

Finanzinvestoren in NRW



Mieter schützen
Mieter nützen!

Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Rainer Stücker- Geschäftsführer
Tobias Scholz - Wohnungspolitischer Sprecher

Themen

1. Der Mieterverein Dortmund
2. Angebotsstruktur im Ruhrgebiet am Beispiel Dortmunds
3. Wohnungsverkäufe und Finanzinvestoren als neue Eigentümer
4. Beispiele aus den Stadtteilen in Dortmund

1 **Der Mieterverein Dortmund**

Mieterverein Dortmund



- Interessensorganisation für Mieter/innen
- Ca. 15.900 Mitglieder
- Geschäftsstelle Dortmund
- Außenberatung in Lünen, Castrop-Rauxel und Waltrop
- Telefonische Beratung

Mitgliedschaft



- Rechtsberatung
- Mietrechtsschutzversicherung
- Politische Interessenvertretung
- Abo des „MieterForums“
- Ratgeber und Informationen
- Vergünstigungen
- Hilfe vor Ort

Interessenvertretungen für Mieterinnen und Mieter

Quartiere

Mieterinitiativen + -beiräte

Kommune



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Mieter und Pächter e.V.

Region

MIETERFORUM RUHR

**Dortmund, Bochum,
Essen, Witten**

Land



Bund



Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Rainer Stücker - Tobias Scholz



Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.

Ihre Ansprechpartner im Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

- Rainer Stücker – Geschäftsführer
- Tobias Scholz – Wohnungspolitischer Sprecher

2 Angebotsstruktur im Ruhrgebiet am Beispiel Dortmunds

Wohnen zur Miete im Ruhrgebiet ...

...bedeutet für Mieter

Insgesamt ausgeglichene Wohnungsmärkte

Günstiges Mietniveau (bei etwas höherem Mietniveau in Bochum und Essen)

Mieterinnen und Mieter berichten aber auch von:

- Längeren Wartezeiten bei der Suche nach der Wunschwohnung
- Einem hohen Anteil von „Mängel-Wohnungen“ im Angebot
- Zahlreichen Angeboten in stark vernachlässigten Objekten bzw. Siedlungsbereichen (Leerstandsschwerpunkte)

Das Mietniveau im Ruhrgebiet ...

- korrespondiert mit dem geringeren Einkommensniveau:
 - **Hamburg** 23.849 Ö/ Einwohner
 - **München** 22.569 Ö/ Einwohner
 - **Düsseldorf** 22.107 Ö/ Einwohner
 - **Essen** 18.465 Ö/ Einwohner
 - **Dortmund** 16.880 Ö/ Einwohner
 - **Duisburg** 15.738 Ö/ Einwohner
- ist Auswirkung des hohen Anteils einkommensschwacher Haushalte:
 - **z.B. 18 % Arme in Dortmund (Untersuchung der Wohlfahrtsverbände)**
 - **ca. 45.000 -50.000 Haushalten im SGB II/XII-Bezug in Dortmund bei ca. 240.000 Mietwohnungen**

Sozialer Wohnungsbau ...

...bedeutet für Miet

Begrenzung der Kaltmiete auf die so
Kostenmiete

Faktisch keine Gefahr Kündigungen

...bedeutet für die

Versorgungsmöglichkeiten für
einkommensschwache Haushalte

Ggf. Belegungsrechte an Teilbeständen

- Bau von 100.000 öffentlich geförderten Wohnungen seit 1949
- davon 2/3 bis Ende der 1960er Jahre; Gesamtanteil zu dieser Zeit bei 50% des Wohnungsbestandes
- Anteil heute bei ca. 10% (29.500 Wohnungen)
- Weiterer Rückgang absehbar

Wohnungsgemeinnützigkeit

- Ziel: **Die Wohnung als Sozialgut + Förderung des Wohnungsbaus**
- Prinzip:
 - Verpflichtung der Eigentümer die Miete auf die sog. gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete
 - Steuerprivilegien durch den Staat
- Abschaffung durch den Bund zum Jahresende 1989
- Mitte der 1980er Jahre waren in Dortmund ca. 150.000 Wohnungen Sozialwohnungen oder im Bestand gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (70% des gesamten Wohnungsbestandes)

Vormals gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Dortmund (Stand 1990)

Öffentliche Unternehmen

DOGEWO 21
(Stadt Dortmund, DSW21)

LEGNRW mit Ruhrrippe Wohnen

Genossenschaften e.G.

Spar-und Bauverein e.G.

GWS Wohnen Dortmund Süd e.G.

Weitere kleinere Genossenschaften

Werkswohnungsbau

VEBA Immobilien (terra)

RAG-Immobilien

Hoesch Wohnungsgesellschaft (sp
Aufkauf durch RAG Immobilien)

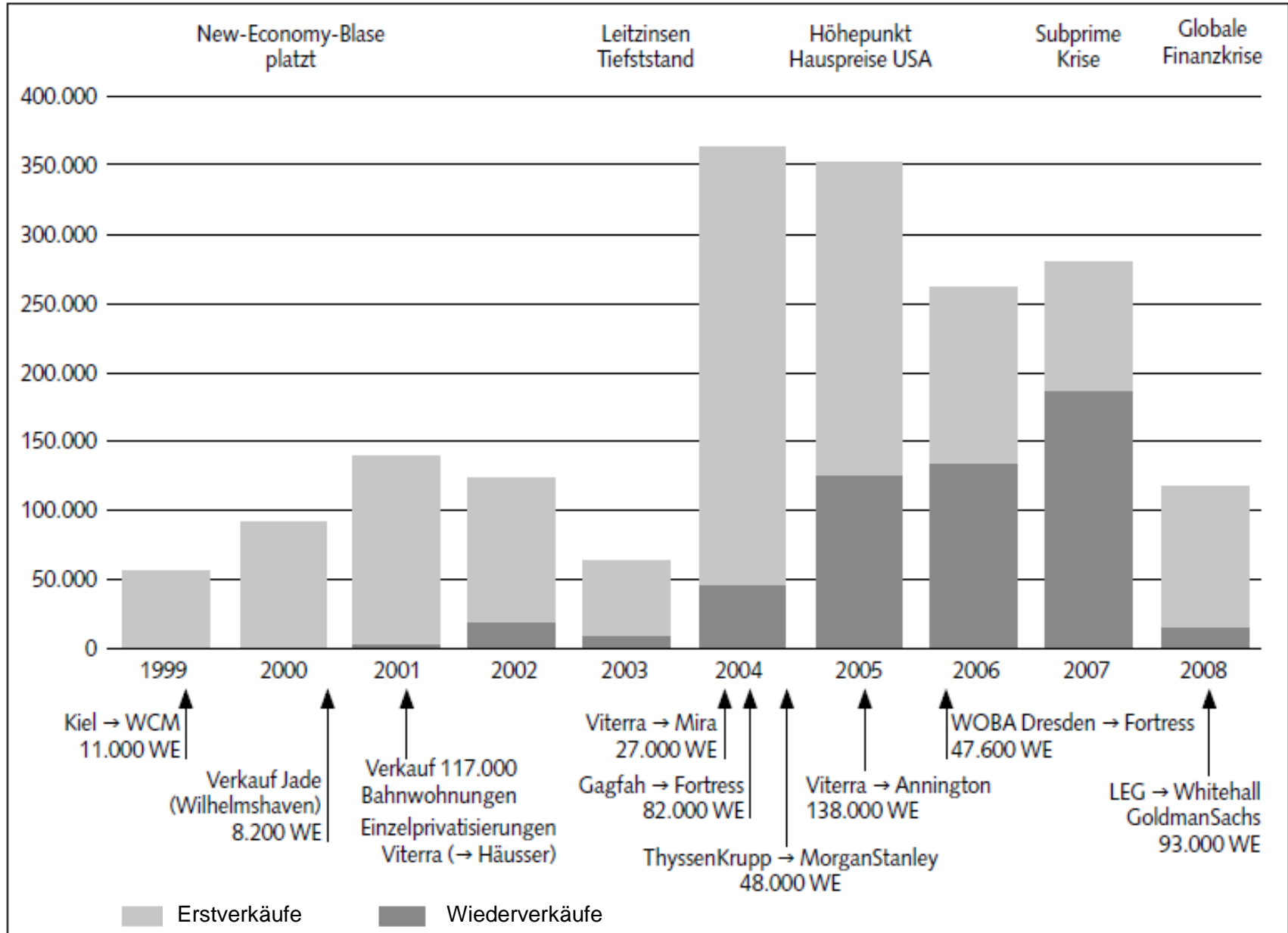
THS GmbH

3 **Wohnungsverkäufe und Finanzinvestoren als neue Eigentümer**

Die Dynamik der Wohnungsverkäufe

- **Regional Schwerpunkte in Berlin und NRW (ca. 450.000 WE)**
- **Verkäufe öffentlicher Bestände
(Eisenbahnerwohnungen / GAGFAH / LEG und Ruhr-Lippe; ggf
kommunale Wohnungsunternehmen wie Kiel, Bonn, Dresden
etc.)**
- **Der industrieverbundene Wohnungsbau wird abgestoßen
(deshalb ist das Ruhrgebiet ein Schwerpunkt)**

Verkäufe bundesweit 1998-2009



Verhaltensmuster von Finanzinvestoren

• J Y f a “ [Y b ‘ P U V n] Y \ Y b Í ‘ # ‘ j Y f k Y f h Y b

- Neufinanzierungen
- Instandhaltung reduzieren
- Personal (und damit Service-) Abbau
- geplanter Exit

Wichtig: die Finanzkrise hat Strategie und Planungen den Boden entzogen / Neuaufstellung kurz- oder längerfristig erforderlich)

Finanzinvestoren - Typen

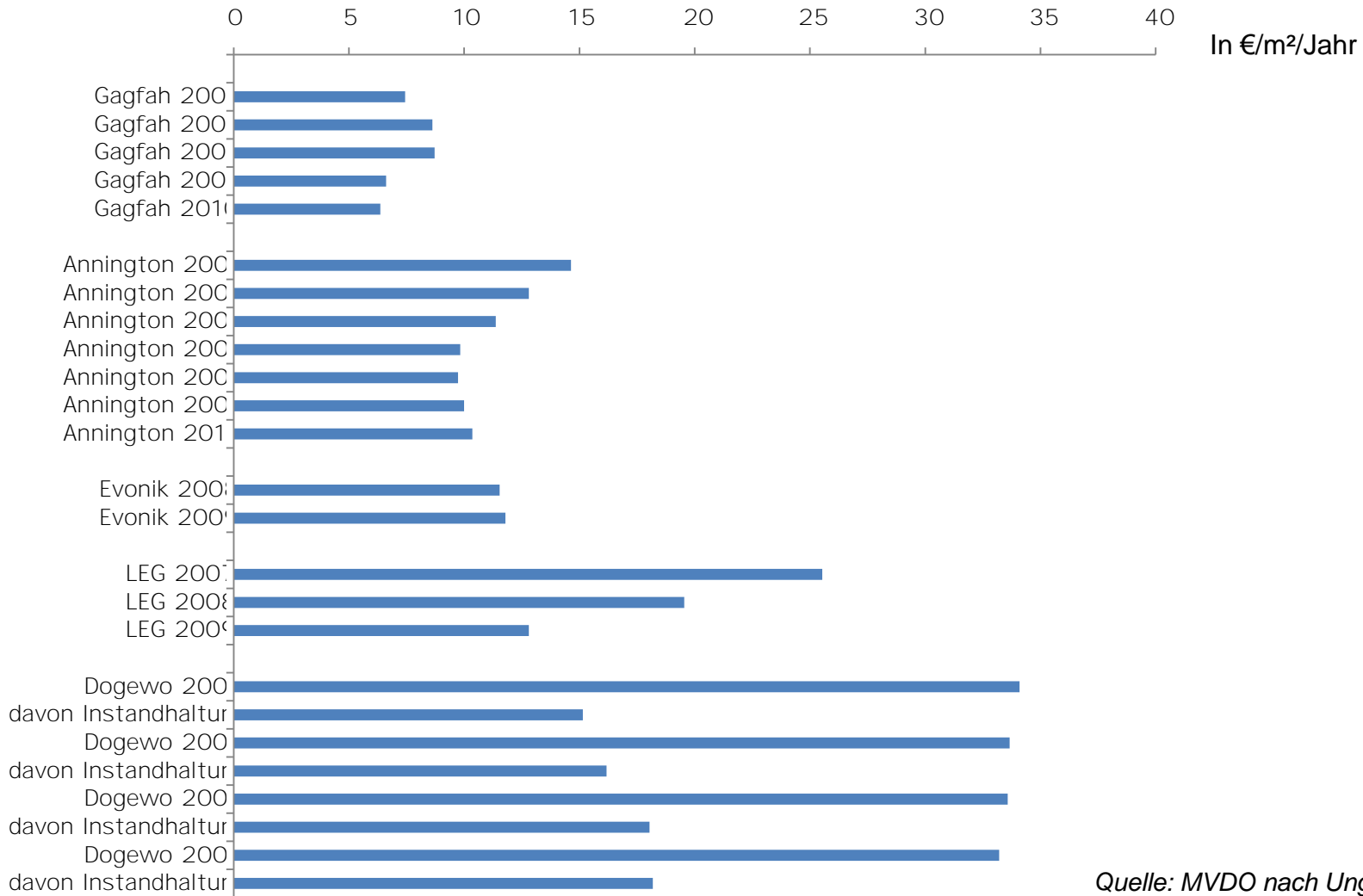
Abb. 2: Finanzinvestoren Typen

Typ	Zeitfenster	„Strategie“
Bestandshalter („Farmer“*)	bis 10 Jahre	geregelter Bewirtschaftung drastischer Personalabbau reduzierte Instandhaltung kaum Modernisierung Mieterprivatisierung (WEG) geplanter „Ausstieg“ (Exit)
Opportunisten „Hunter“*	kurzfristig	Übernahme Verwaltung / Staus Quo halten Weiterverkauf
„Dilettanten“	kurzfristig	keine wohnungswirtschaftliche Strategie (und Erfahrung) stark reduzierte Instandhaltung anonyme Großverwalter

* nach Kofner

Quelle: Stücker 2010

Bestandsinvestitionen im Vergleich



Quelle: MVDO nach Unger 2011

Finanzinvestoren in NRW

Schätzung Mieterforum Ruhr:		450.000 WE
bei Einbeziehung THS/Evonik, ansonsten		320.000 WE
Unternehmen	NRW	gesamt
Deutsche Annington	101.543	191.952
LEG GmbH	90.000	90.000
GAGFAH	31.000	
FR/Immeo	40.000	40.000
Evonik	60.000	60.000
THS	70.000	70.000
Weitere	50.000	
	442.543	

Ein Beispiel: Die Bilanz der Wohnungsverkäufe ab 2000 in Dortmund

- **45.000 Wohneinheiten im Besitz von Finanzinvestoren
ca. 19% aller Mietwohnungen**
- **ca. 8.000 WE im Bestand von Finanzinvestoren mit
akuten finanziellen Problemen**

Komplettverkäufe Dortmund

Abb. 3: Verkäufe Dortmund

Komplettverkäufe größerer Wohnungsunternehmen in Dortmund - überwiegend an internationale Finanzinvestoren (sog. Privat Equity Fonds) -			
Neu	Ex-Eigentümer	Bestand heute	Bestand 1989
	Viterra/VEBA (E.ON)	18.000	32.000
	LEG NRW (Land NRW)	4.500	6.000
	Ruhr-Lippe Wohngesell.	7.500	5.500
	RAG/Hoesch WG	5.500	5.500
	BfA (Bund)	1.300	1.300
		37.300 (ca. 15,7% d. Miet-WE)	
	Teilverkäufe (siehe unten) / z.T. Mehrfachverkäufe	8.000	
	betroffene Bestände	45.000 (ca. 19% d. Miet-WE)	
Verkaufsbedrohte größerer Wohnungsunternehmen in Dortmund			
Aktuell	Eigentümer	Bestand heute	Bestand 1989
THS	Evonik/IG BCE	2.400	2.400
Möglicher Verkauf an:	Evonik (?)		



Teilverkäufe Dortmund

Abb. 4: Teilverkäufe Dortmund

Teilverkäufe von Wohnungsbeständen in Dortmund (Auswahl) - Überwiegend an internationale Finanzinvestoren (sog. Privat Equity Fonds) -		
Neu	Ex-Eigentümer	Bestand
	Viterra/VEBA (E.ON)	1.500
	Viterra/VEBA (E.ON)	650
	Häusser-Bau/LEG	496
	Viterra/VEBA (E.ON)	800
	LEG NRW (Land NRW)	1.200
	Ruhr-Lippe (Land NRW)	484
	DOGEWO21	800
	Viterra/ DOGEWO21/LEG u.a.	400
	Häusser-Bau (zuvor s. obere Zeile)	200
Volumen:		<u>8.000</u>

Quelle: Stücker 2010

Erfahrungen von Mieterinnen und Mietern mit Finanzinvestoren

- Kaum Modernisierung / Instandhaltung wird zurückgefahren
- auch gravierende Mängel werden nicht behoben
- J Y f g W\ ` Y W\ h Y f i b [` X Y g ` G Y f j] WY ` # ` = [
- Teilweise massiv steigende Leerstände
- Verlust an Wohnsicherheit und Nachbarschaft

Erfahrungen von Mieterinnen und Mietern mit Politik und Staat

- A] Y h Y f ' Z ~ \ ` Y b ' g] W \ ' P j Y f _ U i Z h ' i b X '
- Keiner hilft (richtig und wirkungsvoll)

Herausforderung: Umstellung auf ein neues, deutlich verschlechtertes Wohnen

Erfahrungen von Verwaltung und Politik

- ? c a a i b Y b ' j Y f `] Y f Y b ' P U b g d f Y W \ V U f Y Í
- G h U X h Y] ` Y ' X f c \ Y b ' P U V n i g h ~ f n Y b Í

Anforderungen an Politik und Staat

- Spürbare Intervention des Staates
- Durchsetzung von Instandhaltung
- Nutzung noch bestehender Rechte (Wohnungsaufsicht/Vorkaufsrecht)
- Erweiterung rechtlicher Instrumente
- Ankäufe durch die Kommune / kommunale Unternehmen oder Genossenschaften

9] b ' P 6 U i g h Y] b í '] b ' B F K .

- 9 b e i Y h Y _ c a a] g g] c b ' P K c \ b i b [g k] f h g V
:] b U b n] b j Y g h c f Y b '] b ' B F K í

4 Beispiele aus den Stadtteilen in Dortmund

Beispiel Lanstrop

Abb. 7: Eigentümer Lanstrop

Neu/Verkaufskette	Ex-Eigentümer	Bestand
Baum Gruppe, Hannover	LEG NRW (Land NRW)	1.100
Hanseatic Group, Hildesheim		
Centerplan (DK)		
Hanseatic Group, Hildesheim (Rückkauf in 2009 nach Pleite von Centerplan)		

Quelle: Stücker 2010

Quelle: RuhrNachrichten 17.09.2010

Mieter wehren sich gegen Zustände ihrer Wohnungen

LANSTROP Schimmelbefall, störende Baugerüste, mangelhafte Sanierungsarbeiten und eine unbefriedigende Hausverwaltung - das sind die Probleme mit denen sich die Bewohner der Großsiedlung in Lanstrop herumschlagen. Nun wollen sie in die Offensive gehen.

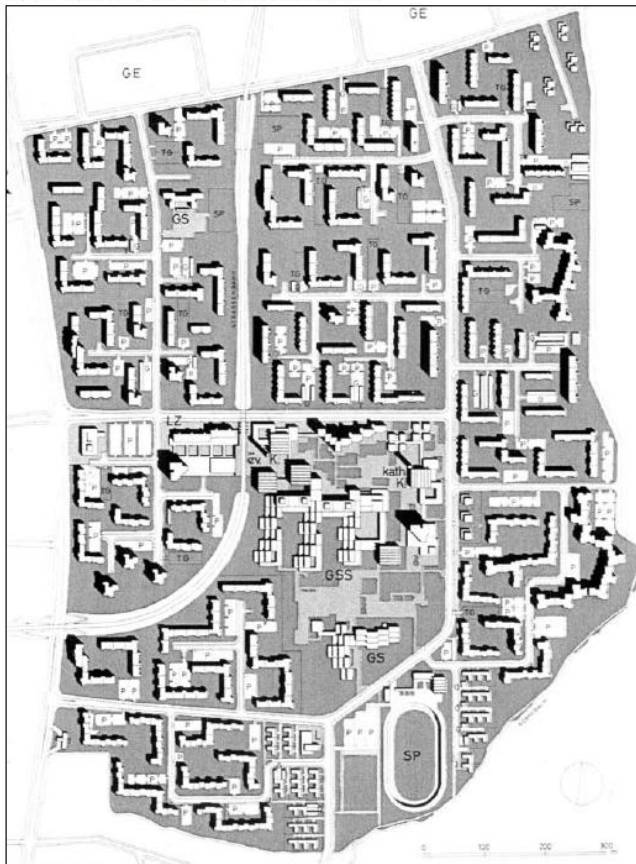
Von Felix Püschner

Artikel



Beispiel Scharnhorst

Abb. 2: Grundrissentwurf Siedlung Scharnhorst-Ost, vor 1968*



* G. Schulze, geänderte Ausführung
Quelle: 5.000 Wohnungen in Dortmund-Scharnhorst, [o. V.]: 6

Quelle: Konegen 2010

Abb. 5: Eigentümer Scharnhorst

Heute	Ex-Eigentümer	Bestand
-	LEG NRW (Land NRW)	1.206
-	Ruhr-LippeWohnungsgesll.	1.318
-	Gagfah (BfA/Bund)	640
-	LEG NRW (Land NRW)	212
-	Ruhr-LippeWohnungsgesll.	484
-	Spar und Bauverein	28
-	DOGEWO 21	14
-	Sonstige	300
		ca. 5.000

Quelle: Stücker 2010

Beispiel Westerfilde/Bodelschwingh

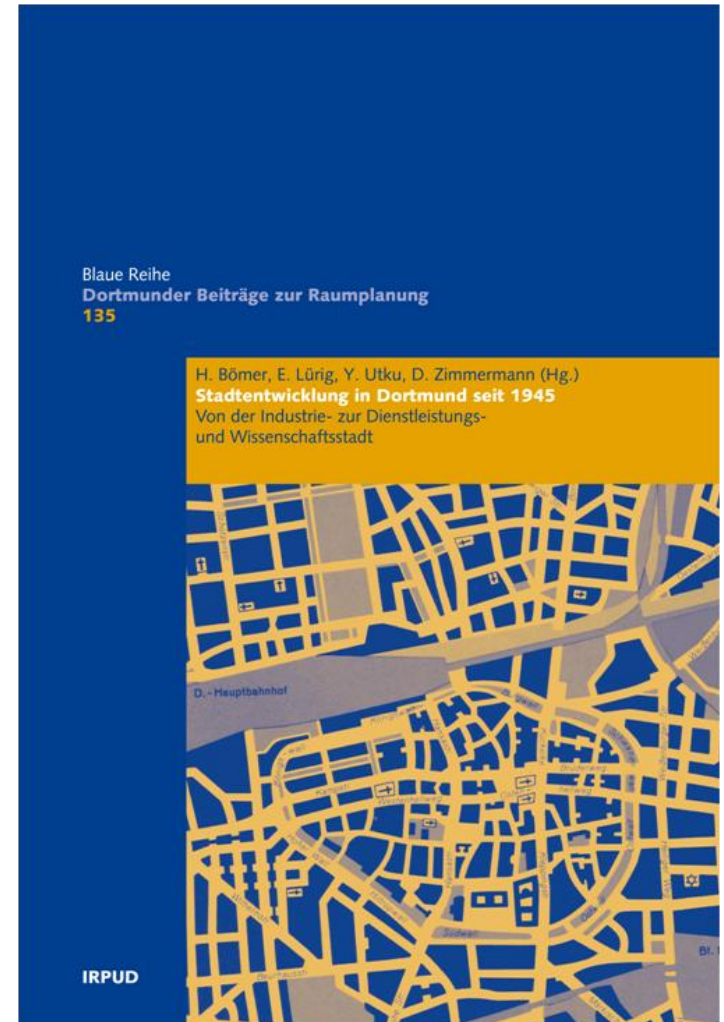
Abb. 6: Eigentümer Westerfilde/Bodelschwingh

Siedlung	Heute	Ex-Eigentümer	Bestand
Luftschaff u.a.		Viterra	264
Specke 12 u.a.		Viterra	390
Rohdesdieck u.a.		Viterra	295
Ringstr 1-21		Viterra	74
„Kesting“ Siedlung		Kesting	270
Gerlachweg u.a.		DOGEWO21	300
Grollmannsweg 2-50		Gortmüller (NH)	300
Mosselde 40 u.a.		Viterra	26
Dortus 1-25		Viterra	80
Alte Kolonie		Viterra	33

Nordöstlich der S2: Bestände von DOGEWO 21 und dem Spar und Bauverein in gutem Zustand

Quelle: Stücker 2010

Stadtentwicklung in Dortmund seit 1945



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Fragen?!

www.mvdo.de