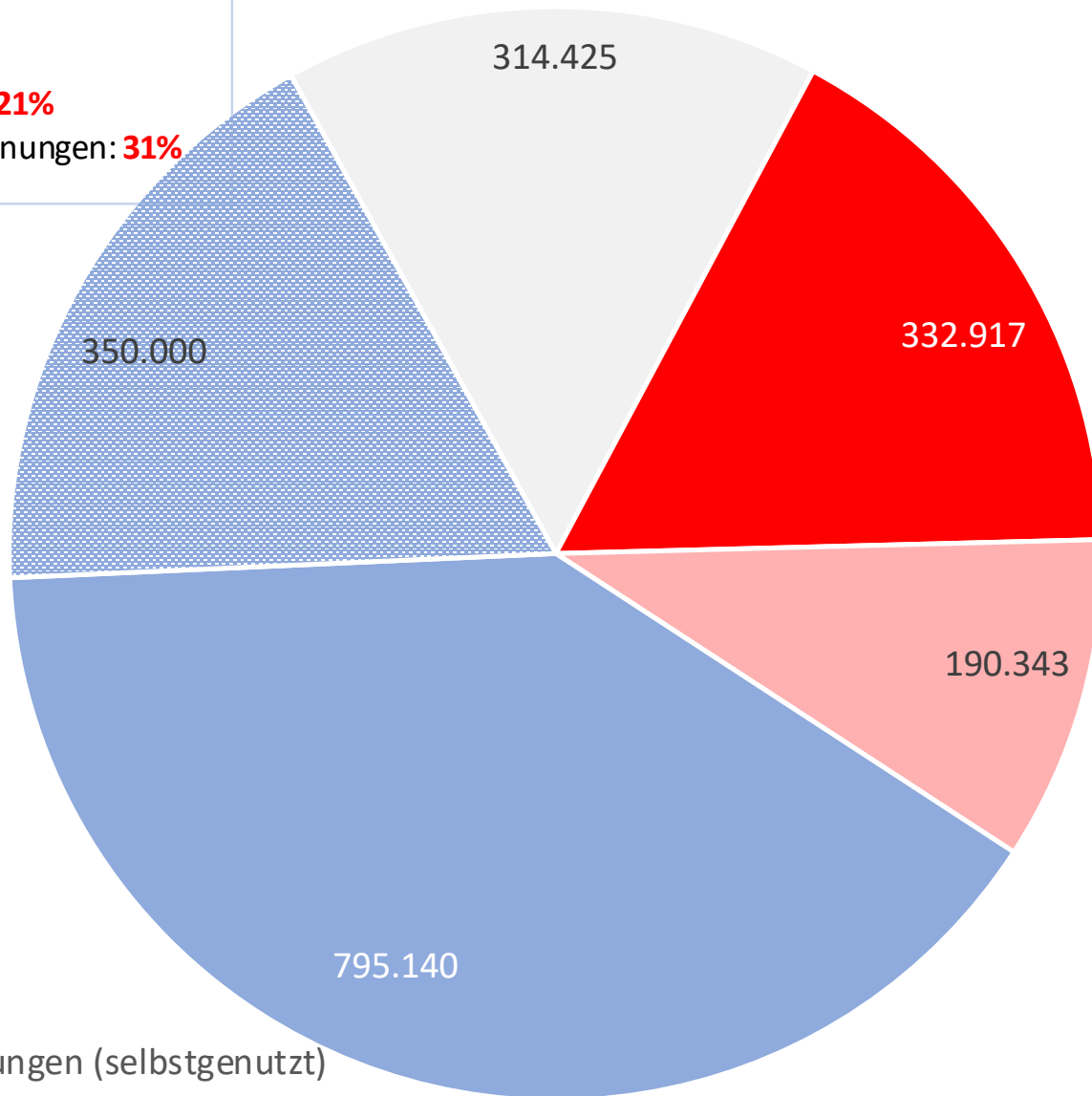
Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten 2020

Finanzialisierte WU

an Gesamt: **18%**

an Mietwohnungen: **21%**

an privaten Mietwohnungen: **31%**



■ Eigentumswohnungen (selbstgenutzt)

■ LWU

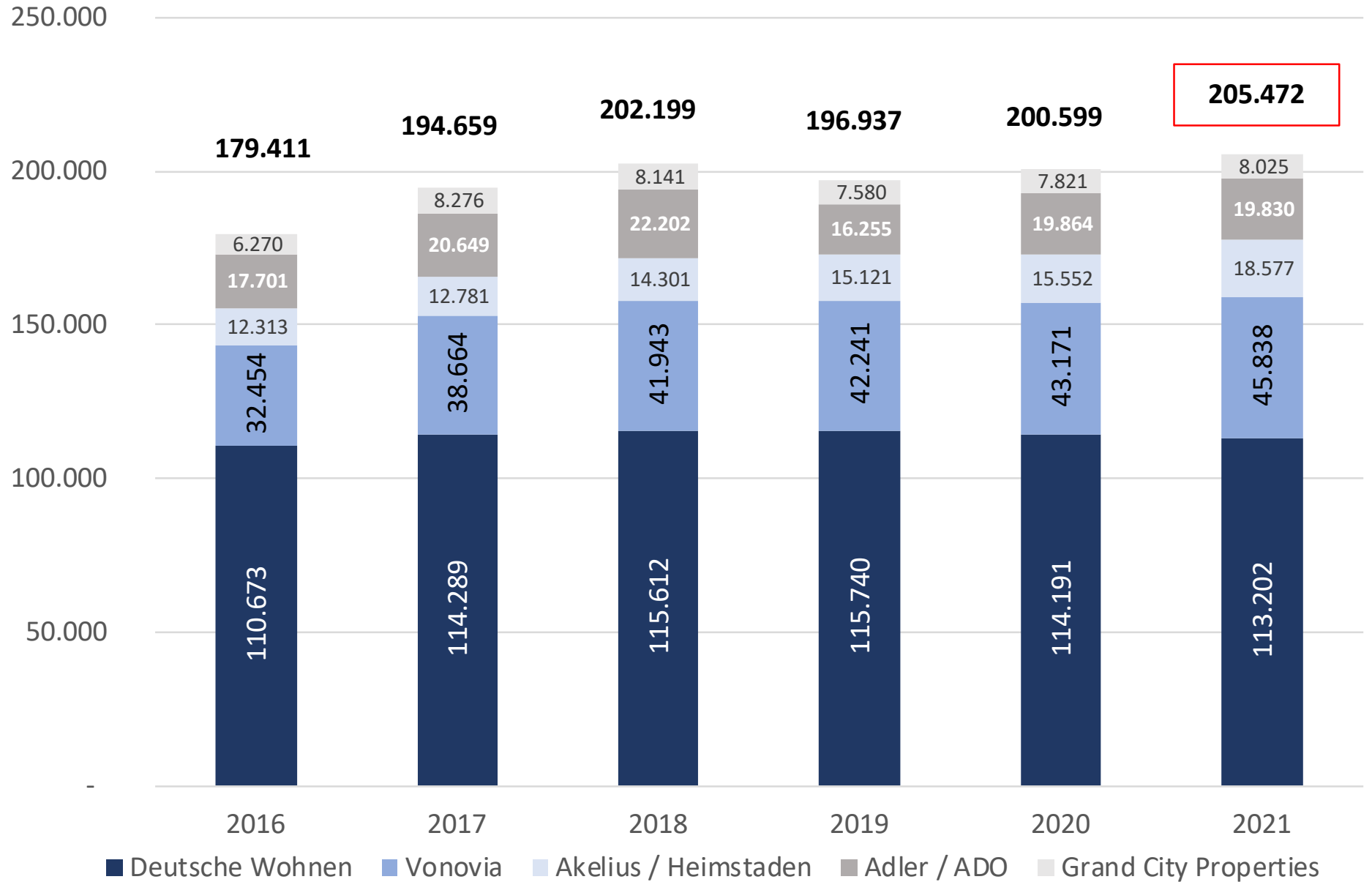
■ Genossenschaften

■ sonstige private Mietwohnungen

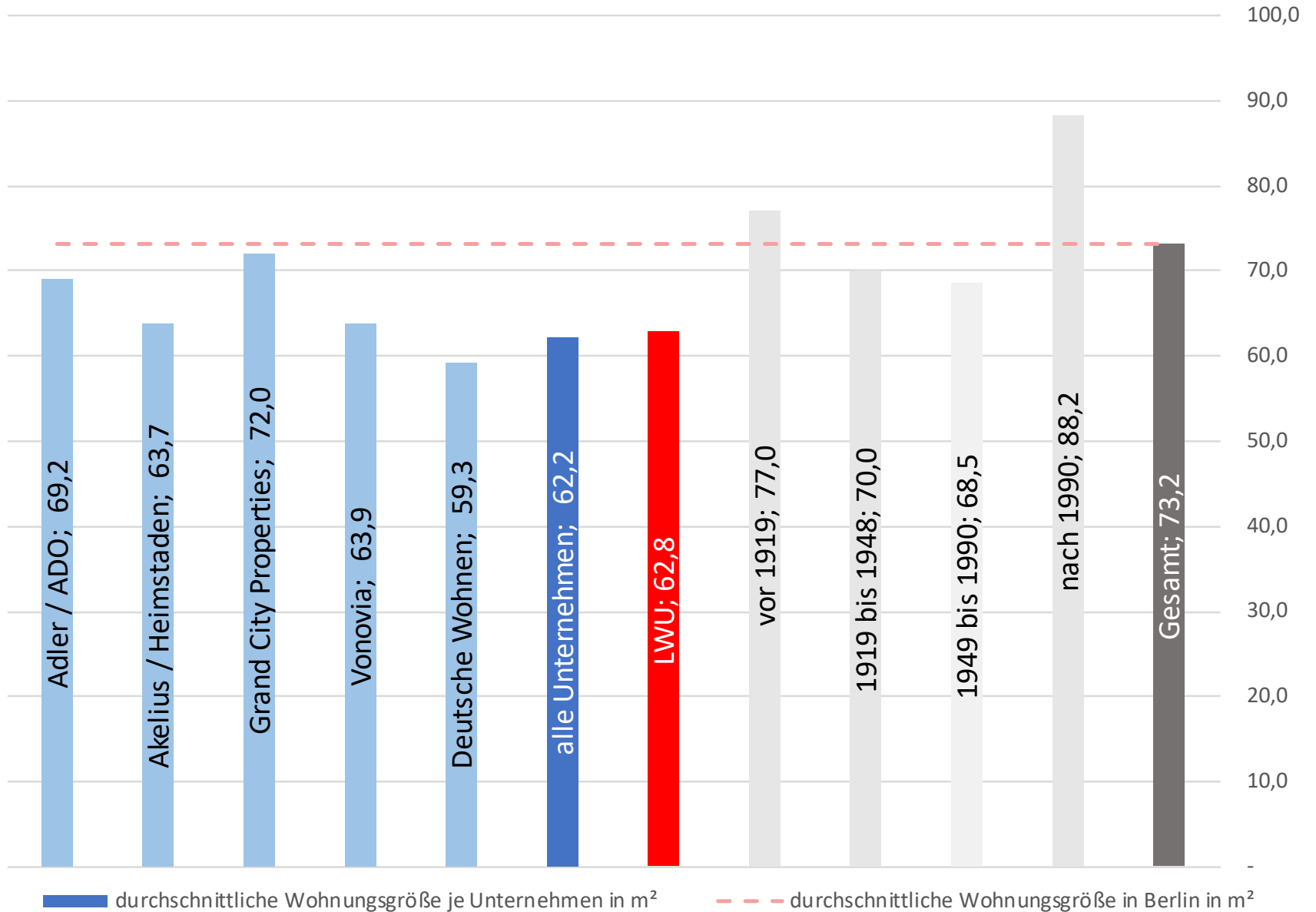
■ Große Wohnungsunternehmen

Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2021; Trautvetter 2020

Umfang der untersuchten Bestände



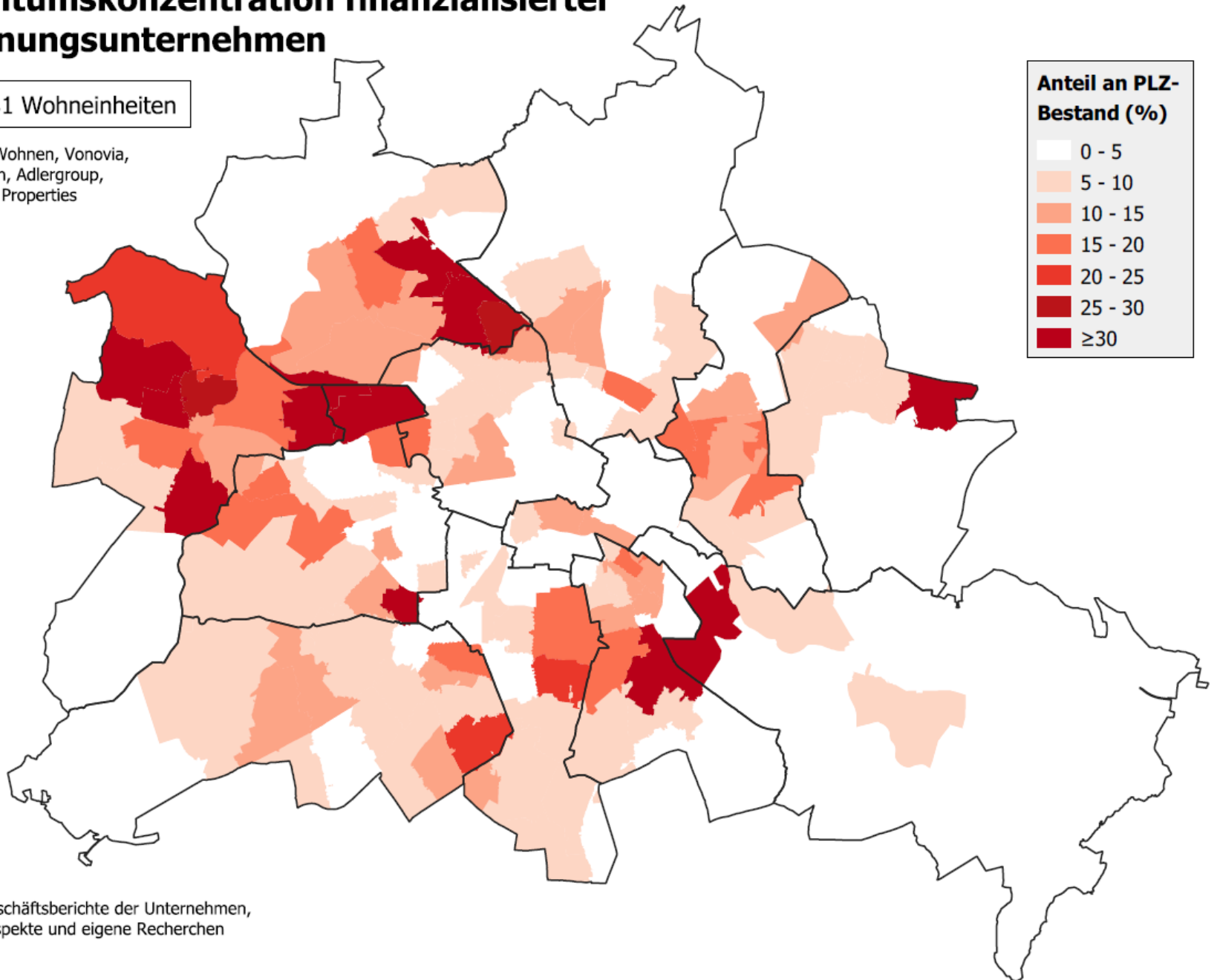
Untersuchte Bestände nach Wohnungsgröße



Eigentumskonzentration finanziellierter Wohnungsunternehmen

192.781 Wohneinheiten

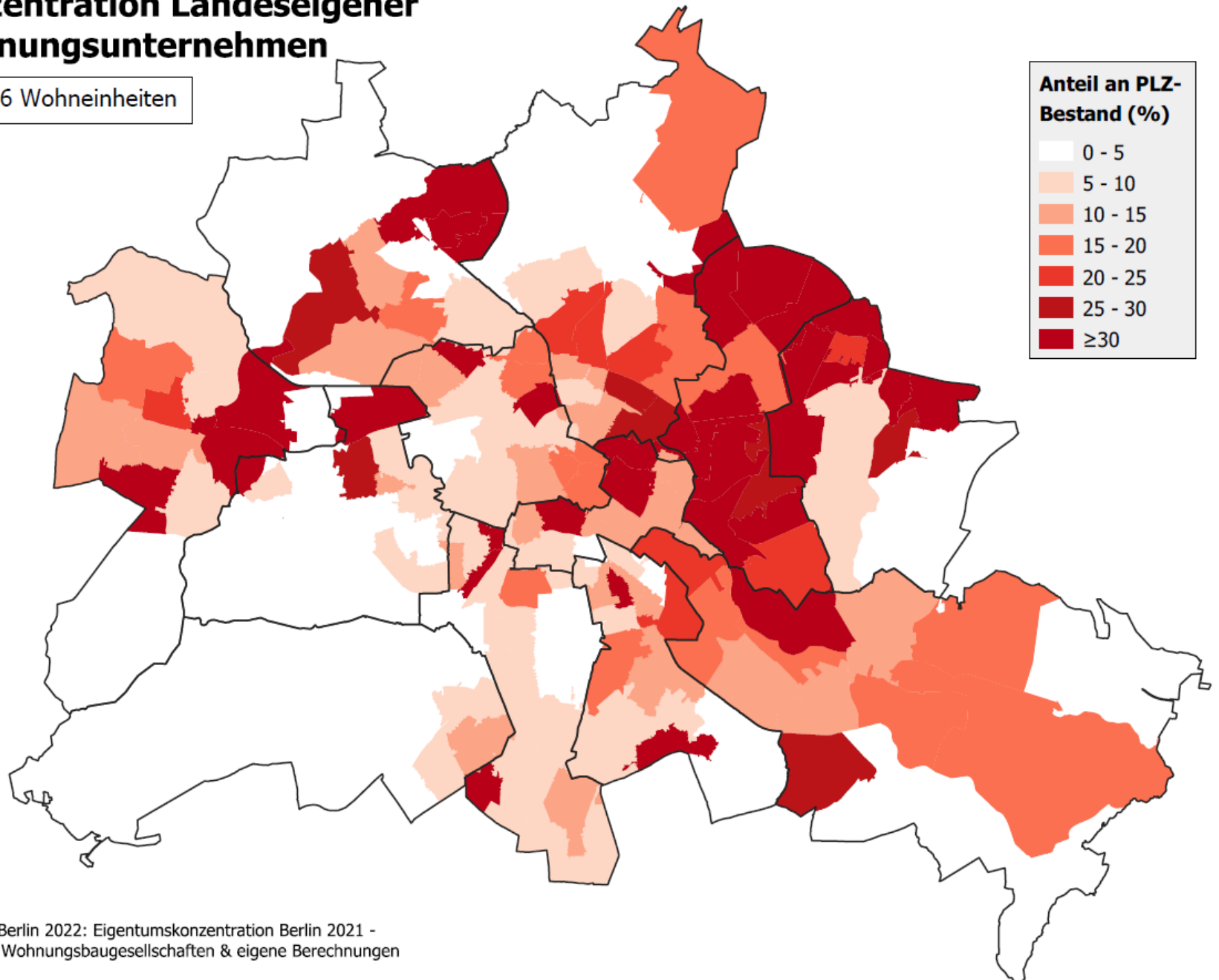
Deutsche Wohnen, Vonovia,
Heimstaden, Adlergroup,
Grand City Properties



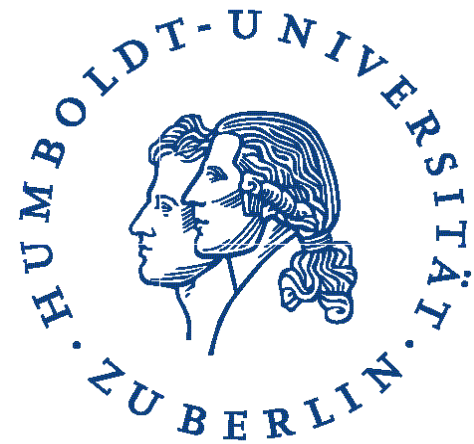
Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen,
Börsenprospekte und eigene Recherchen

Konzentration Landeseigener Wohnungsunternehmen

339.246 Wohneinheiten



Quelle:
Geoportal Berlin 2022: Eigentumskonzentration Berlin 2021 -
Städtische Wohnungsbaugesellschaften & eigene Berechnungen



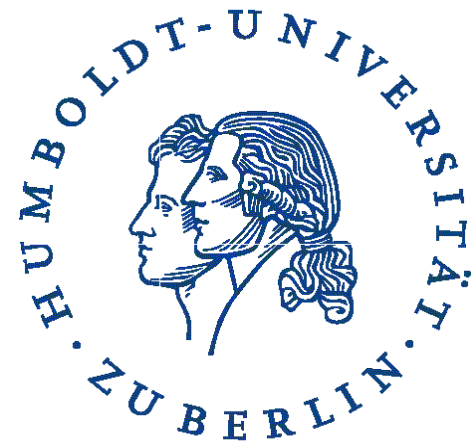
1. Marktanteile & Struktur

Marktanteile börsennotierter Wohnungsunternehmen

- 18 Prozent an allen Wohnungen
- 21 Prozent an allen Mietwohnungen
- 31 Prozent am privaten Mietwohnungsmarkt

Struktur der börsennotierten Wohnungsbestände

- differenzierte Immobilien-Portfolios in verschiedenen Baualterklassen
- Räumliche Streuung mit Clustern höherer Konzentration (Siedlungsbereiche mit **>40 Prozent** Anteilen am Gesamtbestand)



2. Geschäftsmodelle & Vermietungsstrategien

Geschäftsmodelle

Value-added: Bestände in einfachen Lagen mit Defiziten. Wertsteigerung durch Modernisierung und Neuplatzierung. Relativ hohes Risiko.

Core: Bestände in guter Lage, mit gutem Zustand & hohe Mieterwartungen. Langfristige Investitionsstrategie mit Mietsteigerungen im Bestand

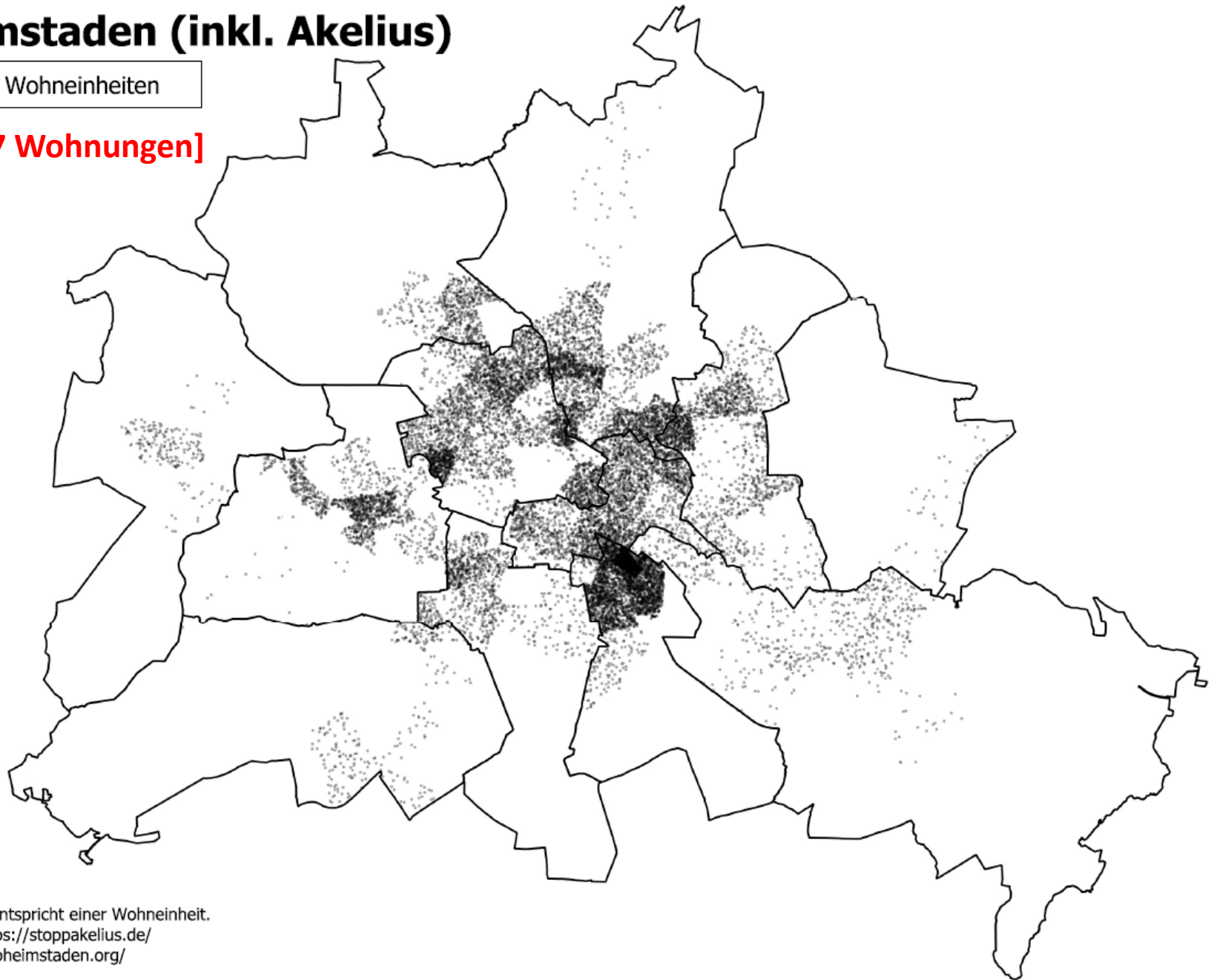
Opportunistic: Gering bewertete Bestände in peripheren Lagen mit hoher Renovierungsbedürftigkeit mit geringen Mieten und armen Mieter*innen. Spekulation auf umfassende Aufwertung.

Core+: Bestände in B-Lagen mit Entwicklungspotential durch hohe Neuvermietungs-mieten. Mittelfristige Investition (max. 10. Jahre).

Heimstaden (inkl. Akelius)

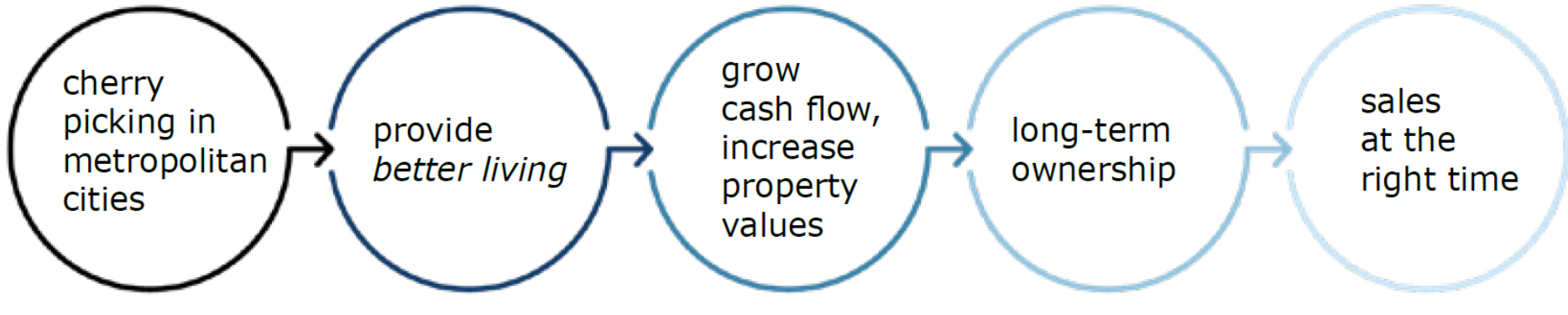
18.561 Wohneinheiten

[18.577 Wohnungen]



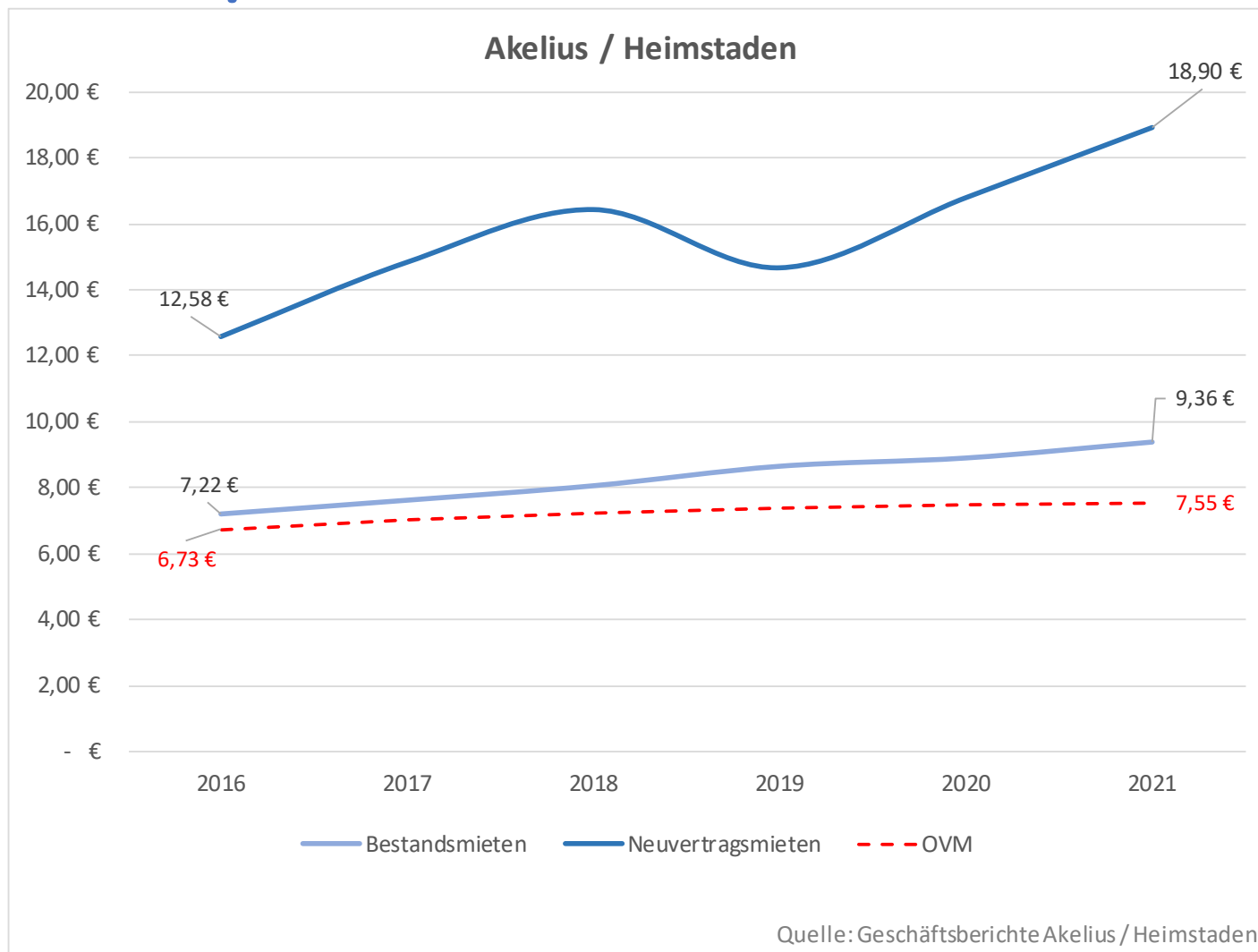
Ein Punkt entspricht einer Wohneinheit.
Quelle: <https://stoppakelius.de/>
<https://stopheimstaden.org/>

Akelius / Heimstaden

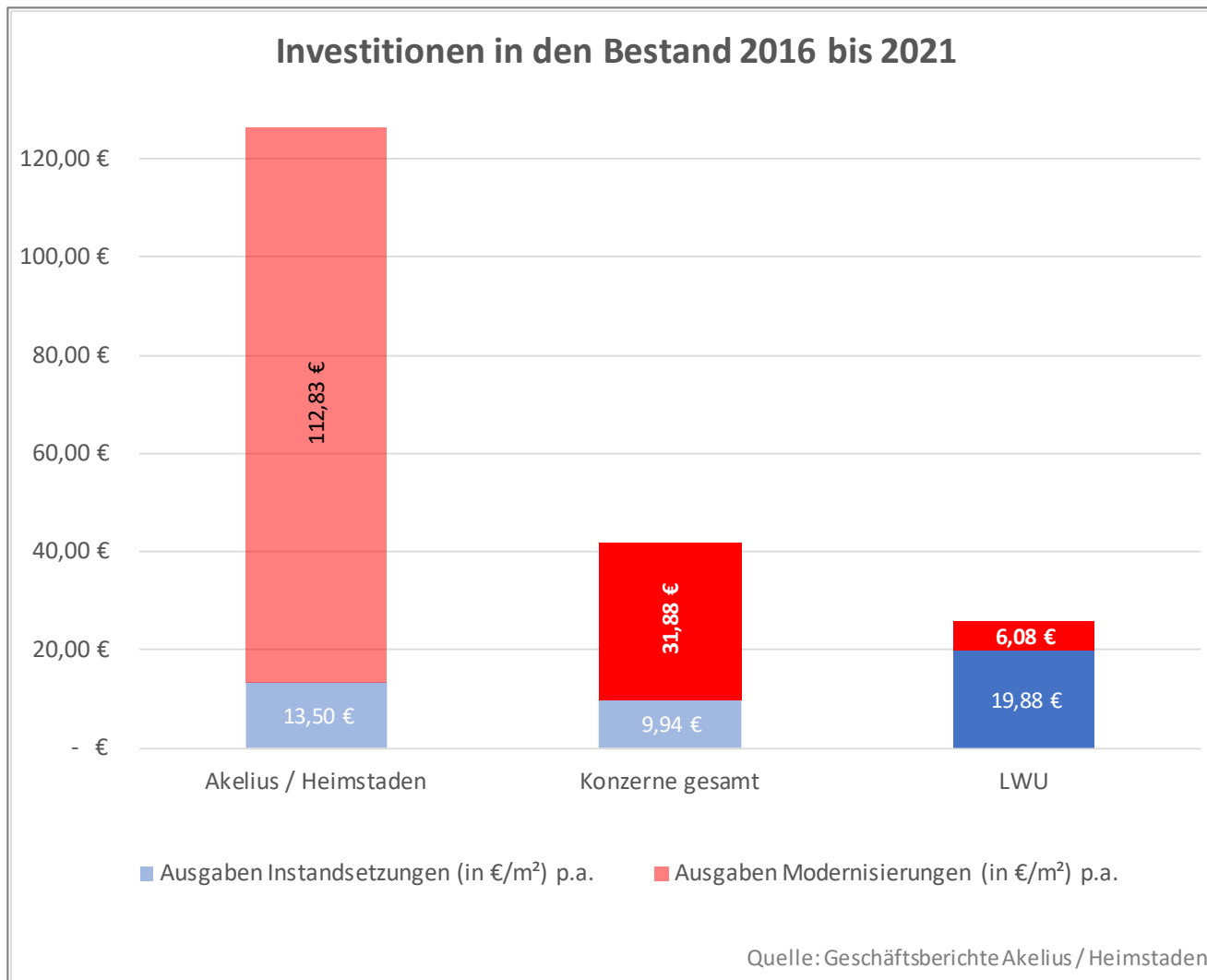


- Viele Bestände in der Innenstadt
- Orientierung auf B-Lagen mit Aufwertungspotential
- Exit-Orientierung durch Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Verkauf nach 15 Jahren (Akelius → Heimstaden)

Akelius / Heimstaden

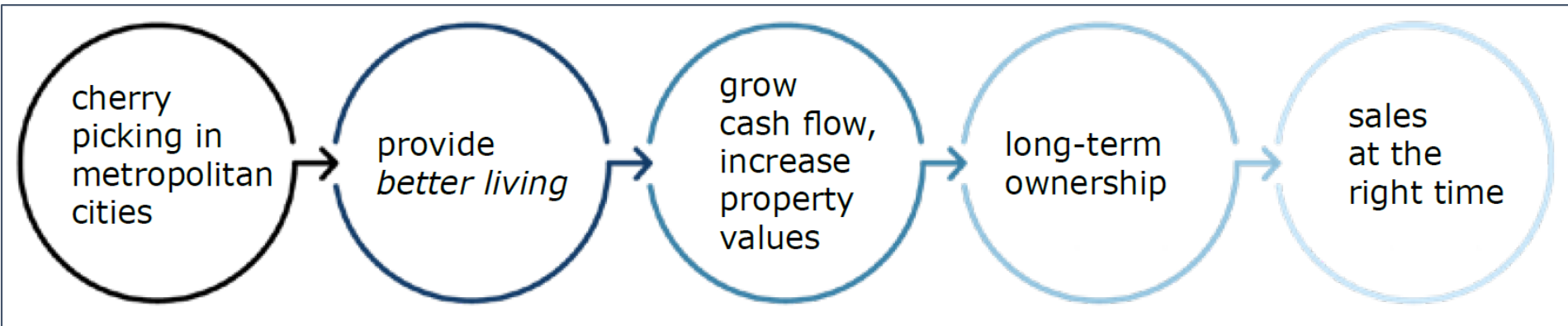


Akelius / Heimstaden



Akelius / Heimstaden

Core +

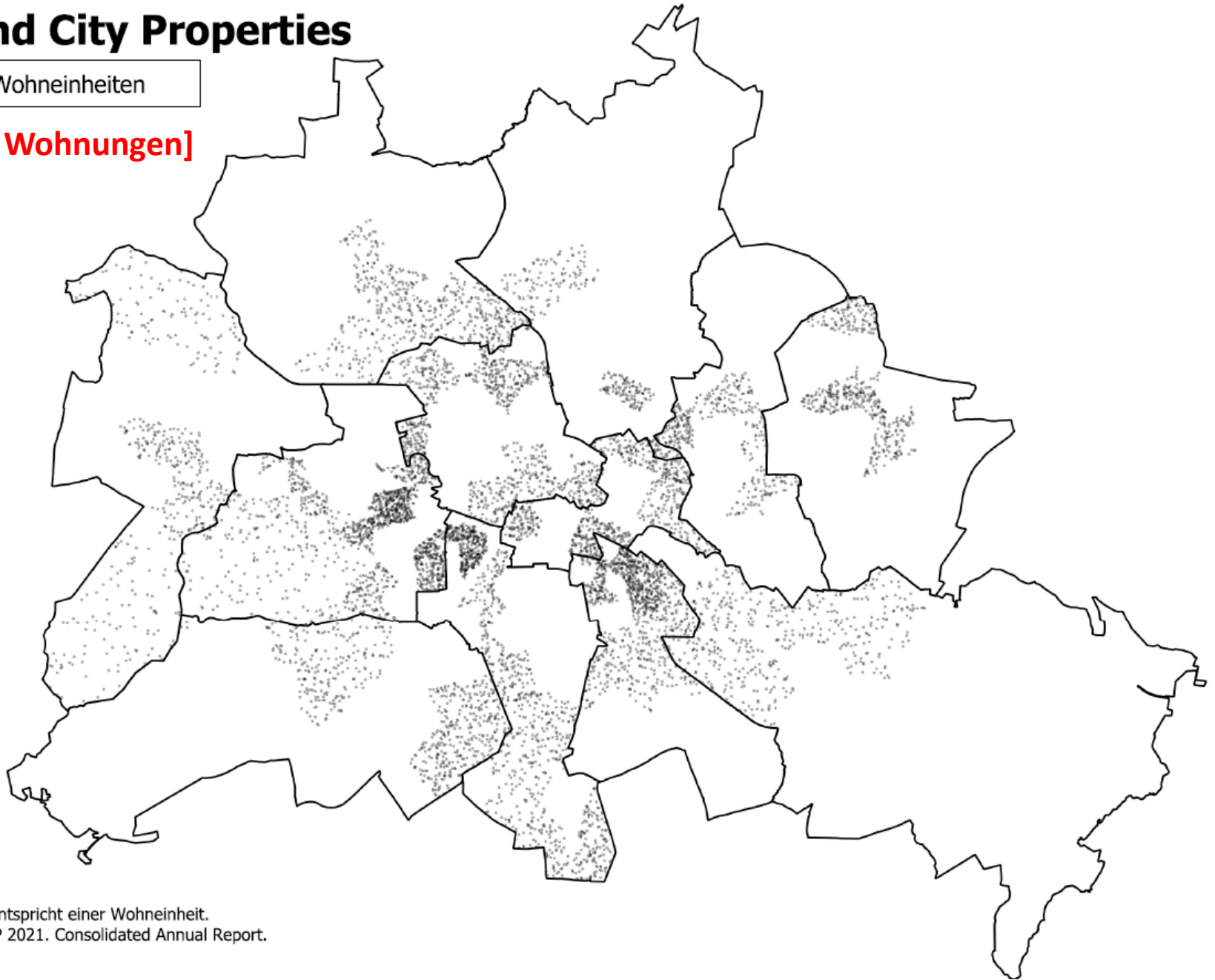


- Maximale Neuvermietungsflächen
- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen
- Exit-Orientierung durch Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Verkauf nach 15 Jahren (Akelius → Heimstaden)

Grand City Properties

7.820 Wohneinheiten

[8.025 Wohnungen]



Ein Punkt entspricht einer Wohneinheit.
Quelle: GCP 2021. Consolidated Annual Report.

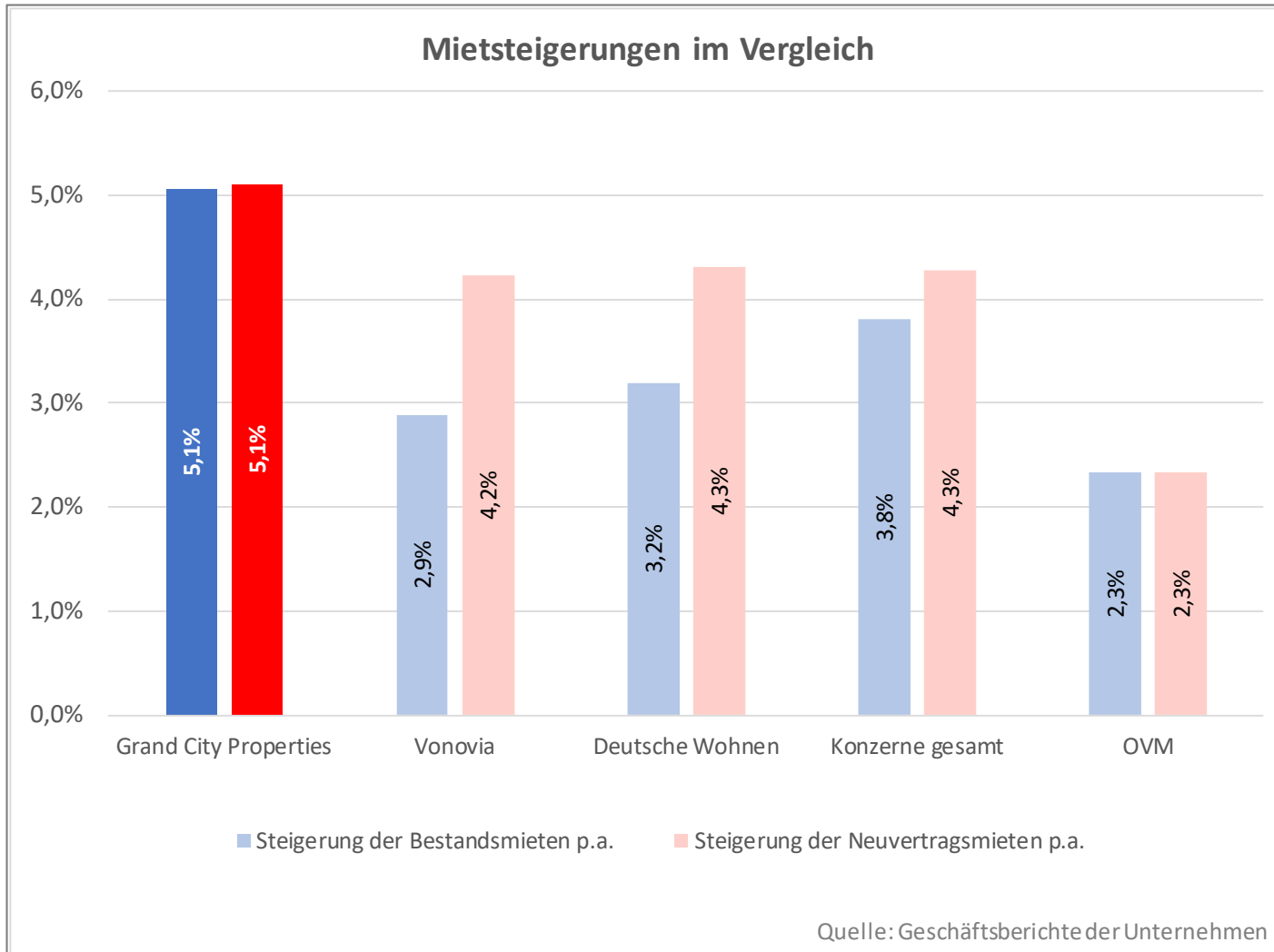
Grand City Properties

- Bestände in peripheren und einfachen Lagen
- Wohnungen mit hohem Sanierungsbedarf
- Niedrige Mieten mit begrenztem Potential für umfassende Aufwertung

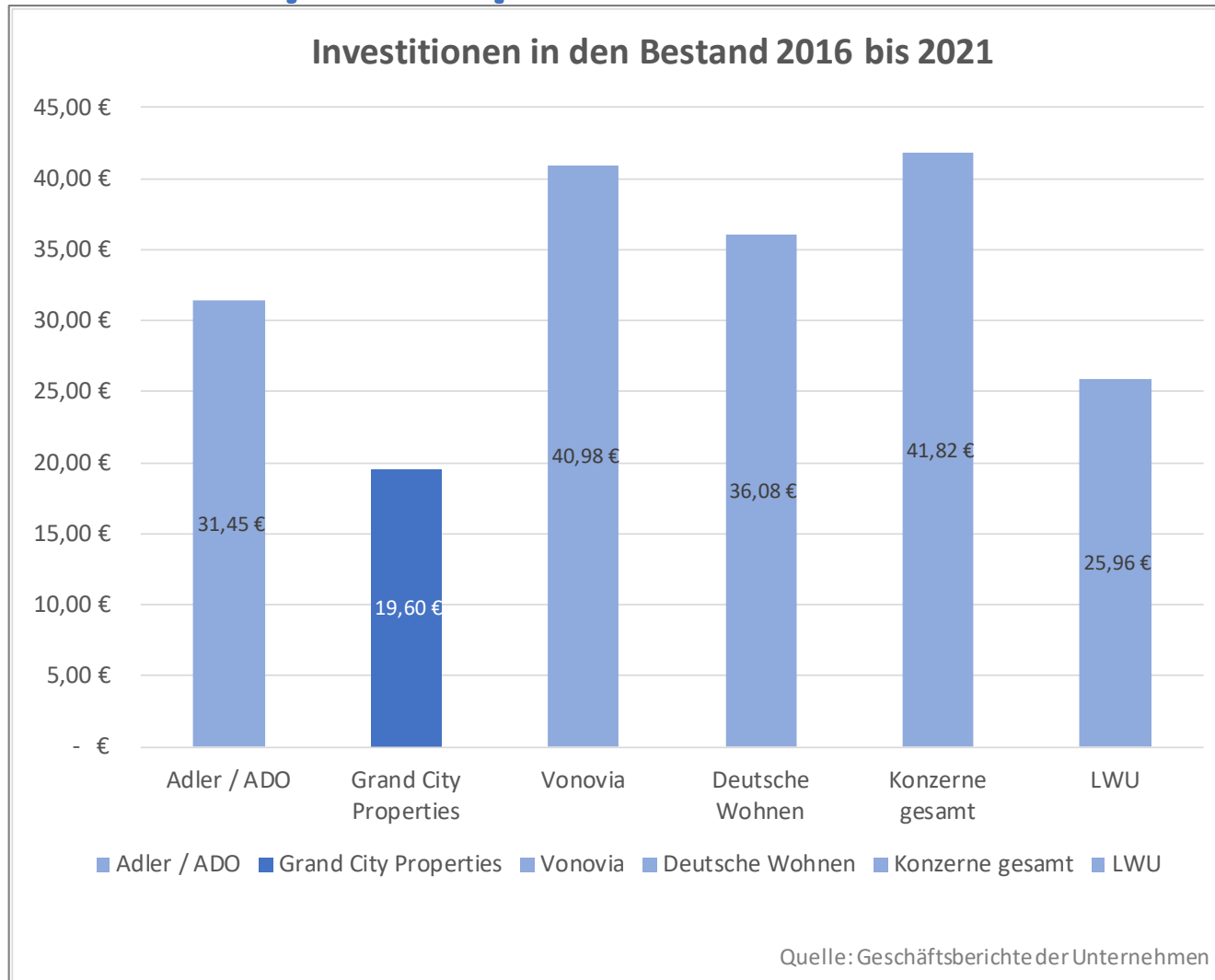


FOCUS ON VALUE-ADD OPPORTUNITIES IN ATTRACTIVE, DENSELY POPULATED REGIONS, WHILE KEEPING A CONSERVATIVE FINANCIAL POLICY AND INVESTMENT GRADE RATING

Grand City Properties



Grand City Properties



Grand City Properties

opportunistic

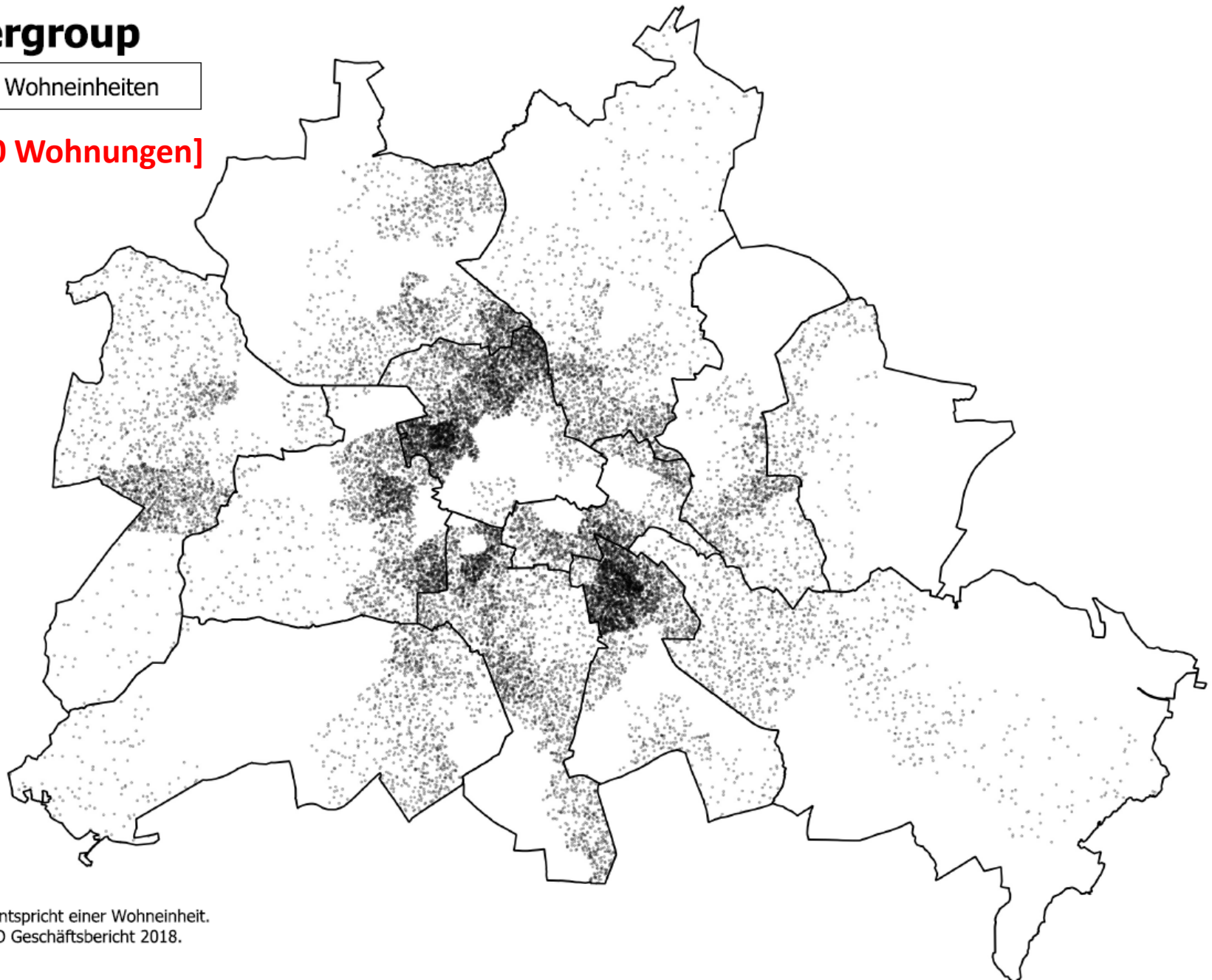
- Bestände in einfachen Lagen
- Wiedervermietung von Leerstand
- wenig Investition & Reduktion der Ausgaben
- Niedriges Mietniveau & überdurchschnittliche Steigerung der Mieten



Adlergroup

22.204 Wohneinheiten

[19.830 Wohnungen]



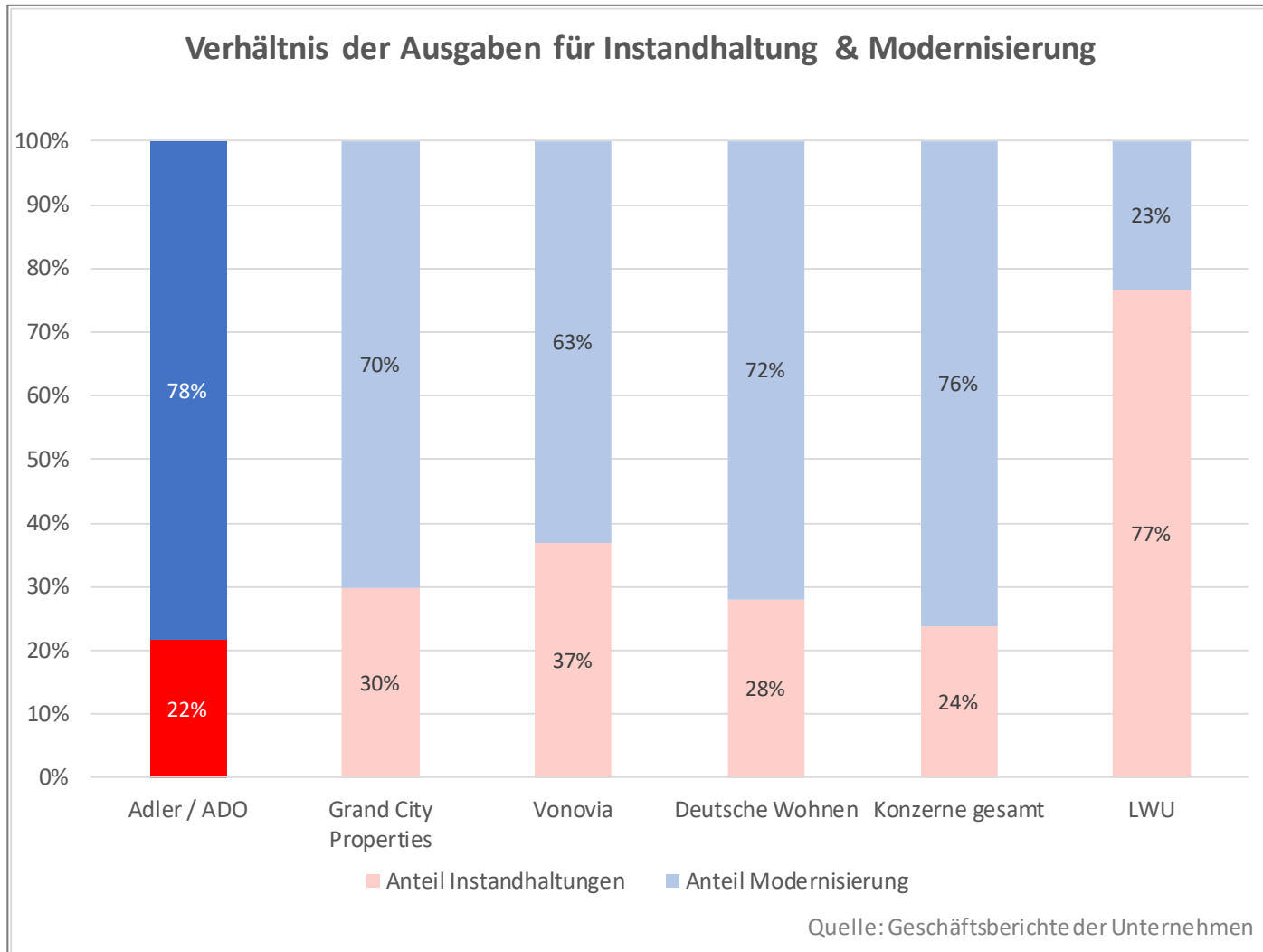
Ein Punkt entspricht einer Wohneinheit.
Quelle: ADO Geschäftsbericht 2018.

Adler Group

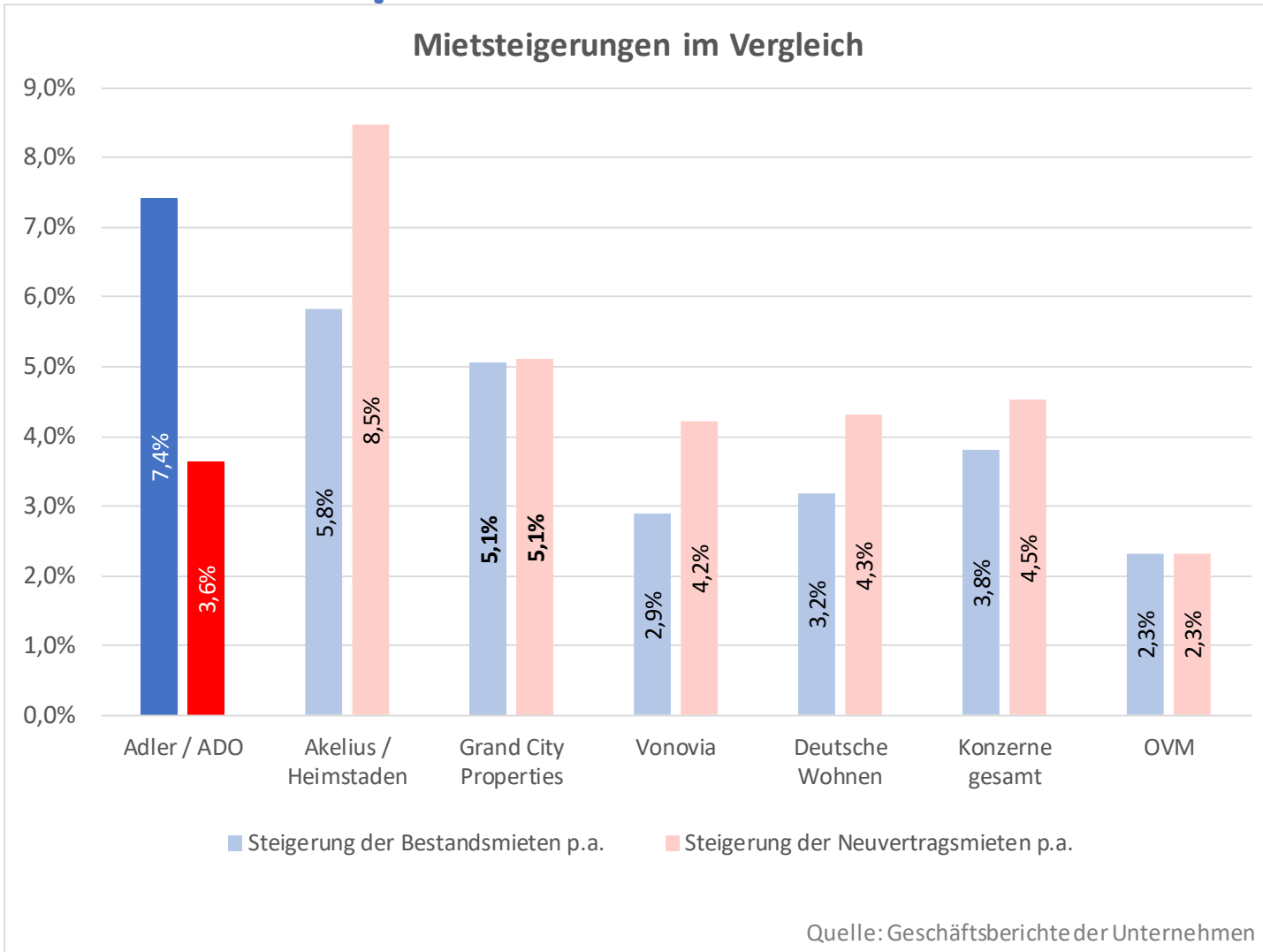
- Bestände in einfachen innerstädtischen Lagen
- Unternehmensziel sind möglichst hohe Dividendenzahlungen (50% der Erträge aus der Vermietung)
- Ausnutzung des angespannten Wohnungsmarktes bei Bestand- und Neuvertragsmieten
- Riskante Finanzierungsmodelle (notwendige Abwertungen der Bestände)

„Unser Geschäftsmodell konzentriert sich auf Asset- und Portfoliomanagement, Immobilien- und Facility Management und die Identifizierung von Wohnobjekten in ganz Deutschland, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen und Verringerung des Leerstands bieten.“

Adler Group



Adler Group



Adler Group

Value added

- Mietsteigerungen durch Modernisierungsmaßnahmen
- Verkauf von umgewandelten Eigentumswohnungen (zur „Kapitalrückführung“)
- Riskante Finanzierungsmodelle (notwendige Abwertungen der Bestände & und Zwangsverkäufe)

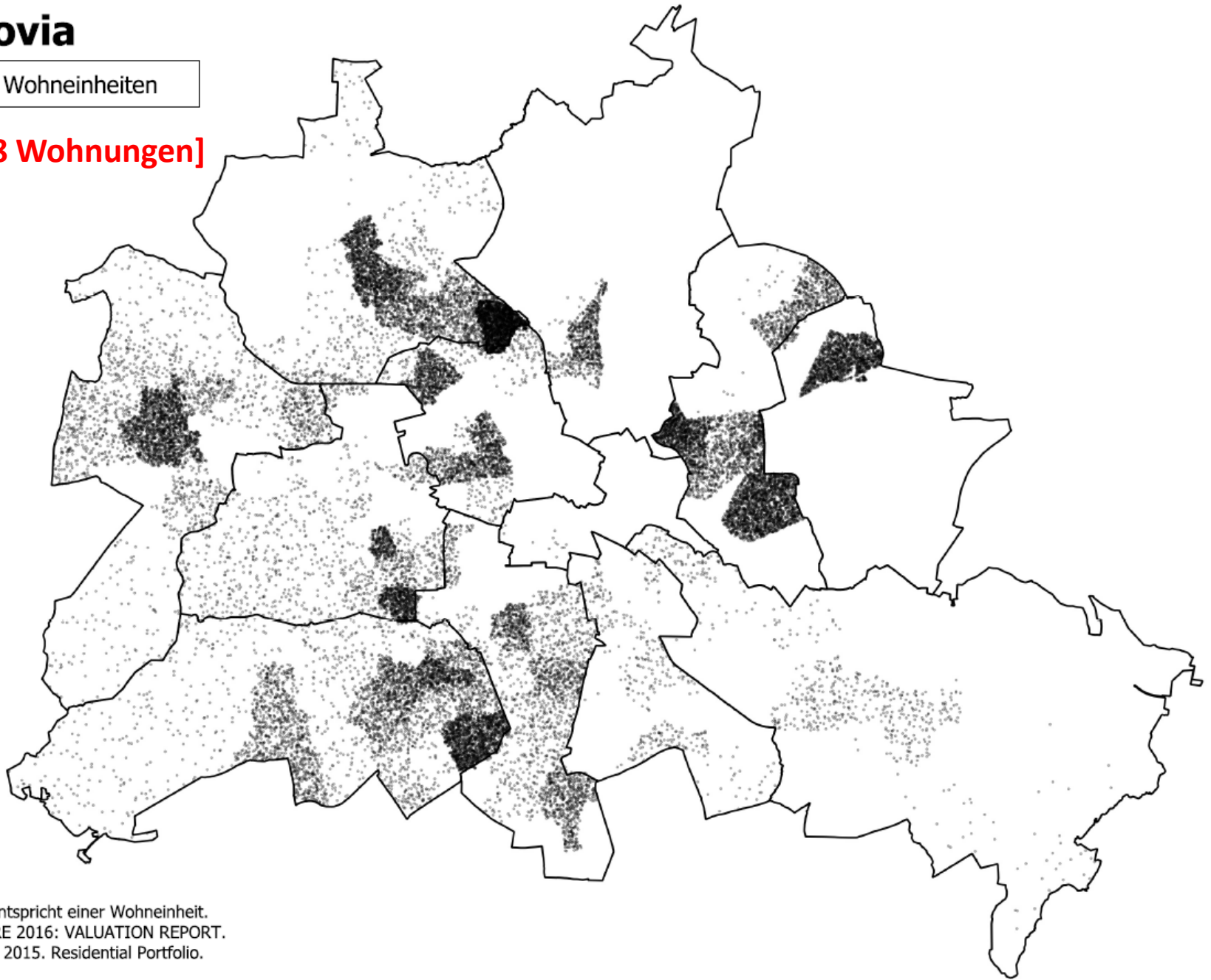
„Wert-schöpfung durch Mieterhöhungen“ ...

„Indem wir ausgewählte Objekte zu ihrem Buchwert oder mit einem Aufschlag zum Buchwert veräußern, wollen wir die Widerstandsfähigkeit des deutschen Immobilienmarktes kontinuierlich unter Beweis stellen..“

Vonovia

30.576 Wohneinheiten

[45.838 Wohnungen]

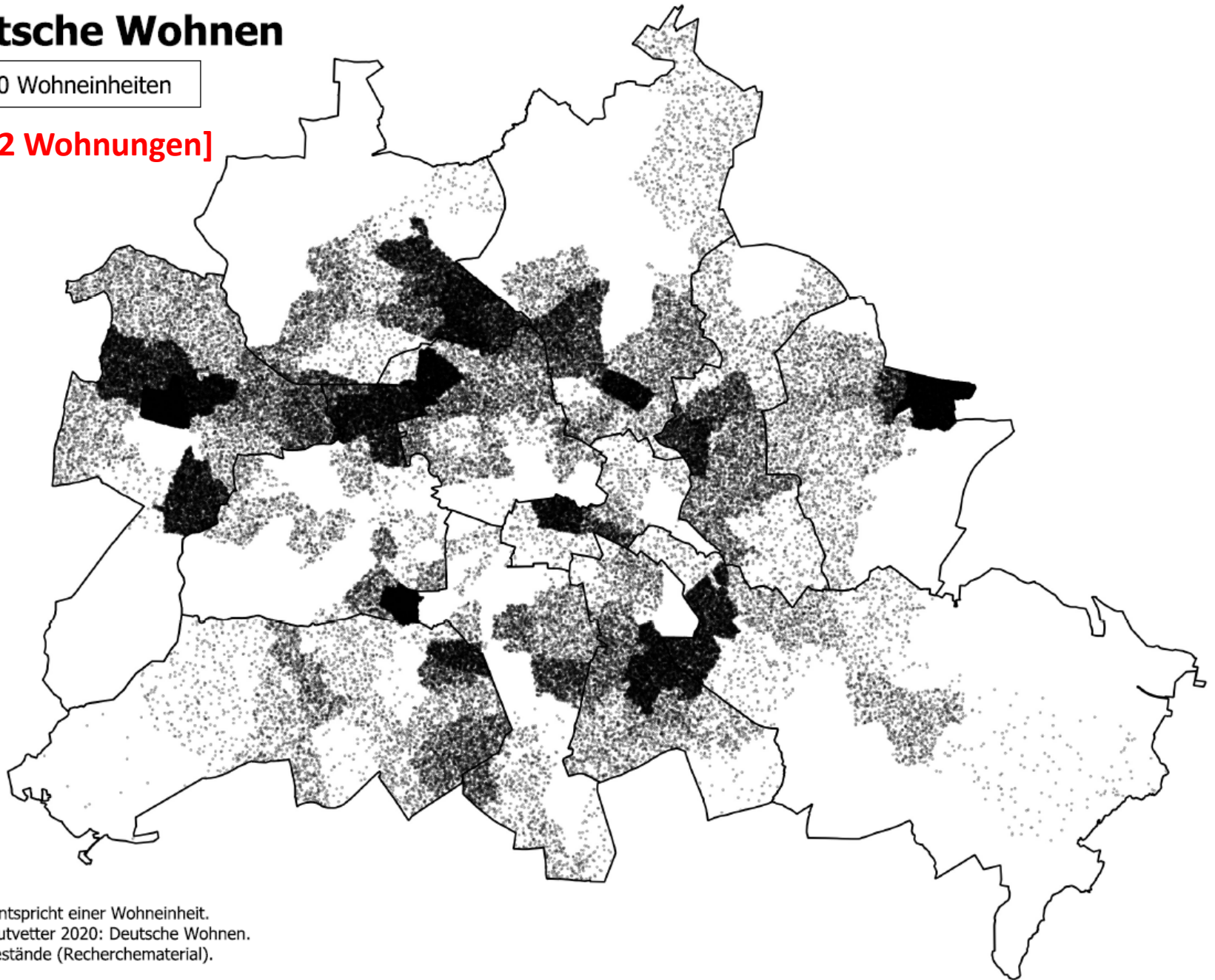


Ein Punkt entspricht einer Wohneinheit.
Quelle: CBRE 2016: VALUATION REPORT.
Vonovia Q4 2015. Residential Portfolio.

Deutsche Wohnen

113.620 Wohneinheiten

[113.202 Wohnungen]



Ein Punkt entspricht einer Wohneinheit.
Quelle: Trautvetter 2020: Deutsche Wohnen.
Liste der Bestände (Recherchematerial).

Vonovia & Deutsche Wohnen

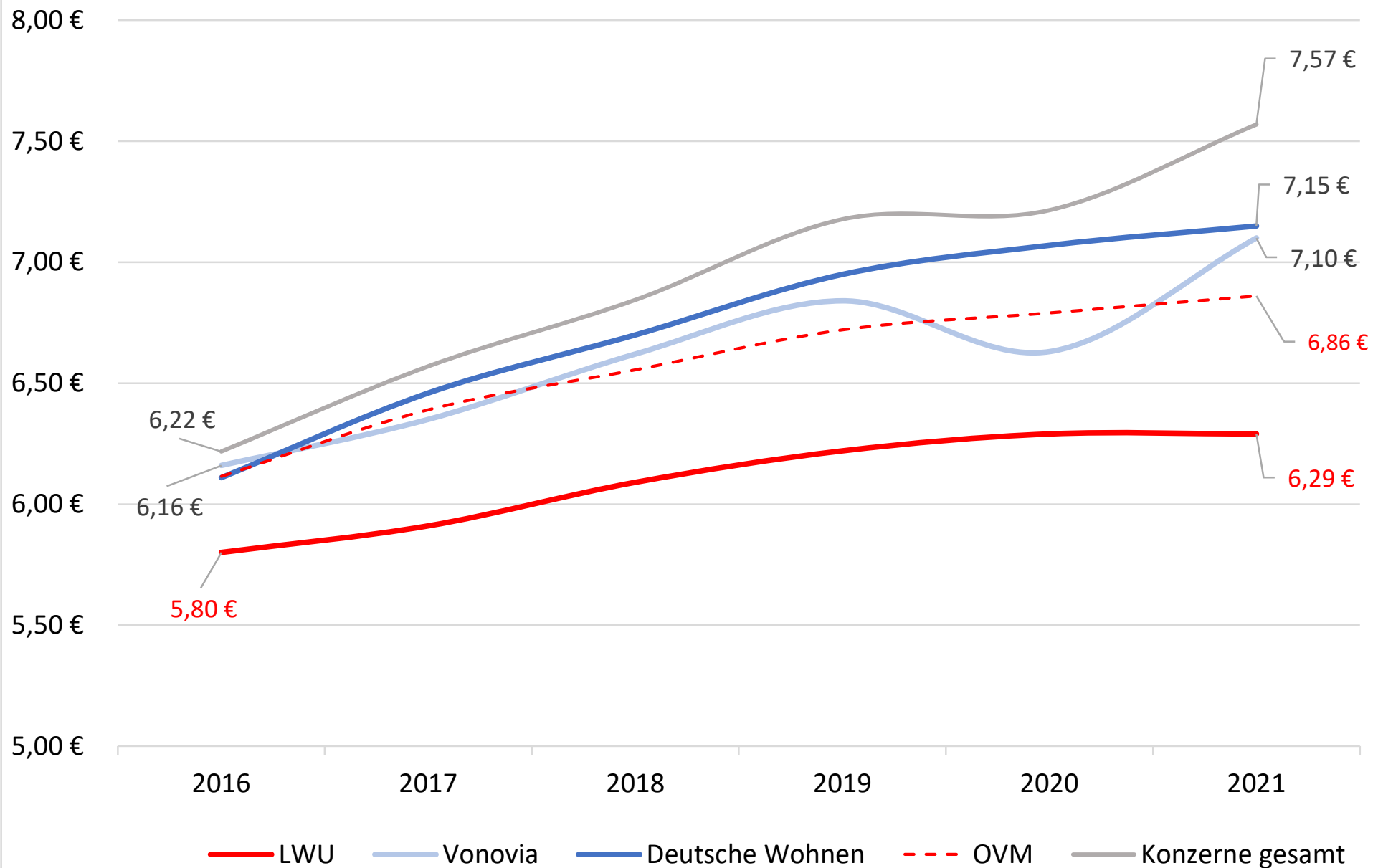
- Berliner „Branchenriese“ mit über 150.000 Wohnungen
- Räumliche Streuung der Bestände in allen Bezirken und mit unterschiedlichen Baualtergruppen
- Kleinräumige Marktdominanz in einigen Siedlungen des ehemals öffentlichen & gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbau

= strukturelle Vergleichbarkeit mit den LWU-Beständen

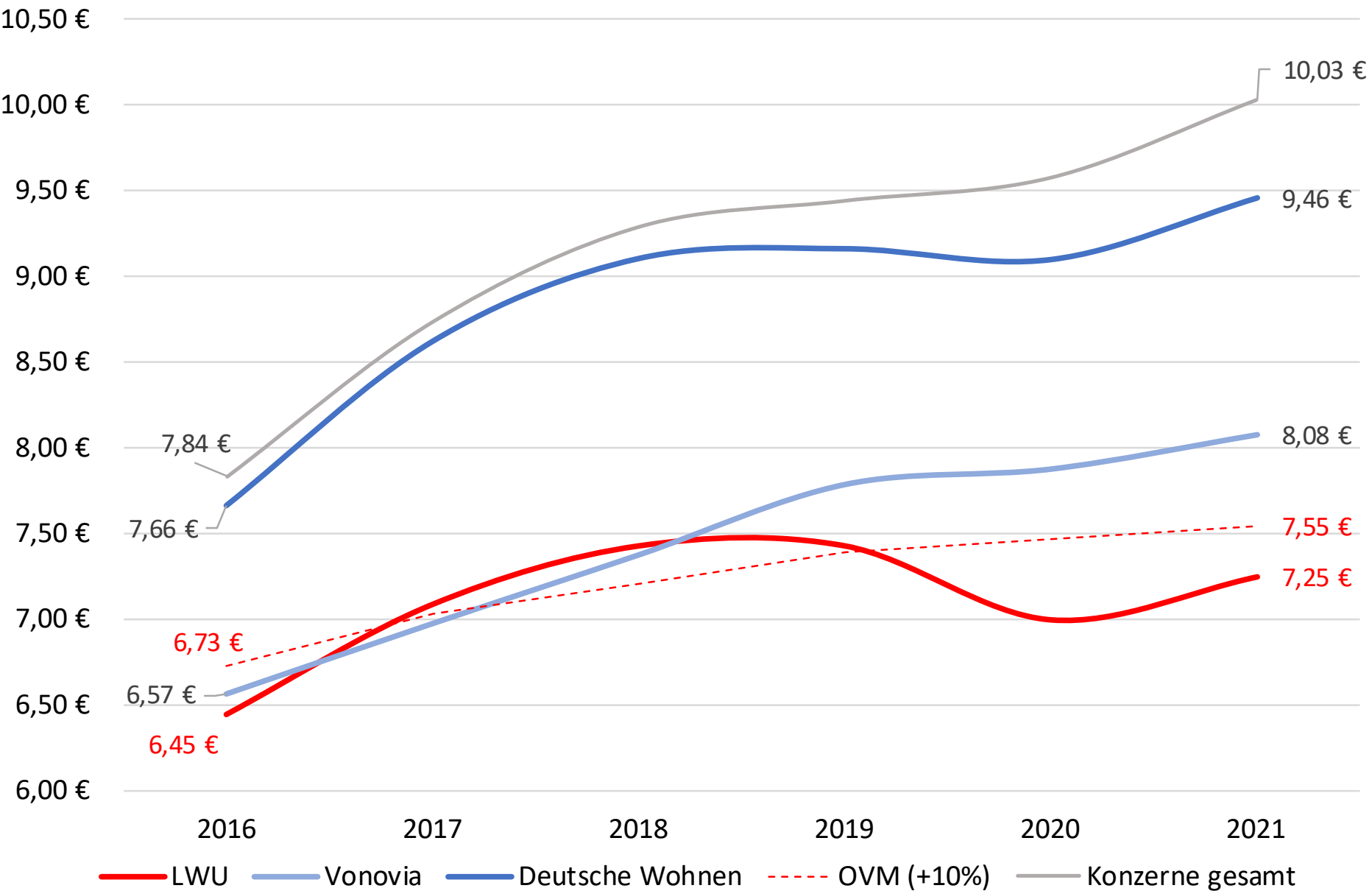
Investitionen in den Bestand 2016 bis 2021



Bestandsmieten nach Wohnbauträgern 2016 bis 2021

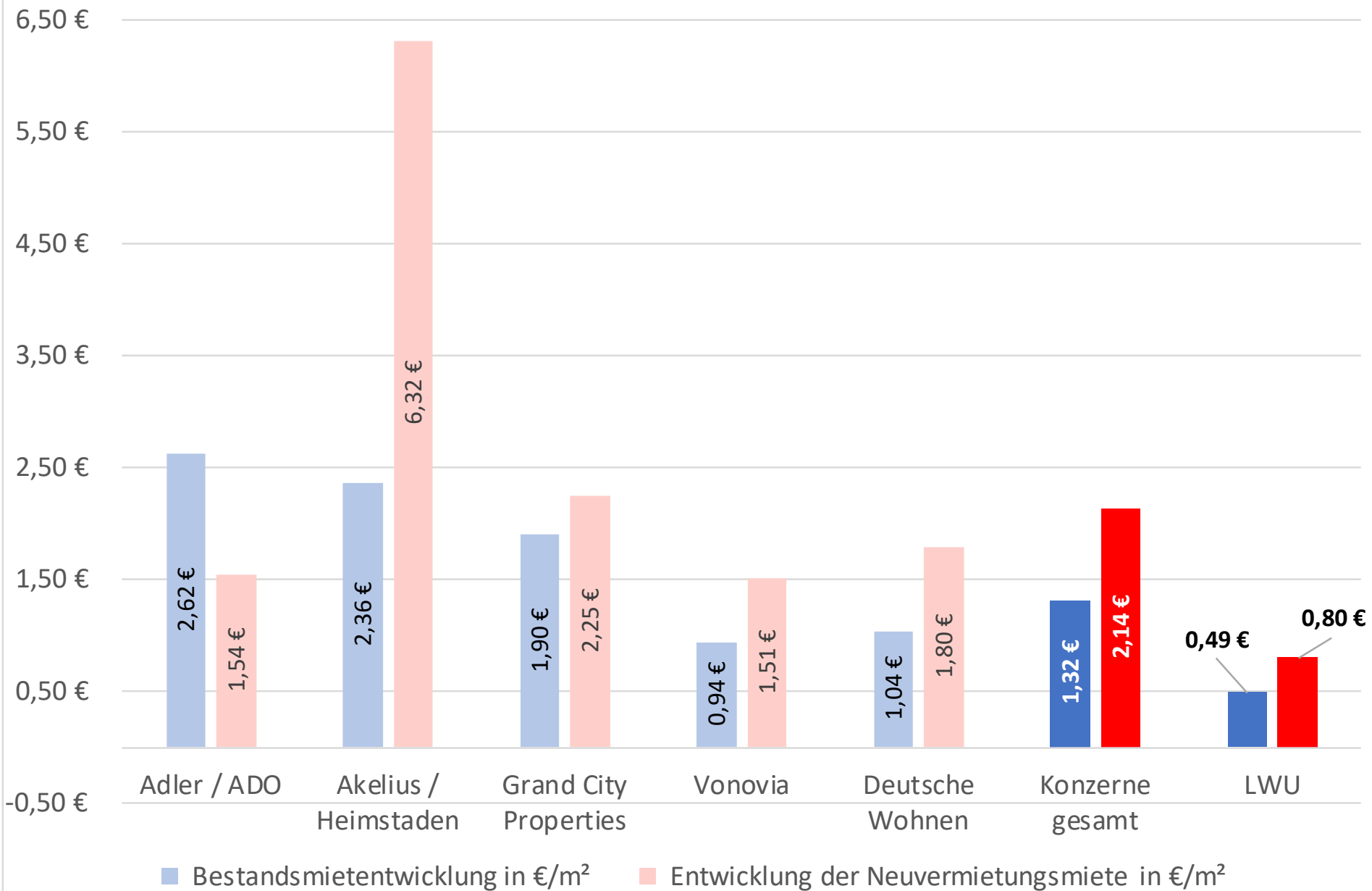


Neuvertragsmieten nach Wohnbauträgern 2016 bis 2021



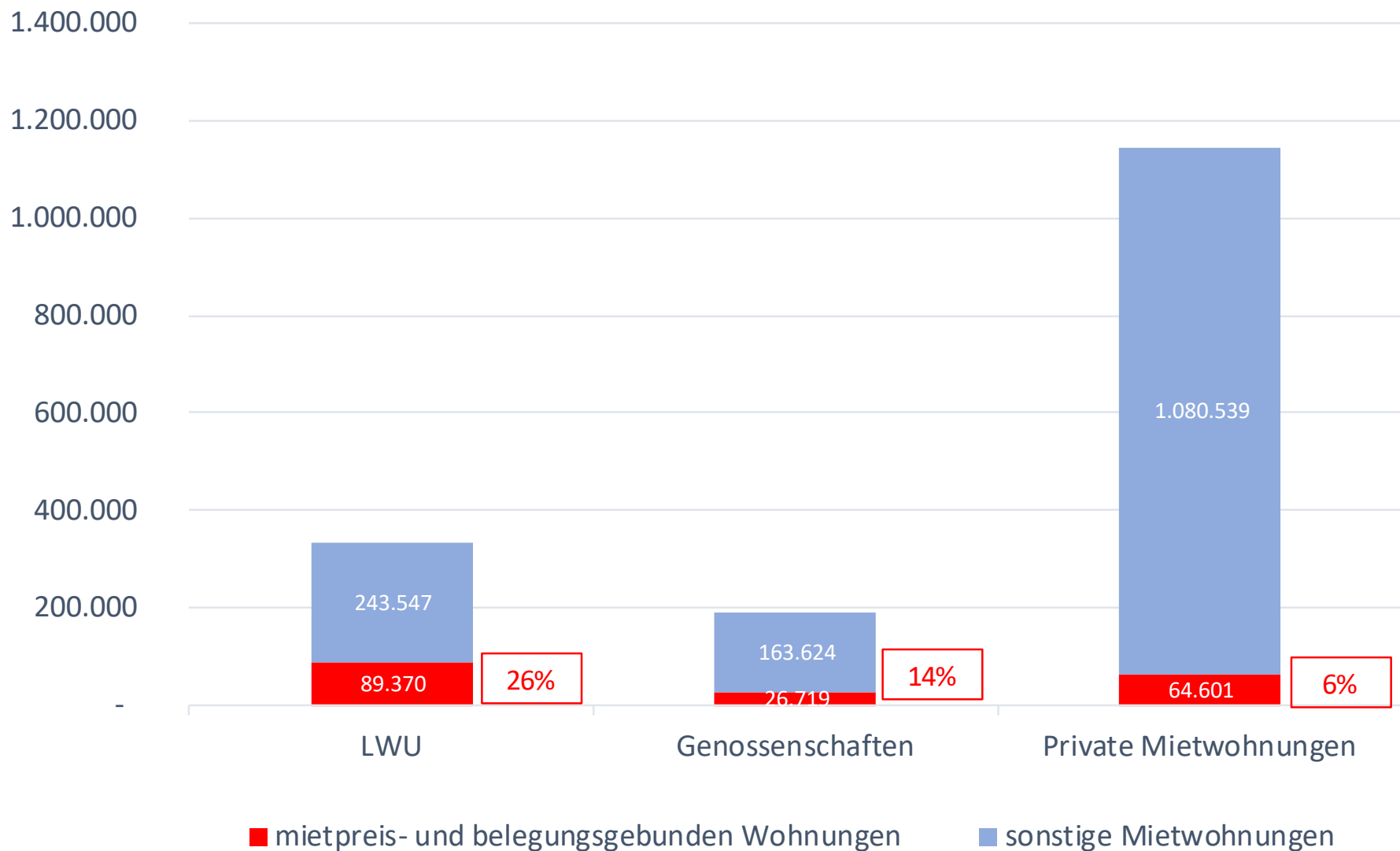
Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

Mietsteigerungen nach Wohnbauträgern 2016 bis 2021



Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen

Wohnungsbestände & soziales Versorgungspotential



2. Geschäftsmodelle & Vermietungsstrategien



Unterschiedliche Geschäftsmodelle = unterschiedliche Wege der Inwertsetzung des Wohnens

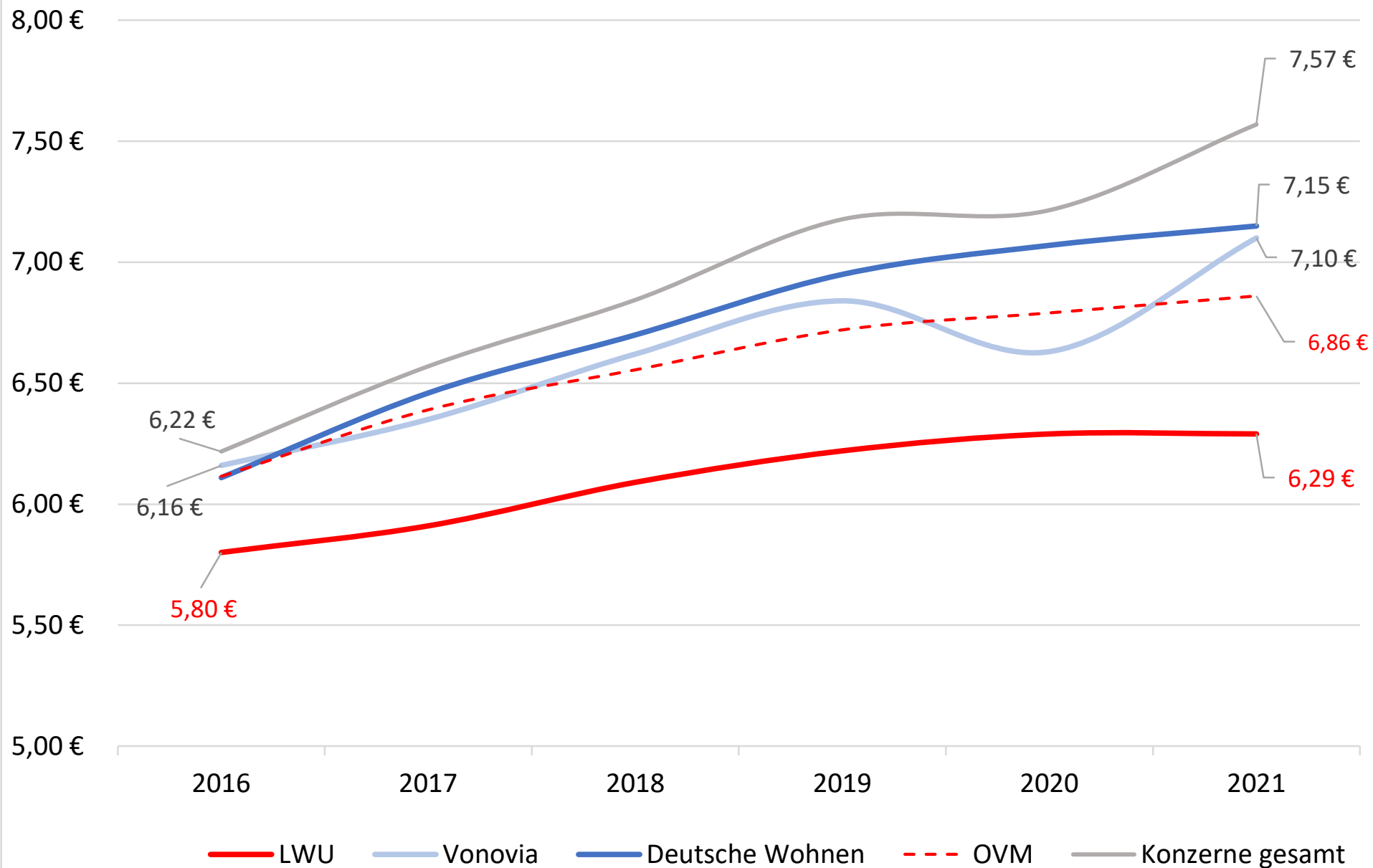
- Ausnutzung von Mieterhöhungsspielräumen
- Modernisierungsinvestitionen zur Legitimation von Mieterhöhungen
- Neuvertragsmieten deutlich über Bestandsmieten
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

= Keine Entlastung für die Krise der sozialen Wohnversorgung

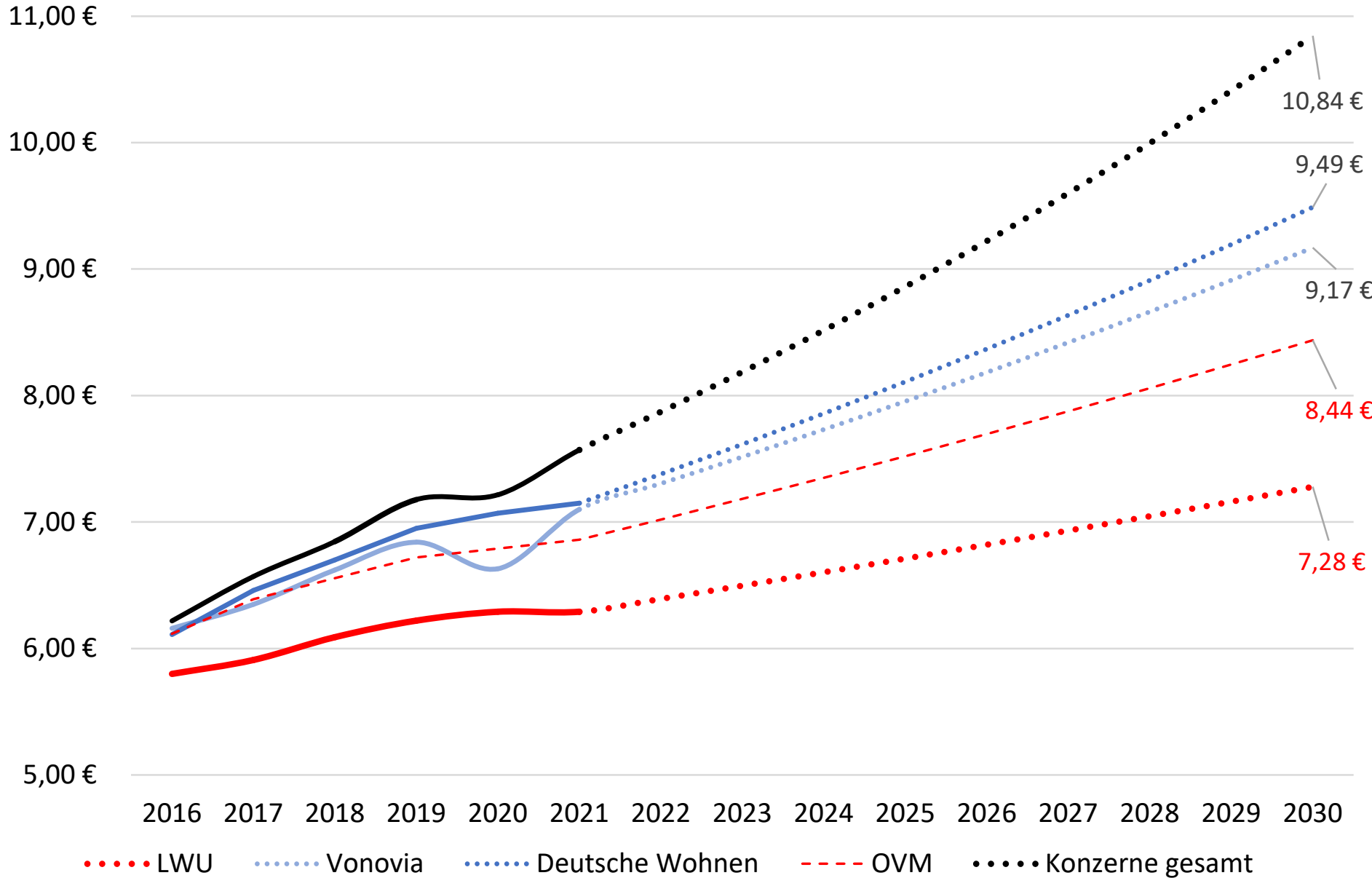


3. Auswirkungen auf die Miethöhe & soziale Wohnversorgung

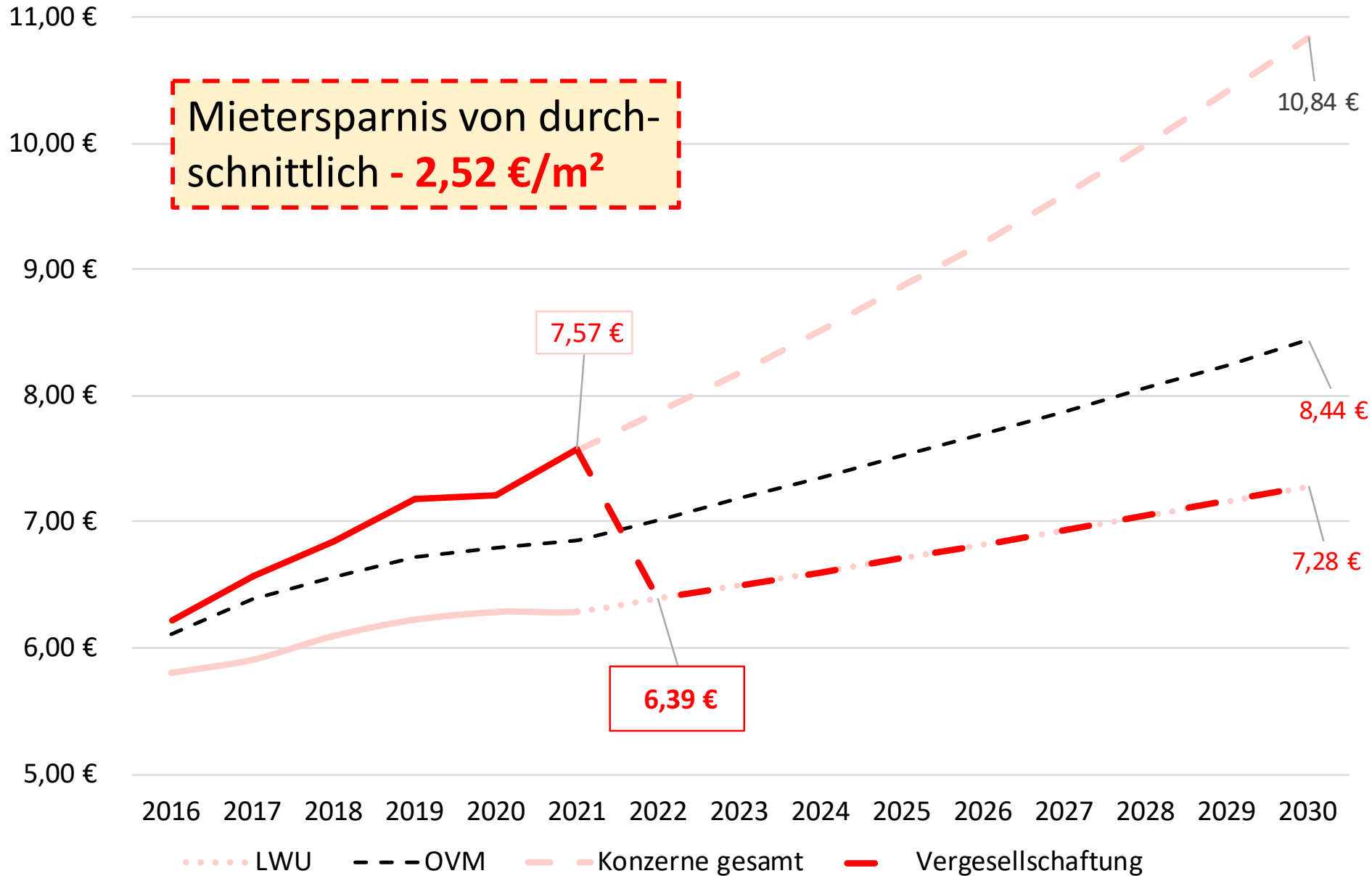
Bestandsmieten nach Wohnbauträgern 2016 bis 2021



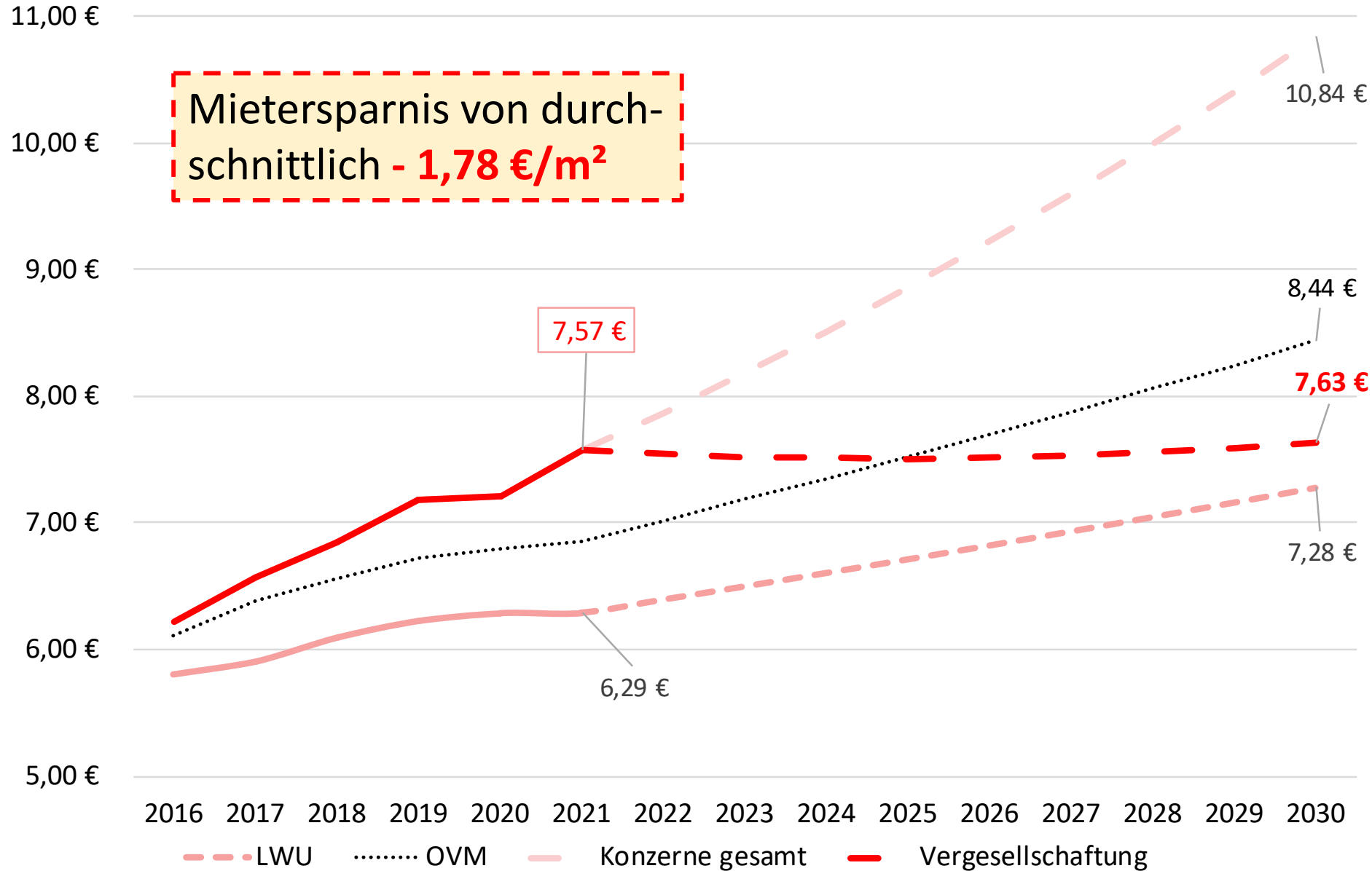
Prognose Bestandsmieten 2030 (Trendfortschreibung)



Vergesellschaftung 2030 (LWU-Bewirtschaftung)

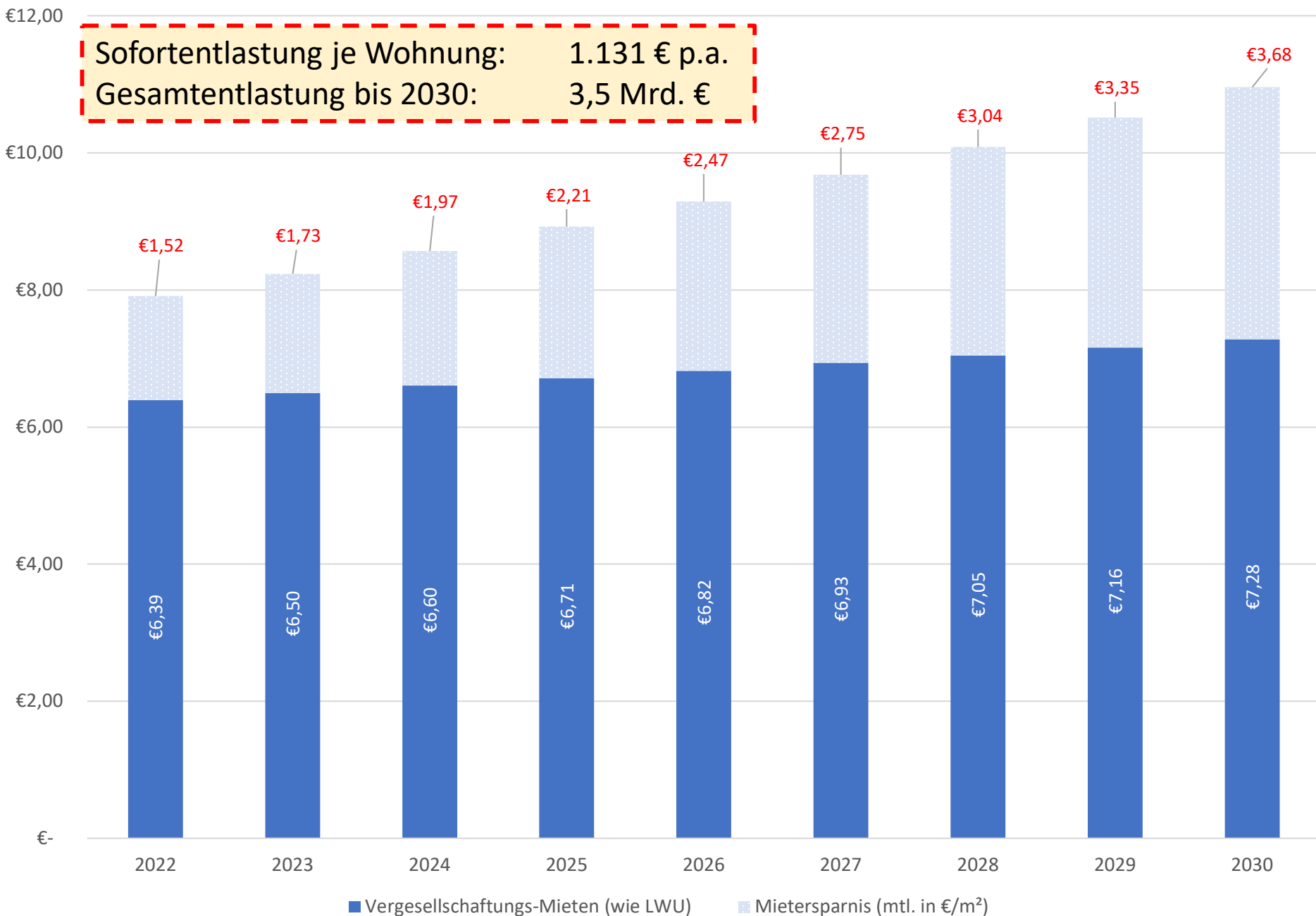


Vergesellschaftung 2030 (OVM-Modell)



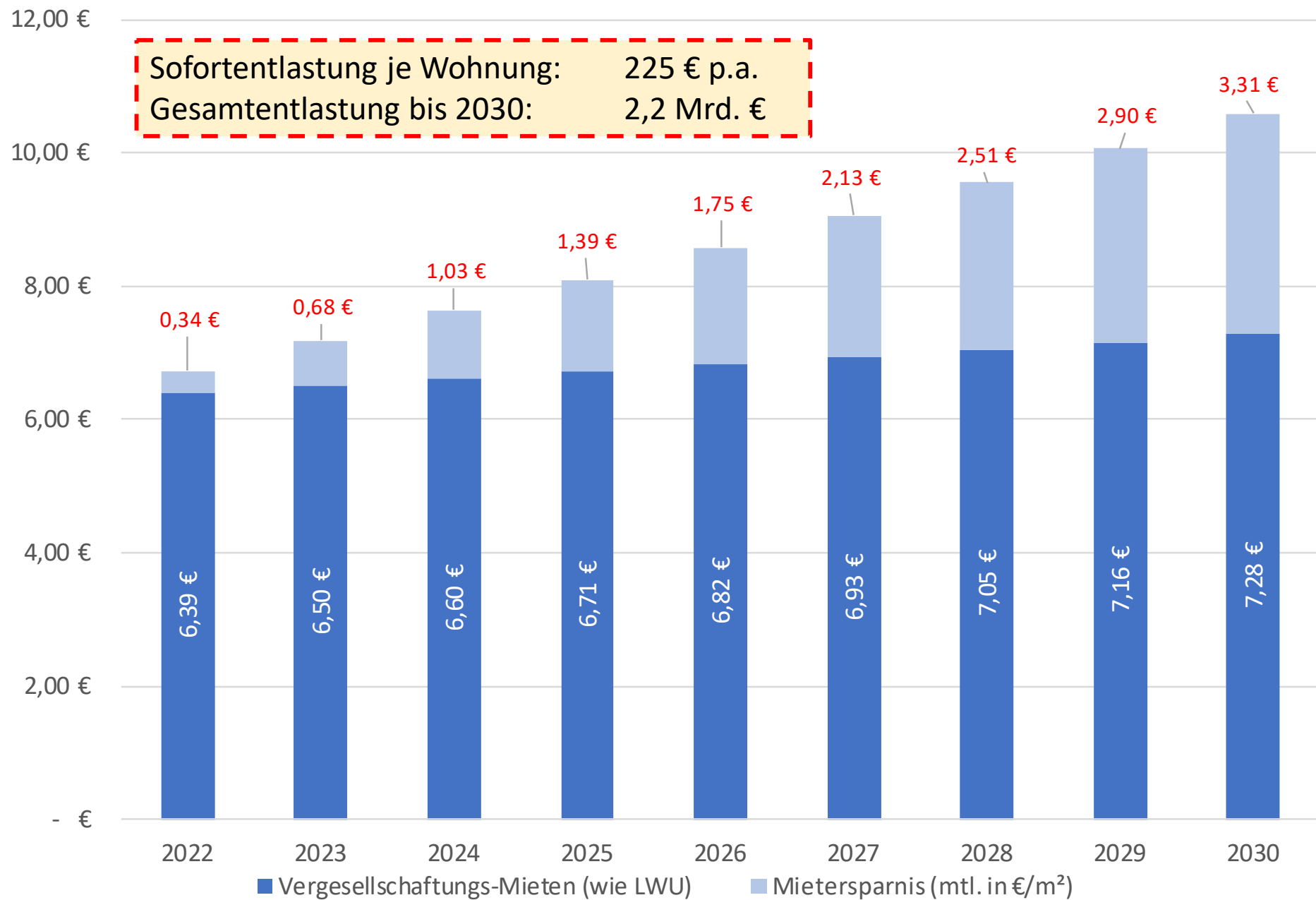
Miententlastung bei Vergesellschaftung (LWU-Modell)

Sofortentlastung je Wohnung: 1.131 € p.a.
Gesamtentlastung bis 2030: 3,5 Mrd. €

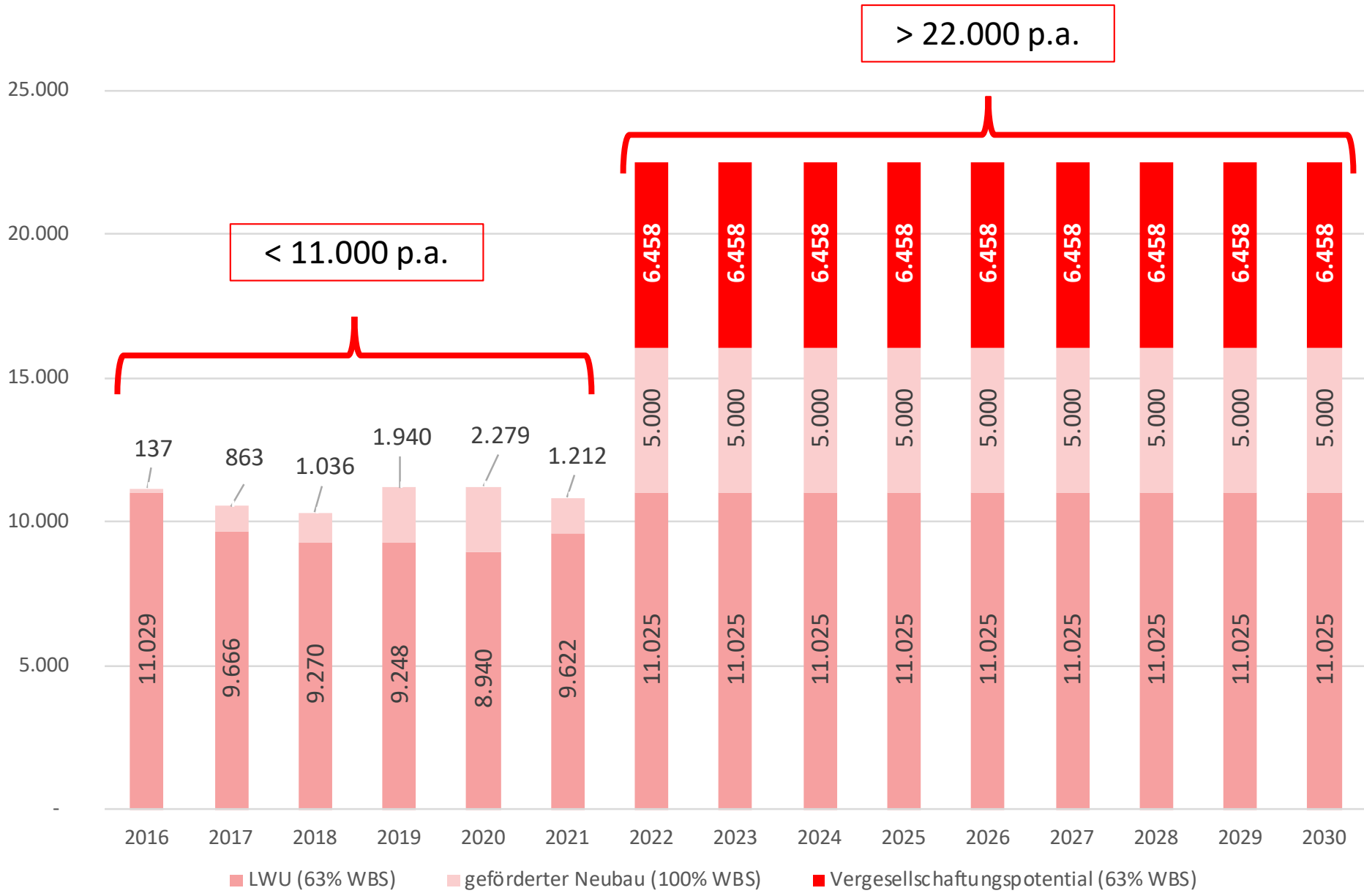


Miententlastung bei Vergesellschaftung (OVM-Modell)

Sofortentlastung je Wohnung: 225 € p.a.
Gesamtentlastung bis 2030: 2,2 Mrd. €



Versorgungspotential für WBS-Haushalten



Quelle: WVB-Berichte zur Kooperationsvereinbarung; IBB-Wohnungsmarktberichte

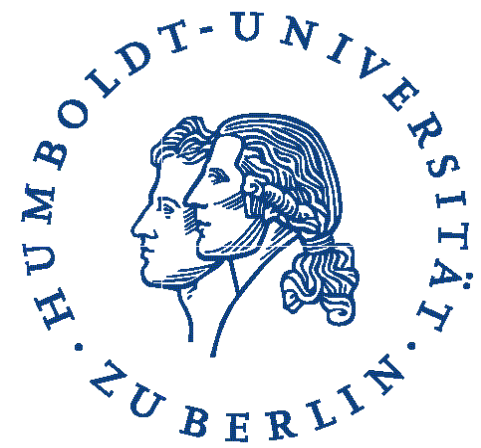
3. Versorgungspotentiale der Vergesellschaftung



Eine Vergesellschaftung = viele Effekte

- Stopp der Mietpreiseskalation durch Übernahme der LWU-Bewirtschaftungsvorgaben
- deutliche Erhöhung des Angebots von belegungsgebundenen Wohnungen (WBS) um **+58.000** bis 2030
- Mittlere Mietersparnis von **> 1.000 €** je Wohnung p.a.

= Beitrag zur Sicherung der sozialen Wohnversorgung



6. Fazit



6. Fazit I

Struktur & Strategien finanzialisierter Wohnungskonzerne

- Stadtweite Streuung der Bestände großer Wohnungsunternehmen
- Unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien aber übergreifende Tendenz der Mietpreissteigerung (= Ausnutzung von Monopolrenten)
- Begrenzter Beitrag zur sozialen Wohnversorgung und beschleunigter Abbau bisher leistbarer Wohnungen

6. Fazit II

Erwartete Vergesellschaftungseffekte

- Stopp der bisherigen Mietpreissteigerungen (mittlere Mietabsenkung um $> 1,50 \text{ €/m}^2$)
- deutliche Ausweitung des sozialen Versorgungspotentials (+ 58.000 WBS-Vermietungen bis 2030)
- Mietpreisentlastung der Berliner Mieter*innen um $> 1.000 \text{ € je Wohnungen p.a.}$ (Gesamtentlastung bis 2030 = 3,5 Mrd. €)



@AndrejHolm

@AndrejHolm@berlin.social

a.holm@sowi.hu-berlin.de