

Soziale Wohnungspolitik gibt's nicht umsonst

Investitionen, Regulierung, Vergesellschaftung

Sebastian Gerhardt, <http://planwirtschaft.works>

memo-Gruppe

13. September 2024

Bundesweit: Gebäude, Wohnungen, Haushalte

- 82,7 Millionen Einwohner:innen; 40,2 Mio. Haushalte, davon 17,4 Mio. Einpersonenhaushalte.
- 19,5 Mio. Wohngebäude mit 42,2 Mio. Wohnungen, 909.000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.
- 13,5 Mio. in Einfamilienhäusern.
- 5,6 Mio. Wohnungen in Zweifamilienhäusern.
- Nicht erfasst: Wohnungslosigkeit

Quellen:

https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html

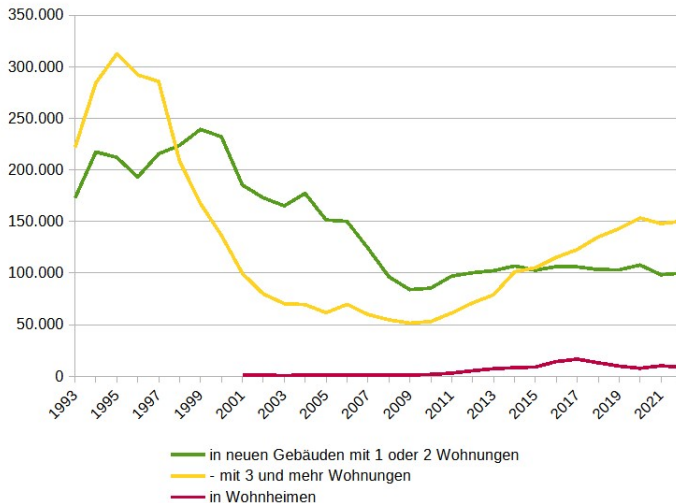
https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Haushalte_Familien_VOE.html

https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Demografie_VOE.html

Bundesweit: Eigentümer, Vermieter, Mieten

- Selbstgenutztes Wohneigentum: 41 Prozent.
- Kommunale WU: 6 Prozent.
- Genossenschaften: 5 Prozent.
- Private Vermieter: 48 Prozent.
- Leerstandsquote: knapp 4,5 Prozent.
- Durchschnittliche NKM: 7,28 EUR/qm.

Wohnungsbau (neue Gebäude)



Berlin: Gebäude, Wohnungen, Haushalte

- 3,6 Millionen Einwohner:innen; 1,96 Millionen Haushalte, davon 1,1 Mio. Einpersonenhaushalte.
- 332.436 Wohngebäude mit 1,96 Mio. Wohnungen, 60.000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.
- 173.167 Wohnungen in Einfamilienhäusern.
- 33.307 Wohnungen in Zweifamilienhäusern.
- etwa 150 Mio. qm Wohnfläche.
- Nicht im Zensus: Wohnungslosigkeit - etwa 40.000 ASOG-Unterbringungen.

Berlin: Eigentümer, Vermieter, Mieten

- Selbstgenutztes Wohneigentum: 16 Prozent.
- LWU & berlinovo: 19 Prozent.
- Genossenschaften: 10 Prozent.
- Private Vermieter: Gut 50 Prozent.
- Leerstandsquote: knapp 2 Prozent.
- Durchschnittliche NKM: 7,67 EUR/qm.

LWU nach Anzahl der Wohnungen und Mitarbeiter*innen

2022	Eigen	Verwaltet	Personal	je WE	
				Eigen	Verwaltet
Degewo	77.247	85.675	1.390	56	62
Gesobau	46.259	46.947	467	99	101
Gewobag	74.591	80.977	688	108	118
HOWOGE	75.419	76.069	947	80	80
Stadt und Land	51.457	61.551	652	79	94
WBM	32.400	33.424	420	77	80
Gesamt	357.373	384.643	4.564	78	84

<https://planwirtschaft.works/2024/07/15/studie-keine-profite-mit-der-miete/>

Verschiedene Bezugssysteme:

- 1 Die Unternehmen als Wirtschaftseinheit
- 2 Angaben je Wohneinheit
- 3 Angaben je Quadratmeter Wohnfläche

Die Unternehmen als Wirtschaftseinheit:

Aufgrund der unterschiedlichen Größe der Unternehmen sind hier nur Verhältniszahlen wie z.B. die Anteile bestimmten Arten von Aufwendungen an den Gesamtaufwendungen oder das Verhältnis zwischen bestimmten Aufwendungen zu den Gesamterträgen oder den Ist-Mieten vergleichbar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Unternehmen in unterschiedlichem Umfang jenseits der Wohnungsvermietung aktiv sind, z.B. in der Gewerbevermietung, Drittverwaltung und im Wohnungsbau.

Angaben je Wohneinheit:

Zu beachten ist, dass sich die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit zwischen den LWU unterscheidet und Angaben je Wohneinheit noch keine Rückschlüsse auf die Aufwendungen und Erträge je Quadratmeter zulassen.

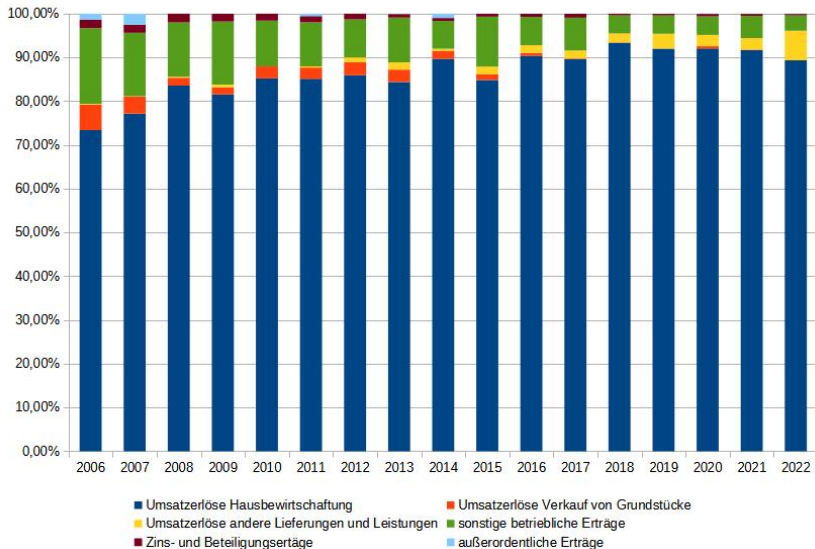
Angaben je Quadratmeter Wohnfläche:

Viele Miet- und Kostenkalkulationen in der Wohnungswirtschaft referieren auf den Quadratmeter Wohnfläche.

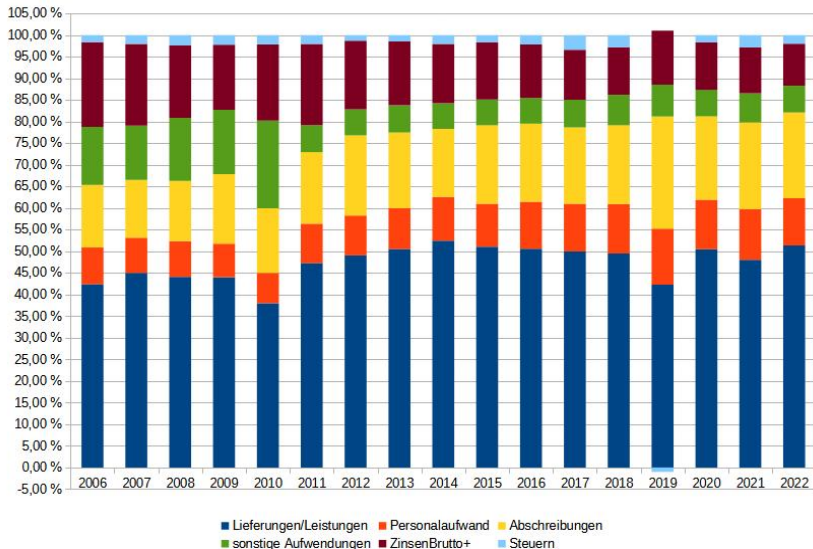
In den Aufwendungen und Erträgen werden aber Wohnungsbewirtschaftung und Gewerbevermietung nicht separat ausgewiesen. Der Gewerbeflächenanteil liegt im Durchschnitt über die LWU bei 5 Prozent der Nutzfläche.

Die Zuordnung bestimmter Erträge zur Wohnungsvermietung ist mit Angaben zur Ist-Miete, der durchschnittlichen Soll-Miete Wohnungen und den Betriebskosten pro Quadratmeter möglich. Die Zuordnung bestimmter Aufwendungen zur Wohnungsvermietung ist hingegen nicht so einfach.

Struktur der Erträge der LWU, 2006-2022



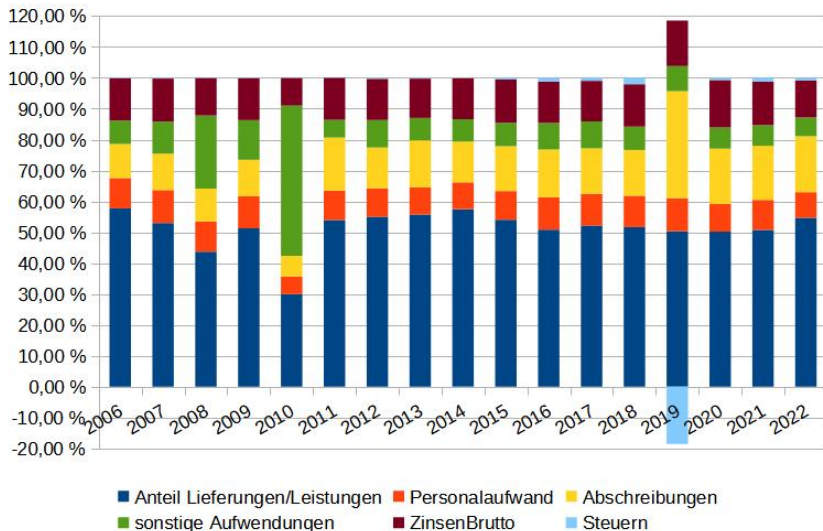
Struktur der Aufwendungen der LWU, 2006-2022



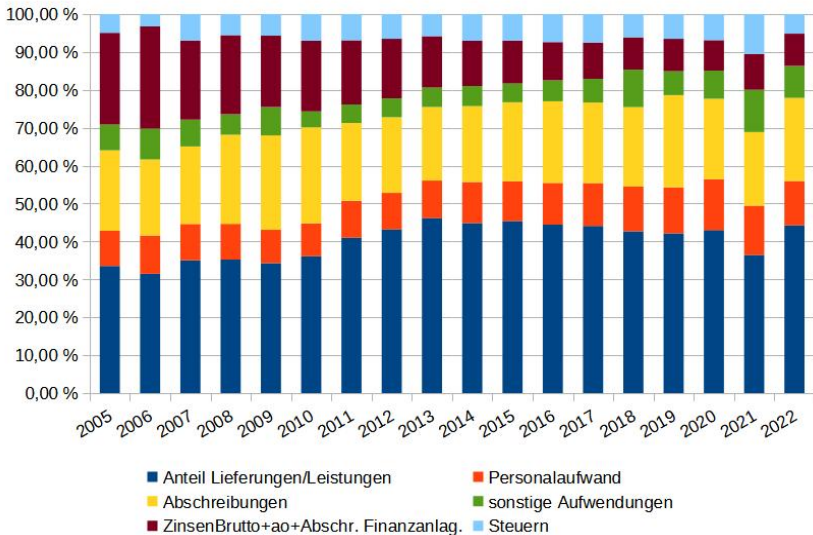
Aufwendungen und Erträge LWU

2022	absolut	EUR/WE	EUR/qm	EUR/qm	Anteile
	p.a.	p.a	p.m.		
Aufwand	2.597.177.444	7.267,41	109,33	9,11	
LL	1.333.949.914	3.732,65	56,15	4,68	51,36 %
Personal	283.431.368	793,10	11,93	0,99	10,91 %
Abschreibung	515.383.169	1.442,14	21,70	1,81	19,84 %
sonstige	160.566.188	449,30	6,76	0,56	6,18 %
Zinsen etc.	252.264.432	705,89	10,62	0,88	9,71 %
Steuern	51.582.372	144,34	2,17	0,18	1,99 %
Ertrag	2.911.460.336	8.146,84	122,56	10,21	
NKM	1.824.390.835	5.105,00	76,80	6,40	62,66 %
BK	781.067.326	2.185,58	32,88	2,74	26,83 %
Sonstige	306.002.174	856,25	12,88	1,07	10,51 %
Überschuss	314.282.892	879,43	13,23	1,10	10,79 %

Aufwendungen gewobag 2006-2022



Aufwendungen HOWOGE 2005-2022



Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Mio. EUR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
degewo	211	194	210	199	234	241	262
gesobau	79	126	122	123	137	159	137
gewobag	141	151	154	176	224	206	208
Howoge	158	168	171	175	186	161	223
SuL	123	131	136	180	154	145	156
WBM	78	90	106	84	70	92	112
Gesamt	790	860	899	937	1005	1005	1098

Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Mio. EUR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
degewo	-120	-189	-256	-332	-660	-397	-968
gesobau	-150	-165	-215	-247	-333	-377	-288
gewobag	-143	-324	-475	-1373	-592	-353	-334
Howoge	-231	-214	-262	-354	-354	-482	-1697
SuL	-149	-178	-315	-570	-165	-179	-213
WBM	-87	-94	-153	-126	-91	-162	-95
Gesamt	-881	-1165	-1676	-3002	-2195	-1950	-3595

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
degewo	-54	14	41	80	459	181	655
gesobau	44	14	83	130	240	188	138
gewobag	-43	309	118	1328	286	307	-25
Howoge	105	39	130	153	155	1789	114
SuL	21	34	195	389	-2	43	77
WBM	9	5	42	53	17	60	-15
Gesamt	81	414	609	2134	1547	2524	910

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Mio. EUR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
degewo	37	19	-5	-53	33	25	-51
gesobau	-27	-26	-10	6	45	-30	-13
gewobag	-45	135	-203	131	-82	161	-152
Howoge	32	-6	39	-27	-13	1468	-1359
SuL	-5	-14	16	-1	-13	9	20
WBM	-1	1	-4	12	-3	-10	2
Gesamt	-9	109	-168	68	-34	1601	-1564

Bund: Heizungstechnik

- 15 Prozent Fernwärme,
- 72 Prozent Zentralheizung,
- 9 Prozent Etagenheizung.

Bund: Energieträger

- Erdgas ;56 Prozent aller Wohnungen werden direkt mit Gas geheizt, auch die Fernwärme wird zu einem großen Teil aus Erdgas erzeugt.
- Heizöl direkt 19 Prozent.
- Knapp 10 Prozent der Wärmeerzeugung im Wohnungsbereich stammte direkt aus erneuerbaren Energien.

Berlin: Heizungstechnik

- 43 Prozent Fernwärme,
- 41 Prozent Zentralheizung,
- 12 Prozent Etagenheizung.

Berlin: Energieträger

- Erdgas mit 71 Prozent! 46 Prozent aller Wohnungen werden direkt mit Gas geheizt und die Fernwärme wird zu 60 Prozent aus Erdgas erzeugt.
- Heizöl direkt 9 Prozent.
- Nur 6 Prozent der Wärmeerzeugung im Wohnungsbereich stammte aus erneuerbaren Energien.

Problemfelder und Lösungsansätze

- Energieträger, d.h. nach Lage der Dinge Strom aus erneuerbaren Quellen für Wärmepumpen (Luft, Wasser, Geothermie).
- Nah- und Fernwärmenetze,
- Wärmetechnik in den Gebäuden,
- Energieeffizienz/Dämmung.

Rolle der Wärmeplanung: Ein Prozess, kein Wundermittel!

Beispiel: die energetischen Modernisierung bei den LWU

- Bestand: etwa 360.000 Wohnungen (22,5 Mio. qm) plus Gewerbe (1,3 Mio. qm),
- davon etwa 30.000 Wohnungen des Neubaus nach 2014 wahrscheinlich ausreichend modern;
- das gleiche gilt für den aktuellen Neubau,
- dagegen etwa 75.000 Wohnungen in den schlechtesten Energieeffizienzklassen E bis H,
- Ankäufe sind besonders riskant, z.B. der Deal mit Vonovia 2021,

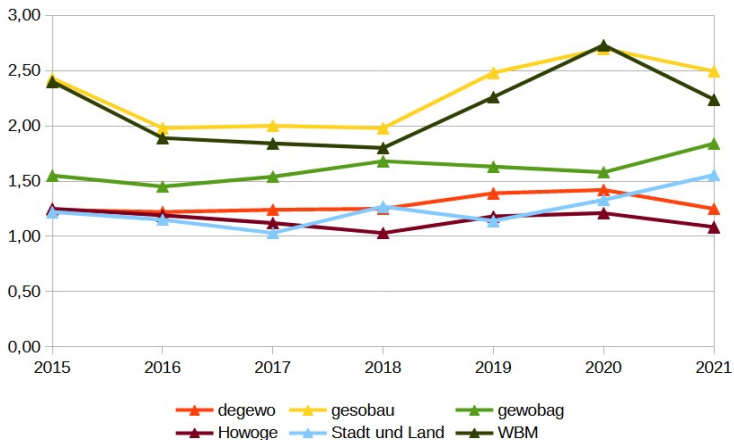
Aufgabe:

Modernisierung von etwa 330.000 Wohnungen in 20 Jahren!

Also: etwa 16.500 Wohnungen pro Jahr.

Ein Rückblick auf die Zeit vor den letzten Preissteigerungen:

Instandhaltungskosten (incl. Verwaltungsgemeinkosten) je
€/qm Wohn-/Gewerbefläche pro Monat



Dabei: Niedrige Quote der energetischen Modernisierung!

Worum geht es?

- NKM 2022: 6,40 EUR/qm; Betriebskosten: 2,74 EUR pro qm und Monat.
- Davon heute für Instandhaltung 20 EUR pro qm pro Jahr + Modernisierung 10 EUR/qm.
- Zusammen 30 EUR/qm oder 2,50 EUR pro qm und Monat.
- Die Herausforderung: Kosten der energetischen Modernisierung etwa 900 EUR/qm.
- Verteilt auf 20 Jahre: 45 EUR/qm und Jahr zusätzlich im Gesamtbestand oder: **1 Milliarde EUR** für energetische Modernisierung pro Jahr. **Mehr als eine Verdopplung der Instandhaltungs/Modernisierungsaufwendungen!**

Wie finanzieren?

- Die energetische Modernisierung muss zusätzlich zu anderen Aufgaben (Neubau, Barrierefreiheit) realisiert werden.
- Aus dem Jahresüberschuss (2022: zusammen 316 Mio. EUR) ist das nicht möglich.
- Bei voller Finanzierung aus den Bestandsmieten sind Mieterhöhung im Gesamtbestand von fast 40 Prozent nötig.
- Bei Bundesförderung von 30 Prozent der Investitionen immer noch Mieterhöhungen von mehr 25 Prozent nötig.
- Offener Bedarf für eine **warmmietenneutrale energetische Modernisierung: Langfristig 700 Mio. EUR pro Jahr zu heutiger Kaufkraft.**

Eine Alternative

- Öffentliche Mittel für warmmietenneutrale Modernisierung.
- Anfangs 500 Millionen pro Jahr.
- Möglich ist eine Förderung über das SWB.
Nachteil: Objektbeschränkte Konditionierung.
- Eine Vergabe als EK-Zuführung an die LWU ermöglicht die effiziente Steuerung der Investitionen.
- Aber diese Möglichkeit muss auch realisiert werden: Das Land muss entsprechende Planungs- und Steuerungskapazitäten aufbauen.
- Nötig ist ein **Kulturwandel** beim Gesellschafter:
Von der Regulierung zur Gestaltung!

Landesrechnungshof Berlin, März 2024

- 4 Szenarien. Für die Vergesellschaftung vom 240.000 Wohnungen werden Entschädigungen in Höhe von 8 Milliarden Euro, 11 Milliarden, 29 oder 36 Milliarden Euro betrachtet.
- „Um die Mieten zu senken oder zumindest zu entdynamisieren, müsste die Entschädigungssumme sehr niedrig ausfallen. Aber je weiter sich die Entschädigung vom Verkehrswert entfernt, desto größer wird das rechtliche Risiko.“(Bericht, Seite 24)
- Nachbau: <https://planwirtschaft.works/2024/03/23/entschaedigungshoehe-vergesellschaftung/>

- Nicht bestätigt: „Das vom Rechnungshof entwickelte Berechnungsmodell hat ergeben, dass bereits Entschädigungssummen über 11 Mrd. € wegen der hohen Finanzierungskosten unweigerlich zu Defiziten bei der Bewirtschaftung der zu vergesellschaftenden Bestände durch eine AöR führen.“(S.23)
- Ergebnis 2021: bis 17 Mrd. EUR
(<https://www.tagesspiegel.de/berlin/soziale-wohnungspolitik-gibts-nicht-umsonst-8000968.html>)
- 2024: bis 14 Mrd. EUR Entschädigung aus Mieten tragbar.

Erste Reaktion der Ini DWE (jw, 8.3.24)

Unter Bezug auf den aktuellen Börsenkurs der Vonovia schlug Ralf Hofrogge vor:

„Vielleicht gibt Berlin lieber 21 Milliarden Euro aus und kauft Vonovia, verkauft dann die Bestände in anderen Städten an Mietergenossenschaften und macht noch Plus damit.“

Ein Erwerb durch Ankauf der Aktien zum derzeitigen Börsenwert von knapp 22 Milliarden Euro wurde aber nicht nur das Immobilienvermögen, sondern auch die Verbindlichkeiten übernehmen. Zum 31.12.23 beliefen sich die Schulden der Vonovia auf 62 Milliarden Euro. **Zu welchen Preisen sollen die Bestände in anderen Städten an Mietergenossenschaften verkauft werden?**

„Es kommt aber nicht nur darauf an, die Eigentumsfrage zu stellen. Sie muss auch realistisch beantwortet werden. Die mitunter fantasievollen Rechnungen zur »Kostenschätzung« versuchen sich dagegen an der Quadratur des Kreises: Das Privateigentum muss geachtet werden, seine Vergesellschaftung soll aber nicht viel kosten.“(Sebastian Gerhardt/Philipp Mattern: Deckel drauf reicht nicht, ak 652, September 2019)

Ceterum censeo:

”Macht hat in einem gewissen Sinne derjenige,
der es sich leisten kann,
nichts lernen zu müssen.”

(Karl W. Deutsch, Politische Kybernetik, Freiburg 1969, 171)