Funk-BBT NEWS

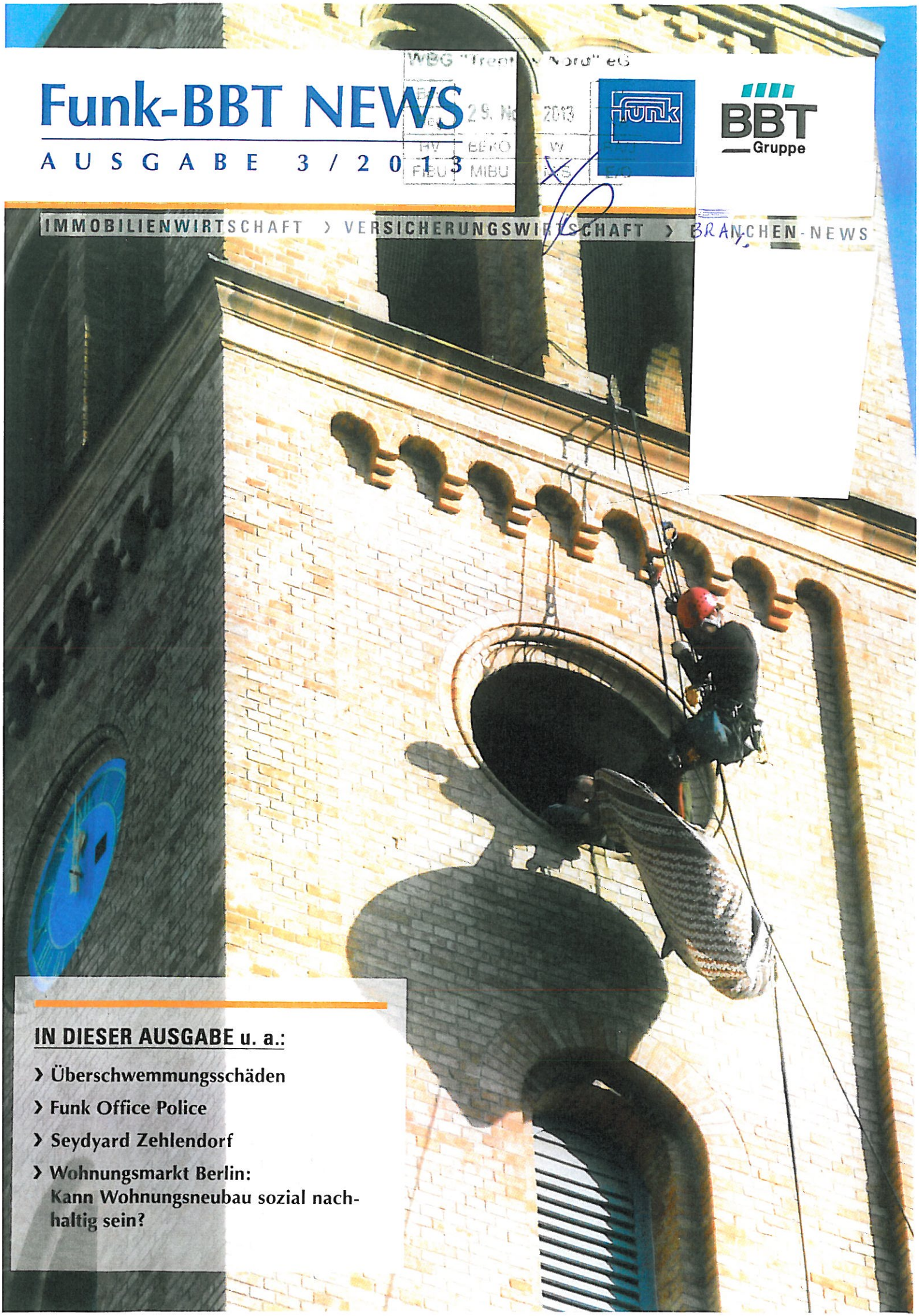
AUSGABE 3 / 2013

WBG "Treptow-Nord" eG
29. Nov. 2013
BERO MIBU

funk

BBT Gruppe

IMMOBILIENWIRTSCHAFT › VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT › BRANCHEN-NEWS



IN DIESER AUSGABE u. a.:

- Überschwemmungsschäden
- Funk Office Police
- Seydyard Zehlendorf
- Wohnungsmarkt Berlin: Kann Wohnungsneubau sozial nachhaltig sein?

Wohnungsmarkt Berlin: Kann Wohnungsneubau sozial nachhaltig sein?

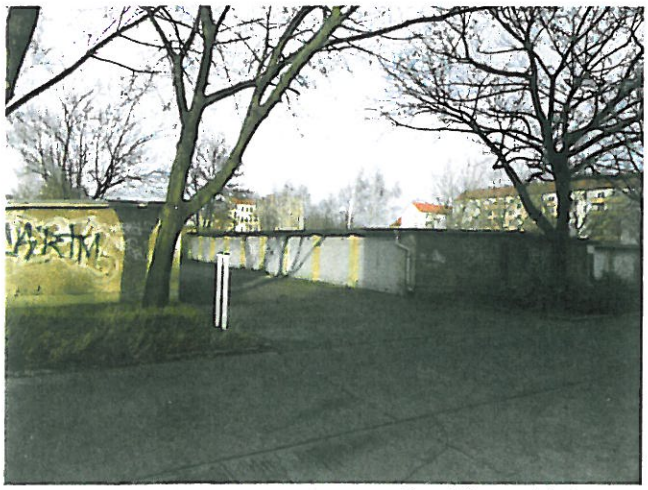
Mikrostandortrating und Zielgruppenbetrachtung als Grundlage für sozial nachhaltige Neubauentwicklungen!

Anhand des Beispieles von Wohnungsneubauüberlegungen der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow-Nord" eG möchten wir Ihnen die Vorgehensweise erläutern, um das Neubauprojekt sozial ausgewogen und zielgruppengerecht zu entwickeln.

Ausgangslage der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow-Nord" eG

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 verfügt über vorwiegend kleine Wohnungen, ca. 75 % der Wohnungen verfügen über 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 dem Berliner Mietspiegel (lt. Berliner Mietspiegel 2013 durchschnittlich 5,54 Euro je m²) und dem Durchschnitt der



Heidekampweg Garagen Foto: Johannes Jakobsmeyer

Heidekampweg Wiese Foto: Johannes Jakobsmeyer

Mitglieder des Verbandes der Berliner und Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) mit durchschnittlich 5,15 Euro je m². (Quellen: Berliner Mietspiegel 2013 und BBU Jahrespressekonferenz 14.05.2013)

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 3 Jahren um +9,4 % p. a. gestiegen ist. (Quellen: WohnmarktReport Berlin mit Wohnkosten-Atlas 2013 der GSW Immobilien AG und Marktdaten der CBRE GmbH)

Der Wohnungsleerstand der BBU-Mitglieder liegt mit 2,3 % Ende 2012 auf dem niedrigsten Stand seit fast 20 Jahren. (Quelle: Jahrespressekonferenz des BBU). 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 ist unsere Zielgruppe (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 im Frühjahr 2012 hinsichtlich der wertrelevanten Kriterien Standortqualität, Sozialstruktur und Marktsituation bewertet. Ergänzt wurde die Betrachtung um ein Objektrating.

Für den Neubaustandort Heidekampweg wurde ein Mikrostandortindex von 65 Punkten, der eine insgesamt leicht überdurchschnittliche Standorteinstufung für Berlin 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.

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

Stand 2/2012

Abb. 2: Ableitung der standortbezogenen Referenzmiete an die objektbezogene Marktmiete Neubau (Quelle: BBT GmbH, Stand 2/2012)

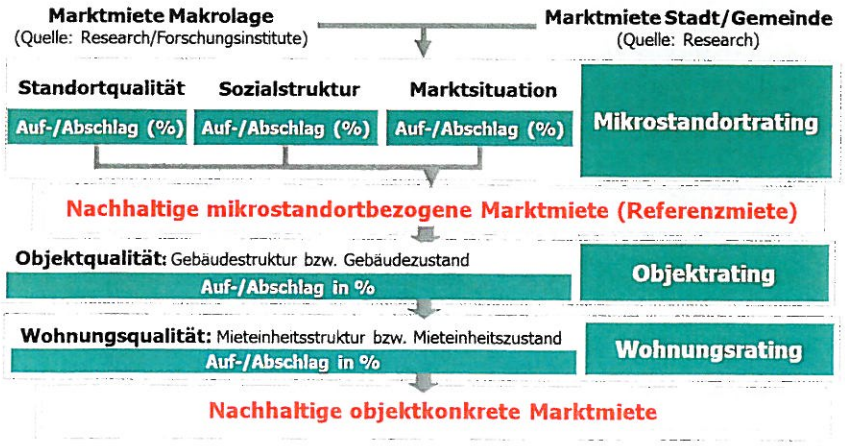


Abb. 1: Vorgehen zur Bestimmung der nachhaltigen objektkonkreten Marktmiete (Quelle: BBT GmbH)

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 von ca. 30 % und 55 % ausgegangen werden.

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.

Argumente sind die bessere Qualität der Neubauwohnung gegenüber den Bestandswohnungen sowie der positive Einfluss auf das Marktgeschehen durch Angebotserweiterung und die Sozialstruktur durch Neumieter.

Dies führt am Standort Heidekampweg zu einer objektbezogenen Neubaumarktmiete von 8,70 Euro je m² (Stand: 2/2012). Je nach

Wohnungsgröße und Ausstattung schwankt die Neubaumiete zwischen 8,05 und 9,90 Euro je m². Bei Verstetigung der Marktdynamik der letzten Jahre konnte 2012 bis zur Erstvermietung Ende 2014 von einer Entwicklung der Marktmiete auf 9,30 bis 12,50 Euro je m² ausgegangen werden.

Messung der Mietzahlungsfähigkeit - Mitgliederbefragung

Um die Zahlungsfähigkeit und insbesondere Wohnwünsche der Mitglieder erfassen zu können, wurde innerhalb der von der BBT GmbH durchgeführten Bewohnerbefragung „Potenzialanalyse 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-Personenhaushalte (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 Jahre sowie Familien, für die bisher kein Wohnungsangebot bereitsteht.Entsprechend wird der Wohnungsspiegel angepasst und der Anteil größerer Wohnungen ausgeweitet.

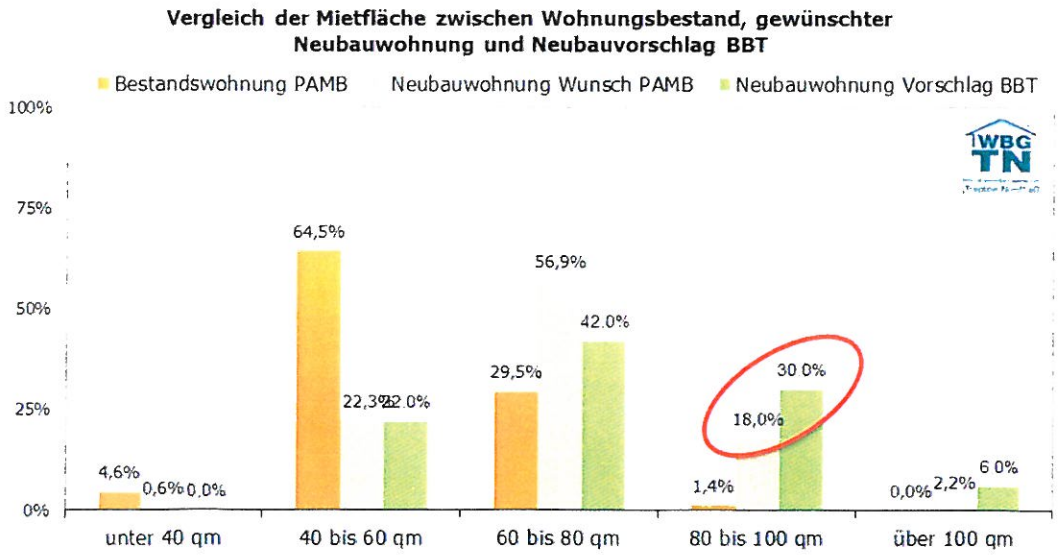


Abb. 3 Vergleich der Mietfläche zwischen Wohnungsbestand, gewünschter Neubauwohnung und Neubauvorschlag BBT (Quelle: BBT GmbH, 4/2012)

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.

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 Wohnwünsche der Mitglieder, die im Rahmen von Soll-Ist-Darstellungen sowie Analyse der Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft analysiert und in Form einer Schulnotenvergabe abgefragt wurden.

Im Zuge der Umzugsketten werden preisgünstige Wohnungen für andere – auch einkommensschwächere Haushalte – frei. Dies ist ein kleiner Beitrag der WBG „Treptow-Nord" zur Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

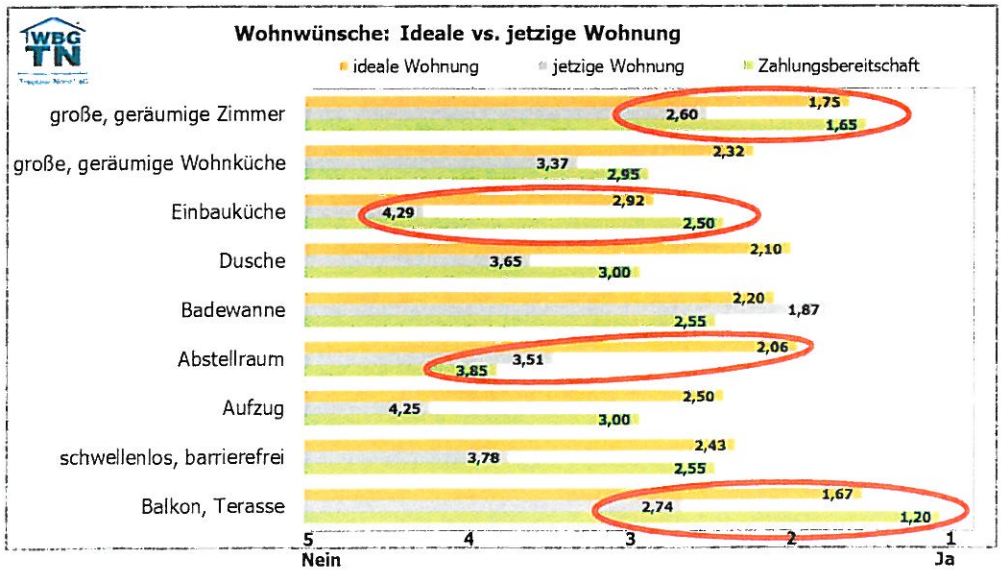


Abb 4 Wohnwunsche Ideale vs Jetzige Wohnung
(Quelle BBT GmbH, Stand 4/2012)

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).

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,..." und besitzt eine der höchsten Arbeitslosenquoten auf Bundesebene, 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.

„aber ...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 2000 geringe Neubauquote ist ein Indiz, dass Mietwohnungsbau für Investoren bisher nicht lohnend war. Erst in den letzten drei Jahren steigt der Mietwohnungsneubau wieder spürbar an. Aber ist die Mietentwicklung der letzten Jahre nicht ein „normaler" Nachholprozess einer internationalen Metropole?

Abb. 5: Neubauentwurf Heidekampweg (Quelle: WBG „Treptow-Nord")

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 für Mietwohnungsneubau realisierbar. Jegliche 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.

Sozial orientierte 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 preismildernd wirken.

Mit Inkrafttreten des Senatsbeschlusses, eine stadtweite Mietenbremse (Kappungsgrenze) für Bestandsmietverhältnisse einzuführen (Begrenzung der Mietentwicklung für die nächsten 3 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. (Quelle: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 18.05.2013)

Im Rahmen der Feststellung eines „eingeengten" 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 Jakobsmeyer
johannes.jakobsmeyer@bbt-gmbh.net