



Johannes Jakobsmeier

Wohnungsmarkt Berlin: Kann Wohnungsneubau sozial nachhaltig sein?

Mikrostandortrating und Zielgruppenbetrachtung als Grundlage für sozial nachhaltige Neubautwicklungen



Die 1954 gegründete Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow-Nord“ eG verfügt aktuell über 4.412 Genossenschaftswohnungen an vier Standorten in Berlin-Treptow. Der überwiegend im Blockbau (Q3A, TB, WBS70) errichtete Bestand hat vorwiegend kleine Wohnungen, ca. 75% der Wohnungen haben 2 bis 2,5 Räume. Der Wohnungsbestand ist überwiegend saniert, allerdings fehlen Aufzüge und nur wenige Wohnungen sind barrierefrei. Viele Wohnungen entsprechen nicht den Ansprüchen der überwiegend älteren Genossenschaftsmitglieder. Die Bestandsmiete der WBG „Treptow-Nord“ liegt mit 4,65 Euro je m² unterhalb des Berliner Durchschnitts (5,54 Euro je m²).

Bei Neuverträgen erzielt die Genossenschaft 5,65 Euro je m², fast 2 Euro je m² weniger gegenüber der Angebotsmiete in Berlin, die bei 7,50 Euro je m² im Jahr 2012 liegt und in den letzten drei Jahren um 9,4% p.a. gestiegen ist (GSW Immobilien AG 2013). Der Wohnungsleerstand der BBU-Mitglieder ist mit 2,3% Ende 2012 auf dem niedrigsten Stand seit fast 20 Jahren (BBU 2013). Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen ist auch bei der WBG „Treptow-Nord“ spürbar, der Leerstand liegt bei knapp 0,5%. Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich der Vorstand der WBG „Treptow-Nord“ mit dem Thema Wohnungsneubau. Auf einem ca. 6.600 m² großen Grundstück am Heidekampweg sollen Wohnungen entstehen, die das Wohnungsangebot der WBG „Treptow-Nord“ abrunden und neue Zielgruppen ansprechen.

Mikrostandortrating für den Neubaustandort der WBG „Treptow Nord“

Das bisherige Bebauungskonzept soll anhand u.a. folgender wohnungswirtschaftlicher Fragen vertieft werden:

- Welche Miete kann am Neubaustandort erzielt werden?
- Welche Ausstattung erfordert der Neubau?
- Wer sind unsere Zielgruppen (Alt- oder Neumitglieder)?

Im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse (Mikrostandortrating) sowie einer Mietpotenzialanalyse wurde der Neubaustandort Heidekampweg der WBG „Treptow-Nord“ durch die BBT GmbH hinsichtlich der wertrelevanten Kriterien Standortqualität, Sozialstruktur und Marktsituation bewertet. Ergänzt wurde die Betrachtung um ein Objektrating (BBT 2012).

In das standardisierte Mikrostandortrating der BBT GmbH fließen insgesamt 32 Kriterien ein, die jeweils auf Basis von Research Informationen und Vorort-Besichtigungen in einer Werteskala von jeweils 0 (schlecht/nicht vorhanden/hohes Risiko) bis 100 (sehr gut/vorhanden/kein Risiko) ausgedrückt werden. Für den Neubaustandort Heidekampweg wurde ein Mikrostandortindex von 65 Punkten, der eine insgesamt leicht überdurchschnittliche Standorteinstufung darstellt, ermittelt. Potenziale bieten insbesondere die Marktsituation mit 69,7 Punkten und die Standortqualität (Versorgungssituation) mit 66,9 Punkten, eine eher durchschnittliche Einstufung erhielt die Sozialstruktur (u.a. Haushalts- und Altersstruktur, Einkommen) mit 50,8 Punkten. Die Mikrostandortbewertung fließt in die Ermittlung der standortbezogenen Referenzmiete für Bestandswohnungen (6,45 Euro je m²) anhand von Zu- und Abschlägen ein.

Da im weiteren Umfeld des Standortes Heidekampweg keine vergleichbaren Wohnungsneubaumaßnahmen recherchiert werden konnten, musste eine Anpassung der standortbezogenen Referenzmiete an die objektkonkrete Neubaumiete erfolgen. Dies wurde anhand von Erfahrungswerten und der Analyse der Differenz von Angebotsneubaumieten und den Referenzmieten des jeweiligen Standortes für Bestandsimmobilien ermittelt. Bei Neubauobjekten kann unseren Analysen zufolge von einem Zuschlag i.H.v. ca. 30% bis 55% ausgegangen werden.

Argumente sind die bessere Qualität der Neubauwohnung gegenüber den Bestandswohnungen sowie der positive Einfluss auf das Marktgeschehen durch Angebotsvermehrung und die



Sozialstruktur durch Neumieter. Dies führt am Standort Heidekampweg zu einer objektbezogenen Neubaumarktmiete von 8,70 Euro je m². Je nach Wohnungsgröße und Ausstattung schwankt die Neubaumiete zwischen 8,05 und 9,90 Euro je m². Bei Verstetigung der Marktdynamik der letzten Jahre kann bis zur Erstvermietung Ende 2014 von einer Entwicklung der Marktmiete auf 9,30 bis 12,50 Euro je m² ausgegangen werden.

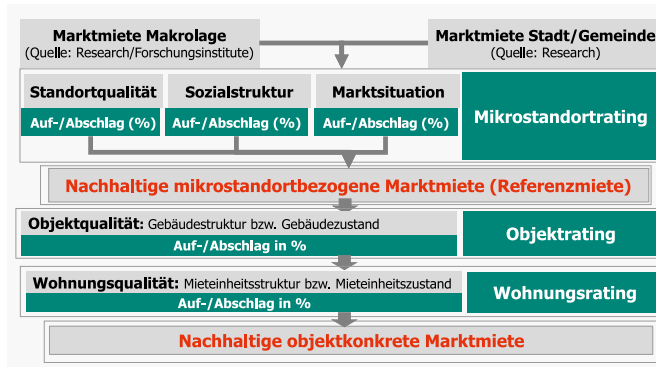


Abb. 1: Vorgehen zur Bestimmung der nachhaltigen objektkonkreten Marktmiete (Quelle: BBT GmbH)

Messung der Mietzahlungsfähigkeit – Mitgliederbefragung

Um die Zahlungsfähigkeit und insbesondere Wohnwünsche der Mitglieder erfassen zu können, wurde innerhalb der von der BBT GmbH durchgeführten Bewohnerbefragung „Potentialanalyse Mieterbindung – PAMB“ das Thema Wohnungssituation, Miete, Mietzahlungsfähigkeit und Anforderungen/Wünsche zum Wohnungsneubauprojekt mit abgefragt. Im Frühjahr 2012 wurden im Rahmen einer Vollerhebung alle 4.412 Bewohnerhaushalte der WBG „Treptow-Nord“ befragt. Mit einer Rücklaufquote von 57,8% konnte eine sehr hohe Akzeptanz sowie eine gesicherte Repräsentativität nachgewiesen werden.

Wesentliche Ergebnisse der Bewohnerbefragung sind:

- Die Bewohner sind mit der Qualität ihrer Wohnungen und der Miethöhe zufrieden.
- Das nachbarschaftliche Zusammenleben schätzen die Bewohner positiv ein.
- Die durchschnittliche Mietbelastungsquote (Nettokalt) liegt bei 25,3% (Berlin 24,2%), was der eher unterdurchschnittlichen Haushaltsgröße und dem hohen Anteil an Rentnern geschuldet ist.
- Die WBG „Treptow-Nord“ besitzt eine stabile Mieterschaft. Die lange Wohndauer (14,3 Jahre) und die hohe Altersstruktur der Bewohner weisen auf eine zukünftig zu realisierende seniorenfreundliche Angebotsstruktur hin. Optimierungspotenziale können sowohl im Bestand durch kleinteilige Ausstattungsverbesserungen als auch durch Wohnungsneubau erreicht werden. Allerdings steht zukünftig die „natürliche Veränderung“ mit starkem Austausch der Bewohnerschaft im Fokus.

- Der aktuelle Wohnungsbestand bietet insbesondere für 1- und 2-Personen-Haushalte (Haushalte in jungen und mittleren Altersgruppen) ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Allerdings fehlen Wohnungen für Familien.

Zielgruppenanalyse erfordert Anpassung des Wohnungsangebotes

Die überwiegende Mehrheit der Befragten sieht das Neubauprojekt der WBG „Treptow Nord“ als positiv bzw. überwiegend positiv (95%) an. Grundsätzlich bietet der Neubau die Chance, umzugswillige Mitglieder durch anspruchsvolle Wohnungsangebote langfristig im Bestand zu halten. Dies betrifft in besonderem Maße Erwachsenenhaushalte im Alter unter 65 Jahren sowie Familien, für die bisher kein Wohnungsangebot bereitsteht. Entsprechend wird der Wohnungsspiegel angepasst und der Anteil größerer Wohnungen ausgeweitet.

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass eine ausreichende Zahl an Nachfragern zum Neubau im Eigenbestand besteht, die auch die Voraussetzungen finanzieller Art erfüllen. Ein Großteil der Nachfrager kann direkt aus dem Mitgliederstamm der WBG „Treptow-Nord“ rekrutiert werden.

Ermittlung der Marktmiete	Risiko	Anpassung	Marktmiete
Standortbezogene Referenzmiete			6,45 €/m²
Zu/Abschlag für Neubau (Erstbezug)			
Objektqualität Wohnung/Gebäude	A	+ 14,0 %	+ 0,90 €/m ²
Baulter/Bauzustand	A	+11,0 %	+ 0,71 €/m ²
Verbesserung Standortqualität	B	+3,0 %	+ 0,19 €/m ²
Verbesserung Sozialstruktur	C	+2,0 %	+ 0,13 €/m ²
Verbesserung Marktsituation	B	+5,0 %	+ 0,32 €/m ²
Objektbezogene Marktmiete (Neubau)			8,70 €/m² 8,03 – 9,84 €/m ²
Stand 2/2012			

Abb. 2: Ableitung der Standortbezogenen Referenzmiete an die objektbezogene Marktmiete Neubau (Quelle: BBT GmbH)

Auf Grundlage der Ergebnisse der Marktstudie wurden folgende Aspekte zum Mietwohnungsneubau angepasst:

- Erhöhung des Anteils größerer Wohnungen;
- Kernzielgruppe sind Familien und junge Paare in der Familiengründungsphase sowie Senioren;
- Einrichtung von zwei Seniorenwohngemeinschaften;
- Diversifizierung des Wohnungsangebotes (Wohnflächen, Wohnungsspiegel, Ausstattung);
- Anpassung des Mietenkonzeptes (Mietenstaffelung) an Marktgegebenheiten.

Hintergrund dieser Anpassungen sind die Wohnwünsche der Mitglieder, die im Rahmen von Soll-Ist-Darstellungen sowie einer Analyse der Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft analysiert und in Form einer Schulnotenvergabe abgefragt wurden. Im Zuge der Umzugsketten werden preisgünstige Wohnungen für andere – auch einkommensschwächere Haus-



halte – frei. Dies ist ein kleiner Beitrag der WBG „Treptow-Nord“ zur Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Nachhaltiger und preisgünstiger Wohnungsneubau Heidekampweg

Mit dem Projekt „Heidekampweg“ plant die WBG „Treptow-Nord“ als Zielstellung ein Mehrgenerationenwohnen, familiengerecht, seniorenfreundlich und barrierearm. Insgesamt sind 100 WE mit Tiefgarage, zwei (Senioren-)Wohngemeinschaften sowie einer Gewerbeeinheit (Kindereinrichtung oder Sozialstation) vorgesehen. Das Angebot an Grundrissen und Wohnungsgrößen wird auf Basis der Zielgruppenanalyse bedarfsgerecht angepasst. Das bedeutet, 2-Raum-Wohnungen für Senioren und Erwachsenenhaushalte (Größe ca. 55–75 m²) sowie 3- und 4-Raum-Wohnungen für Familien (75–100 m²) sollten im Fokus stehen. Ein „hochwertiges“ Wohnen wird nur zu geringen Anteilen das Angebot abrunden (Dachgeschoss-Wohnungen mit über 100 m² und hochwertiger Ausstattung).

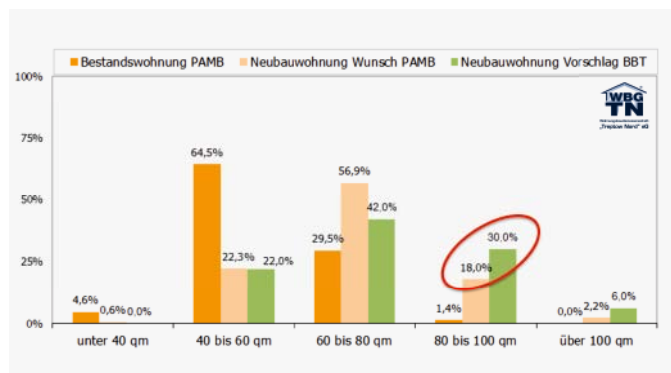


Abb. 3: Vergleich der Mietfläche zwischen Wohnungsbestand, gewünschter Neubauwohnung und Neubauvorschlag BBT (Quelle: BBT GmbH)

Die WBG „Treptow-Nord“ entwickelt Wohnraum, der maßgerecht für ihre Zielgruppe einen kleinen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsengpasses leistet und breiten Schichten der Bevölkerung angeboten werden kann.

Widerspruch zwischen Erforderlichkeit und Bezahlbarkeit des Wohnungsneubaus

„Berlin ist arm, aber...“ und besitzt eine der höchsten Arbeitslosenquoten auf Landesebene, einen hohen Anteil an Hartz- IV-Empfängern und eine unterdurchschnittliche private Kaufkraft. Dies führt dazu, dass Neubaumieten, aber auch Neuvertragsmieten für viele Haushalte nicht mehr bezahlbar sind.

„...sexy“. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist diese Einordnung nachvollziehbar. Seit Jahren treten verstärkt Finanzinvestoren, aber auch Kleinanleger an den Markt, die die Immobilie als Wertanlage sehen. Aber die seit Jahren geringe Neubauquote ist ein Indiz, dass Mietwohnungsbau für Investoren bisher nicht lohnend war. Aber ist die Mietentwicklung der letzten Jahre nicht ein „normaler“ Nachholprozess einer internationalen Metropole?

Mögliche Lösungsansätze für die Wohnungspolitik

Neubaumieten werden im Allgemeinen nicht unter 9,00 Euro je m² umsetzbar sein, allein nicht renditeorientierte Anbieter wie Genossenschaften oder städtische Wohnungsbaugesellschaften können eine solche Neubaumiete erzielen. Aktuell sind am Berliner Wohnungsmarkt häufig mehr als 12,00 Euro je m² realisierbar. Die Begrenzung der Neubaumieten (Mietobergrenzen, Sozialmieten, Belegungsbindungen) kann zu einer Verringerung der Umsetzung von Mietwohnungsneubau durch Investoren führen, da sie in ihrem Markthandeln eingeschränkt würden, monieren Eigentümerverbände. Sozialorientierte Angebotsmieten im Bestand sollten eine Spanne von 4,50 bis 6,50 Euro je m² abdecken. Bieten sich hier Ankäufe von Belegungs- oder Mietbindungen für Bestandswohnungen einfacher und kostengünstiger an als für Neubauwohnungen?

In anderen Städten wird das Vorkaufsrecht in Erwägung gezogen. Aber verfügen die Wohnungsbaugesellschaften ohne zusätzliche finanzielle Unterstützung durch das Land Berlin (z.B. Wohnungsbaufonds) über die Mittel, um neben dem erforderlichen Mietwohnungsneubau auch Bestandsimmobilien zu erwerben? Der Wechsel von der Höchstpreisvergabe zur Konzeptvergabe von landeseigenen Grundstücken bzw. die Übertragung von Baugrundstücken an städtische Wohnungsbaugesellschaften als auch an Wohnungsbaugenossenschaften kann für Neubauwohnungen preismlindernd wirken.

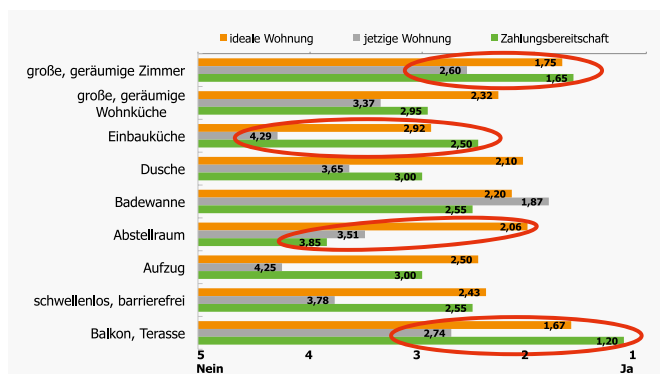


Abb. 4: Wohnwünsche: Ideale vs. Jetzige Wohnung (Quelle: BBT GmbH)

Mit Inkrafttreten des Senatsbeschlusses eine stadtweite Mietbremse (Kappungsgrenze) für Bestandsmietverhältnisse einzuführen (Begrenzung der Mietentwicklung für die nächsten drei Jahre auf 15% statt bisher 20%), soll die Mietentwicklung beschränkt werden. Der Berliner Senat unterstellt dabei, dass in ganz Berlin die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Allerdings wirken diese Maßnahmen nicht bei Neuvermietungen, wo deutlich höhere Mietsprünge zu erwarten sind (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 18.05.2013).



Abb. 5: Neubaumentwurf Heidekampweg (Quelle: WBG „Treptow-Nord“)

Im Rahmen der Feststellung eines „eingengten“ Wohnungsmarktes tritt auch der sogenannte „Wucherparagraph“ des Wirtschaftsstrafgesetzbuches wieder in Erscheinung, der bei Neuvermietungen eine allgemeine Obergrenze von +20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) nennt. Nachhaltigen und sozial ausgerichteten Wohnungsneubau möchte die WBG „Treptow-Nord“ in den nächsten Jahren umsetzen. Auch wenn die Neubaumiete nicht von jedem Mitglied zahlbar ist, wird preisgünstiger (Neubau-)Wohnraum geschaffen und Wohnbedürfnisse der eigenen Mitglieder versorgt. Zusätzlich kann durch Zuzug auch junger Haushalte/Familien dem Risiko der mittel- und langfristigen Überalterung der Bewohnerschaft aktiv entgegengewirkt werden.

Der Neubau der WBG „Treptow-Nord“ wird ab 2014 den Genossenschaftsmitgliedern ein den Anforderungen an Standort, Architektur, Wohnungsausstattung (Wohnbedarf) sowie Miete und Bezahlbarkeit gerechtes Angebot bieten.

Johannes Jakobsmeier

Dipl.-Ing. für Stadt- und Regionalplanung, Diplom-Wirtschaftsingenieur

Bereich Unternehmensberatung, BBT – Treuhandstelle des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen

Quellen:

BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) (2013): Jahrespressekonferenz vom 14. Mai 2013.

GSW Immobilien AG (Hrsg.) (2013): WohnmarktReport Berlin mit WohnkostenAtlas 2013; Marktdaten: CBRE GmbH.

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 18.05.2013.

Berliner Mietspiegel 2013, veröffentlicht am 23.05.2013.

Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wohnungsbaufertigstellungen 2012.

BBT GmbH (2013): Machbarkeitsstudie Neubau Heidekampweg 6/2012 sowie Ergebnisse der Mitgliederbefragung „Potenzialanalyse Mieterbindung – PAMB“ für die WBG „Treptow-Nord“ 4/2012.

Geoport/On-Geo: Mikromarktdaten Berlin 2013.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011–2030, Oktober 2012.

Vorrang- und Eignungsgebiete

Effektive raumordnungsrechtliche Steuerungsinstrumente zur Koordinierung umwelt- und energierechtlicher Nutzungen

Dienstag, 2. Juli 2013 in Köln

Mittwoch, 25. September 2013 in München

Mittwoch, 9. Oktober 2013 in Leipzig

Bei der Steuerung der Erneuerbaren Energien hat die Raumordnung eine überaus wichtige Rolle eingenommen. Die für die Energiebereitstellung aus Erneuerbaren Energien erforderliche Flächeninanspruchnahme, damit einhergehende Nutzungskonkurrenzen sowie weitere Interessenkonflikte bedürfen der Konfliktbewältigung und konzeptionellen Steuerung durch die Regionalplanung. Weitere Anpassungserfordernisse ergeben sich aus Veränderungen im Bereich der Landwirtschaft als der quantitativ bedeutsamsten Flächennutzung im Bereich der Bundesrepublik. Wichtige **Instrumente der Flächenvorsorge und Flächensicherung** sind die auch als Raumordnungsgebiete bezeichneten **Vorrang-, Vorbehalts- und Eignungsgebiete**. In dem Seminar daher zunächst die Rahmenbedingungen der Gebietsfestlegungen und die Grundstruktur der Vorrang- und Eignungsgebiete eingehend erläutert werden. Am Beispiel der Windkraft- und der Landwirtschaftsnutzung werden sodann zwei äußerst relevante Gegenstände der Regionalentwicklung angesprochen. Dabei sollen u.a. die Anforderungen des raumordnungsrechtlichen Planaufstellungsverfahrens dargestellt werden.

Ihr Referent:

Professor Dr. Martin Kment, LL.M. (Cambridge), Lehrstuhl für Verfassungsrecht, deutsches und europäisches Verwaltungsrecht, Umweltrecht und Rechtsphilosophie, Universität Augsburg, Autor zahlreicher Veröffentlichungen zum Raumordnungs-, Bau- und Umweltrecht

Tagungsorte:

Dienstag, 2. Juli 2013

Park Inn by Radisson Köln, Belfortstraße 9, 50668 Köln

Mittwoch, 25. September 2013

Künstlerhaus, Lenbachplatz 8, 80333 München

Mittwoch, 9. Oktober 2013

Radisson Blu Hotel, Augustusplatz 5–6, 04109 Leipzig

Teilnahmegebühren:

295,00 Euro für Mitglieder des vhw

355,00 Euro für Nichtmitglieder

Weitere Informationen:

Tel.: 030/390473-340 oder www.vhw.de