



DEUTSCHER MIETERBUND

Die Nachfragegruppe der Mieter auf den deutschen Wohnungsmärkten

Auswirkungen des Verkaufs von Wohnungsunternehmen aus öffentlichem Eigenamt an private Unternehmen

Referent: Ulrich Ropertz

Tel.: 030 / 223 23 35

Fax: 030 / 223 23 100

Email: ulrich.ropertz@mieterbund.de

Web: www.mieterbund.de

DEUTSCHER MIETERBUND

Organisation und Aufgaben

Der Deutsche Mieterbund e. V. (DMB) ist die **Dachorganisation** für **322 örtliche Mietervereine** in Deutschland. Er ist föderal aufgebaut. Die rechtlich und organisatorisch eigenständigen Mietervereine sind in **15 Landesverbänden** regional zusammengeschlossen. Die Landesverbände wiederum bilden den Deutschen Mieterbund als Bundesverband.

Etwa **1.300 hauptberufliche und 2.500 ehrenamtliche Mitarbeiter** sind für den Deutschen Mieterbund, die Landesverbände und die örtlichen Mietervereine tätig. Ihre Arbeit wird aus **Mitgliedsbeiträgen** finanziert. Eine öffentliche Förderung gibt es nicht, das garantiert die Selbständigkeit und Unabhängigkeit der Mieterorganisation.

Zurzeit sind etwa **1,24 Millionen Mieterhaushalte**, das heißt rund **drei Millionen Mieterrinnen und Mieter**, **Mitglied eines örtlichen Mietervereins** und damit im Deutschen Mieterbund organisiert.

Der Deutsche Mieterbund ist eine überparteiliche Organisation und parteipolitisch neutral.

Führungs- und Beschlussorgane sind der **12köpfige Bundesvorstand**, mit **Dr. Franz-Georg Rips** als Präsident an der Spitze, und **Lukas Siebenkotten** als Direktor und Bundesgeschäftsführer, der Beirat, in dem die Landesverbände vertreten sind, und der Deutsche Miertag, die alle zwei Jahre tagende Mitgliederversammlung, in der etwa 400 Delegierte der Mietervereine die Richtlinien der Verbandspolitik festlegen und den Bundesvorstand wählen.

Im Mittelpunkt der Arbeit der Landesverbände und des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Die Landesverbände auf der Ebene der Länder und der Deutsche Mieterbund auf Bundesebene sind anerkannte Gesprächspartner für Gesetzgeber und Verwaltung. **Der Deutsche Mieterbund wird zu allen wesentlichen Gesetzgebungsmaßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen gehört.** Der Deutsche Mieterbund meldet sich zu Wort, wenn es um die Erhaltung und den Ausbau des Mieterschutzes geht, um bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld, um die stetige Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die energetische Modernisierung und den verstärkten Einsatz er-

neuerbarer Energien, die Gestaltung des Wohnumfeldes und den sozialen Frieden in den Wohnquartieren. Auch zu Fragen des Städtebaus und der Städtebauförderung, zum Maklerrecht, zu Nebenkosten, zur Heizkostenverordnung und zum Umweltschutz nimmt der Deutsche Mieterbund engagiert Stellung und erarbeitet Vorschläge.

Neben der politischen Interessenvertretung der Mieter gehört die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zu den Schwerpunkten der Mieterbund-Tätigkeit. Bei rund 22 Millionen Wohnraummietverhältnissen ist das Mietrecht für 50 Millionen Mieter und Vermieter von größter praktischer Bedeutung. Durch regelmäßige Veröffentlichungen und Berichte in Presse, Funk und Fernsehen, durch eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren, das Mieterlexikon, die zweimonatlich erscheinende MieterZeitung und die mietrechtliche Fachzeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (WuM), trägt der Deutsche Mieterbund diesem hohen Informationsbedürfnis Rechnung.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der örtlichen Mietervereine ist die unmittelbare Interessenvertretung der Mieter. Neben der Aufklärung über Rechte und Pflichten, ist das in erster Linie die **Rechtsberatung und Hilfe bei Mietstreitigkeiten. Beraten und geholfen werden darf nur Mitgliedern der Mietervereine**, so schreibt es das Rechtsdienstleistungsgesetz vor. Viele Mietervereine bieten darüber hinaus **Prozesskostenschutz** durch eine **Rechtsschutz-Versicherung** an. Der Deutsche Mieterbund, Landesverbände und Mietervereine haben dazu 1983 eine eigene Versicherungsgesellschaft, die **Deutsche Mieterbund Rechtsschutz-Versicherung AG**, gegründet.

Die 322 örtlichen Mietervereine führen in ihren 500 Beratungsstellen rund 1,17 Millionen Rechtsberatungen im Jahr durch. Der Mieterverein setzt berechtigte Ansprüche gegenüber Vermietern, Verwaltungen und Behörden durch und wehrt unberechtigte Forderungen von Vermietern ab. Er hilft sofort und ohne Wartezeit. In allen Auseinandersetzungen versucht der Mieterverein zunächst eine gütliche Einigung herbeizuführen. Mietervereine haben kein eigenständiges wirtschaftliches Interesse daran, einen Mietprozess zu führen, und sie wissen, dass Mieter am besten durch eine außergerichtliche Einigung geholfen wird. **Mietervereine begreifen sich deshalb auch als Streitschlichter. Ohne Einschaltung der Gerichte, das heißt außergerichtlich, werden fast 97 Prozent aller Beratungsfälle der Mietervereine gelöst.**

Weiterer Aufgabenschwerpunkt der Mietervereine ist die Mitwirkung an der kommunalen Wohnungspolitik und bei städtebaulichen Maßnahmen. Mietervereine verstehen sich hier als Sprachrohr aller Mieter in ihrem Betreuungsgebiet. Darüber hinaus arbeiten Mietervereine an der Aufstellung der Mietspiegel mit.

Wohnungen ● Vermieter ● Mieten

Knapp 40 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland.

Ca. 57 Prozent aller Haushalte – 21 bis 22 Millionen – leben in Mietwohnungen.

- 14,5 Millionen Wohnungen werden von privaten Haushalten, Einzelvermieter vermietet.
- 4,1 Millionen Wohnungen werden von privaten Wohnungsunternehmen vermietet.
- 2,3 Millionen Wohnungen werden von öffentlichen Wohnungsunternehmen vermietet.
- 2,1 Millionen Wohnungen werden von Genossenschaften vermietet und
- 0,7 Millionen Wohnungen werden von Kirchen vermietet.

25 Prozent der Wohnungsbestände sind vor 1977 fertiggestellt worden.

Die durchschnittliche **Nettomiete** betrug 2010 = 4,96 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Kalte Betriebskosten = 1,63 Euro pro Quadratmeter und Monat

Warmen Betriebskosten = 1,14 Euro pro Quadratmeter und Monat

Gesamtmiete im Durchschnitt = 7,73 Euro pro Quadratmeter und Monat

Mietbelastung: Im Durchschnitt müssen ca. 25 Prozent des Haushaltseinkommens für die Wohnung aufgebracht werden.

Einpersonenhaushalte und Rentnerhaushalte haben eine durchschnittliche Mietbelastung von rund 30 Prozent. Allerdings sind bei diesen Zahlen auch Haushalte berücksichtigt, die aufgrund staatlicher Transferleistungen nur eine geringe bzw. gar keine Mietbelastung haben.

Anlage 4 Bruttokaltmiete nach Baualter, Wohnfläche, Haushaltsgröße und Familiensituation 2009

Gebäude-/Wohnungs-/Haushaltsmerkmal	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder und Berlin	
	Euro/m ²	Euro/Wohnung (Ø 66,7 m ²)	Euro/m ²	Euro/Wohnung (Ø 68,1 m ²)	Euro/m ²	Euro/Wohnung (Ø 62,1 m ²)
Insgesamt	6,51	435	6,83	465	5,88	365
Baualtersklassen						
vor 1918	5,93	450	6,22	490	5,68	389
1918 bis 1948	6,27	408	6,35	421	6,08	376
1949 bis 1971	6,53	416	6,79	439	5,83	340
1972 bis 1980	6,36	420	6,72	463	5,66	337
1981 bis 1990	6,53	436	7,32	503	5,41	334
1991 bis 2000	7,01	497	7,10	515	6,79	452
2001 oder später	7,81	565	8,19	614	6,52	449
Wohnfläche in m²						
unter 40	7,37	261	8,37	290	5,99	220
40 bis unter 60	6,61	345	7,19	372	5,86	302
60 bis unter 80	6,41	438	6,62	453	5,88	399
80 bis unter 100	6,47	556	6,68	574	5,84	497
100 bis unter 120	6,04	586	6,03	612	6,04	503
120 und mehr	6,54	712	6,57	730	6,09	576
Haushaltsgröße						
1 Person	6,58	391	6,93	417	5,90	328
2 Personen	6,52	466	6,85	502	5,88	387
3 Personen	6,37	497	6,64	537	5,84	435
4 Personen und mehr	6,20	551	6,34	571	5,66	447
Familiensituation						
ohne Kinder	6,54	424	6,87	454	5,88	356
mit Kindern	6,35	500	6,57	533	5,86	417
davon mit 1 Kind	6,41	474	6,72	514	5,86	406
2 Kindern	6,43	547	6,56	568	6,04	449
3 und mehr Kindern	5,84	519	5,97	539	5,23	436

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel (SOEP), Daten für das Jahr 2009, Version 26, SOEP, 2011.

Anlage 5 Mietbelastungsquoten (Housing Cost Burden) der Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsmerkmalen in Prozent 2009

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder und Berlin
Insgesamt	21,9	23,2	18,7
Haushaltsgröße			
1 Person	25,2	26,3	22,2
2 Personen	19,0	20,6	16,1
3 Personen	17,3	18,6	14,2
4 Personen und mehr	16,1	17,4	11,1
Kinderzahl			
1 Kind	17,0	18,4	14,6
2 Kinder	15,6	17,9	8,9
3 und mehr Kinder	17,7	19,1	11,7
ohne Kinder	22,8	24,1	19,7
Haushaltsnettoeinkommen in Euro			
unter 900	22,3	25,0	19,5
900 bis unter 1.300	26,3	29,0	21,5
1.300 bis unter 2.000	23,4	25,0	19,6
2.000 bis unter 3.200	19,7	20,6	16,9
über 3.200	16,0	16,3	14,7
Erwerbssituation des Haushaltvorstands			
Erwerbstätige	21,5	22,3	19,0
Erwerbslose	8,6	10,9	6,2
Rentner	26,3	28,4	22,7
Einzugsjahr			
vor 1981	25,6	27,5	21,7
1981 bis 1990	22,4	24,0	19,2
1991 bis 2007	20,9	22,2	18,0
2008 und später	22,9	23,7	20,1

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP)

Tabelle 1

Transaktionen großer Wohnungsbestände 1999–2008: Verkaufte und gekaufte Wohnungen nach Art der Eigentümer/Investoren*

	Verkäufe		Käufe		Saldo Wohnungen
	Wohnungen	Anteil	Wohnungen	Anteil	
Wohnungen insgesamt					
Gesamt	1 879 000	100 %	1 879 000	100 %	0
Öffentliche Hand	901 000	48 %	348 000	19 %	-553 000
Kommune**	369 000	20 %	145 000	8 %	-224 000
Bund/Land**	532 000	28 %	202 000	11 %	-330 000
Privat	880 000	47 %	1 508 000	80 %	628 000
Unternehmen aus angelsächsischem Ausland	213 000	11 %	893 000	48 %	680 000
Unternehmen aus kontinentaleuropäischem Ausland	29 000	2 %	170 000	9 %	141 000
Deutsches Unternehmen im Eigentum der Industrie	246 000	13 %	45 000	2 %	-201 000
Deutsches Unternehmen sonst. Eigentümer	348 000	19 %	368 000	20 %	20 000
Privateigentümer ohne Zuordnung	44 000	2 %	31 000	2 %	-13 000
Sonstige (Genossenschaften, Kirche, keine Angabe etc.)	98 000	5 %	24 000	1 %	-74 000
Erstmalig verkaufte Wohnungen					
Gesamt	1 374 000	100 %	1 374 000	100 %	0
Öffentliche Hand	831 000	60 %	294 000	21 %	-537 000
Kommune**	368 000	27 %	145 000	11 %	-223 000
Bund/Land**	463 000	34 %	149 000	11 %	-314 000
Privat	449 000	33 %	1 058 000	77 %	609 000
Unternehmen aus angelsächsischem Ausland	1 000	0 %	669 000	49 %	668 000
Unternehmen aus kontinentaleuropäischem Ausland	11 000	1 %	57 000	4 %	46 000
Deutsches Unternehmen im Eigentum der Industrie	198 000	14 %	45 000	3 %	-153 000
Deutsches Unternehmen sonst. Eigentümer	195 000	14 %	285 000	21 %	90 000
Privateigentümer ohne Zuordnung	44 000	3 %	2 000	0 %	-42 000
Sonstige (Genossenschaften, Kirche, keine Angabe etc.)	94 000	7 %	21 000	2 %	-73 000
Wieder verkauftete Wohnungen					
Gesamt	505 000	100 %	505 000	100 %	0
Öffentliche Hand	70 000	14 %	54 000	11 %	-16 000
Kommune**	1 000	0 %	0	0 %	-1 000
Bund/Land**	69 000	14 %	54 000	11 %	-15 000
Privat	432 000	86 %	450 000	89 %	18 000
Unternehmen aus angelsächsischem Ausland	213 000	42 %	224 000	44 %	11 000
Unternehmen aus kontinentaleuropäischem Ausland	18 000	4 %	113 000	22 %	95 000
Deutsches Unternehmen im Eigentum der Industrie	48 000	10 %	0	0 %	-48 000
Deutsches Unternehmen sonst. Eigentümer	153 000	30 %	83 000	16 %	-70 000
Privateigentümer ohne Zuordnung	0	0 %	30 000	6 %	-30 000
Sonstige (Genossenschaften, Kirche, keine Angabe etc.)	4 000	1 %	2 000	0 %	-2 000

* Verkäufe ab 800 Wohnungen; Wiederverkäufe bezogen auf den Zeitraum 1999–2008

** Bei Kommunen, Ländern und Bund Summe der Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften sowie Wohnungen von Wohnungsunternehmen, an denen die Gebietskörperschaften direkt oder indirekt (mehrheitlich) beteiligt sind. Indirekte Beteiligungen sind Beteiligungen an zwischengeschalteten Unternehmen, die selbst Beteiligungen an Wohnungsunternehmen halten.

Wohngeld und Hartz IV

System der sozialen Sicherung des Wohnens

Wohngeld, staatlicher Zuschuss zum Wohnen

Anfang 2010 = 860.000 Wohngeldempfänger-Haushalte

Ausgaben = 1,8 Milliarden Euro

Hartz IV, ALG II – Kosten der Unterkunft und der Heizung werden bezahlt.

2010 = ca. 4 Millionen Bedarfsgemeinschaften,
ca. 7 Millionen Menschen beziehen Hartz IV.

Ausgaben = 15 Milliarden Euro

Rund 20 Prozent aller Mieterhaushalte erhalten Wohngeld oder Hartz IV.

Geschätzt weitere 3 Millionen Haushalte gibt es im Niedrig-Einkommens-Bereich. Sie sind dringend auf preiswerte Wohnungen angewiesen.

Wohnungsverkäufe

In den letzten 11 Jahren wurden rund 2 Millionen Mietwohnungen verkauft bzw. gehandelt. Käufer waren in der Regel Finanzinvestoren.

In erheblichem Umfang wurden auch Wohnungen aus öffentlichem Eigentum gehandelt.

Die Kommunen verkauften 383.000 Wohnungen.

Bund und Länder verkauften 532.000 Wohnungen.

Die größten Vermieter

1. Deutsche Annington (Terra Firma) =	217.000 Wohnungen
2. Gagfah (Fortress) =	165.000 Wohnungen
3. LEG (Whitehall/Goldmann Sachs) =	93.000 Wohnungen
4. GSW (Cerberus) =	49.000 Wohnungen
5. Deutschen Wohnen AG =	47.000 Wohnungen

Gründe / Motive für Wohnungskäufe

- Mietpreisniveau in Deutschland
- niedrige Eigentumsquote
- niedrige Zinsen
- Angebot, vor allem kommunaler Unternehmen
- hohe Effizienzgewinne bei privater Bewirtschaftung erwartet

Politisches Umfeld

Wohnungsverkäufe der öffentlichen Hand werden in der Öffentlichkeit sehr kritisch beurteilt.

- Proteste, Bürgerentscheide (Freiburg, Aachen, Leipzig, Köln)
 - Bei Verkauf häufig Vereinbarung einer Sozialcharta (zurzeit Probleme bei der Gagfah – Stadt Dresden fordert 1 Milliarde Euro Schadensersatz wegen Verstoß gegen Sozialcharta).
 - Aktuell: 24.000 LBBW-Wohnungen in Baden-Württemberg sollen verkauft werden.
Kommunales Konsortium will Kaufangebot abgeben. Stichwort: Reprivatisierung
 - NRW: Landtag NRW hat am 2.2.2011 eine Enquete-Kommission gebildet – „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen“
 - Deutscher Bundestag, Drucksache 17/5834, Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.5.2011: „Fragwürdige Geschäftspraxis des Wohnungsunternehmens Gagfah“
 - Diverse Untersuchungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, des Deutschen Verbandes oder der Friedrich-Ebert-Stiftung zu Auswirkungen der Wohnungsverkäufe
-
- **Forderungen des Deutschen Mieterbundes**
Auf dem 64. Deutschen Mietertag hat der Deutsche Mieterbund im Juni 2011 gefordert:

Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände an Finanzmarktinvestoren stoppen – gemeinwirtschaftliche Strukturen schaffen Der Deutsche Mieterbund fordert einen Stopps des Verkaufs von Wohnungen aus dem gemeinwirtschaftlichen Sektor an finanzmarktgetriebene Investoren.

Die Bundesregierung wird aufgefordert, im Rahmen einer konzentrierten Aktion von Bund, Ländern und Kommunen ein tragfähiges Konzept zum Umgang mit den Unternehmen zu erarbeiten, die sich in Insolvenz befinden oder deren Wohnungsbestände in absehbarer Zeit abgestoßen werden. Dabei müssen vorausschauende und an den betroffenen Mietern orientierte Lösungsstrategien erarbeitet werden, wie mit den herunter gewirtschafteten Unternehmen und Wohnungsbeständen verfahren werden soll. Die Länder müssen durch Einführung bzw. Verschärfung von Wohnungsaufsichts- oder Wohnungspflegegesetzen dafür sorgen, dass die Instandhaltungsverpflichtungen kontrolliert und eingehalten werden. Die Rücküberführung der Wohnungen in gemeinwohlorientierte Eigentumsformen ist als Lösungsansatz weiter zu prüfen.

Begründung:

Öffentlich kontrollierte und andere Wohnungsunternehmen haben ihre Bestände leichtfertig auf den Markt gebracht. Global agierende Finanzinvestoren deshalb Teile des Mietwohnungsbestandes in deutschen Städten aufkaufen können. Wie vom Deutschen Mieterbund vorausgesagt, streben sie ausschließlich nach größtmöglichen Profiten und kümmern sich nicht um notwendige Instandhaltungen. Dabei lassen sie viele Wohnungen verkommen. Die Warnungen des Deutschen Mieterbunds vor dem Ausverkauf der gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbestände haben sich bestätigt. Die Investoren haben in vielen Städten Wohnungen mit enormen Instandhaltungsdefiziten, Insolvenzen und „Verkaufsstafetten“ mit ungewissem Ende hinterlassen. Es gibt keine nachhaltigen Lösungen für den Umgang mit den Beständen der „neuen Investoren“, die wichtige Akteure der Schattenkreditwirtschaft und globalen Verwertungsstrategien waren. Die Kommunen und Mieter stehen mit den Folgen der Verwertungsstrategien der „neuen Investoren“ alleine. Bei der Unterstützung der betroffenen Mieterhaushalte ist die Mieterorganisation in besonderer Weise gefordert.

Erfahrungen mit Finanzinvestoren als Eigentümer und Vermieter

Die Käufer, die Finanzinvestoren, sind nicht mit „dem Messer zwischen den Zähnen“ durch die Siedlungen, Straßen und Wohnungsbestände gezogen.

- keine Kündigungswelle
- keine Mietpreisexplosion
- keine Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im großen Stil

Aber: Das haben wir auch nicht erwartet.

- Kündigungs- und Mieterschutz verhindern Kündigungswellen und Mietpreisexplosionen.
- Wohnungsmärkte sind vielschichtig und unterschiedlich, das heißt, Mieterhöhungen auf vielen Märkten nicht umsetzbar.
- Interesse am Wohnungseigentum ist bei Mietern eher gering. Einzelverkäufe an Dritte sind fast unmöglich.

Andere Befürchtungen sind eingetreten:

- Die Käufer sind – natürlich – stark renditeorientiert. Angeblich liegt die Renditeerwartung der Fonds bei über 10 Prozent.
- Gewinnausschüttung Gagfah:
2007: 166,9 Millionen Euro
2008: 180,5 Millionen Euro
2009: 180,6 Millionen Euro
2010: 135,6 Millionen Euro
- Instandhaltungsinvestitionen werden drastisch reduziert, Beispiel Gagfah:
2007: 8,62 Euro pro Quadratmeter
2008: 8,72 Euro pro Quadratmeter
2009: 6,61 Euro pro Quadratmeter
2010: 6,35 Euro pro Quadratmeter

- Höhere Renditen durch Optimierung der Betriebsabläufe
Konkret: Entlassungen von Mitarbeitern
Beispiel: Deutsche Annington -Konzentration des gesamten Kundenservices – Vermietung, Beschwerden, Abrechnungen usw. – auf ein Kundencenter/Callcenter in Bochum.
Großes Problem: Hausmeister vor Ort fehlen.
- Finanzinvestoren sind keine Ansprechpartner für die kommunale Wohnungspolitik:
Städtebauförderung, Stadtumbau, Programme, wie „Soziale Stadt“, sind hier kein Thema.
- Wohnungskäufer sind in der Regel Wohnungshändler. Sie kaufen und verkaufen. Sie wenig Interesse an den Wohnungsbeständen selbst oder am Wohnumfeld.
- Kleiner Private Equity Fonds/Heuschrecken sind zum Teil viel problematischer als Annington, Gagfah und Co.
Stichwort: Vermieternomaden
- Investoren haben jetzt vielfach große finanzielle Probleme.