

Eisenbahner-Baugenossenschaften im Wandel der Zeit

- Wohnraumversorgung für Alle ?



Deutsche Bahn AG

Karl Heinz Holzwarth,
Qualitätsbeauftragter DB-Konzern für Bayern

München, 08.07.2015

1. Bahnreform – Auswirkungen auf das Immobilieneigentum
2. Wohnungsmarkt in München
3. Wohnraumsituation für DB Mitarbeiter
4. Wo wohnt der DB Mitarbeiter derzeit – Beispiel Deutsche Annington
5. Eisenbahner-Baugenossenschaften in München
6. Herausforderungen der Eisenbahner-Baugenossenschaften
7. Möglichkeiten der DB AG zur Verbesserung der Wohnraumversorgung
8. Projekte von Genossenschaften

1. Bahnreform – Auswirkungen auf das Immobilieneigentum

1994 Gründung der Deutschen Bahn

Vor der Bahnreform



- Bürokratische Strukturen
- Monopolstellung der Bahn
- Starker Einfluss des Bundes
- Hohe Verluste – Personalkosten größer als Umsatz
- Über 60 Mrd. DM Schulden
- Marktanteilsverlust der Schiene



- ✓ Implementierung unternehmerischer Strukturen
- ✓ Einführung Wettbewerb auf der Schiene
- ✓ Regionalisierung der Zuständigkeit für Schienenpersonen-nahverkehr



Heute



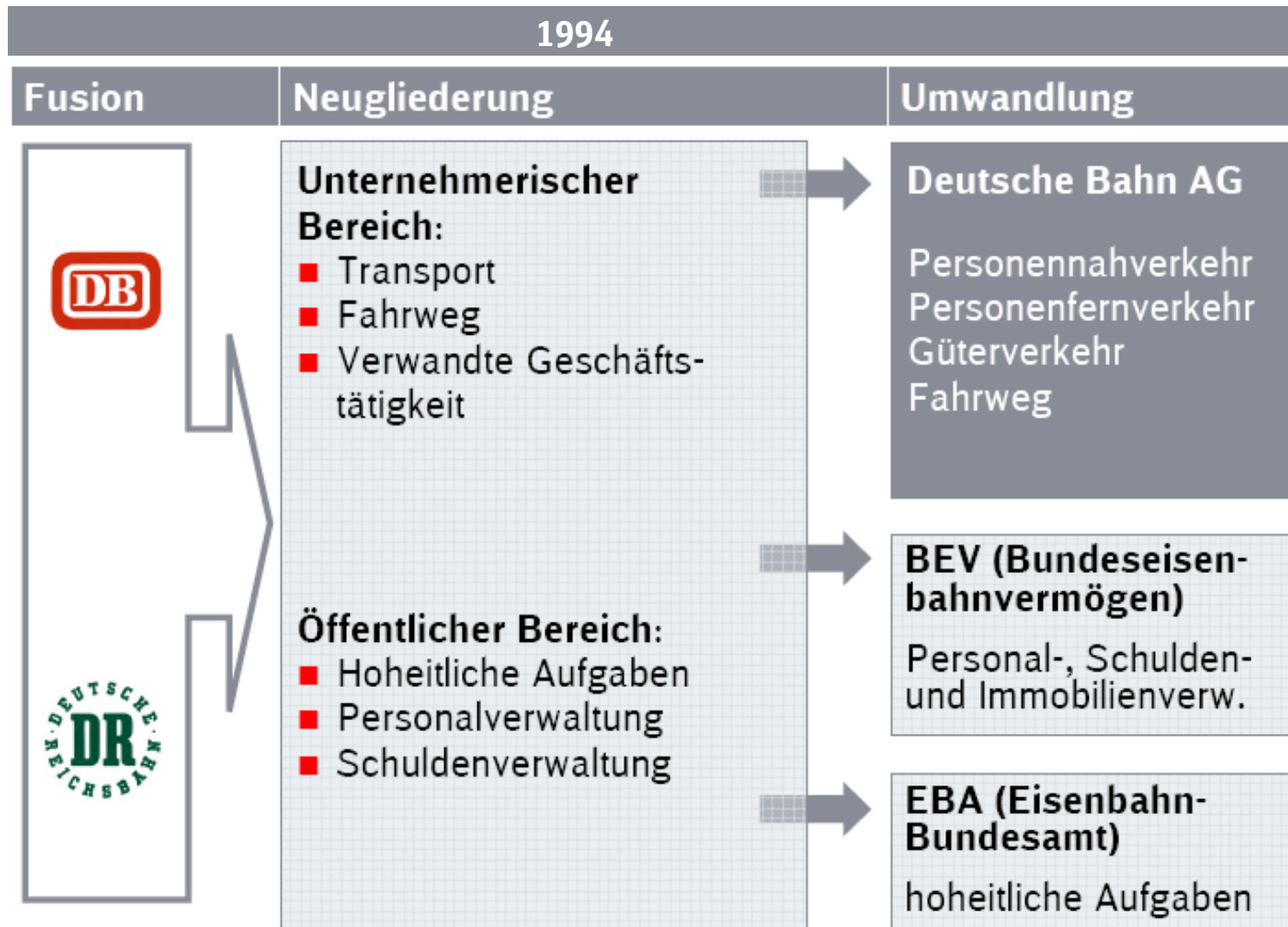
Mobility Networks Logistics



- Moderne und effiziente Organisation
- Zunehmender Wettbewerb
- Wertorientierte Entscheidungsfindung
- Gesteigerte Profitabilität
- Renaissance der Schiene und der Bahnhöfe

1. Bahnreform – Auswirkungen auf das Immobilieneigentum

Nicht bahnnotwendige Immobilien werden dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) zugeordnet



1. Bahnreform – Auswirkungen auf das Immobilieneigentum

Durch Übertragungen und Paketverkäufe von Bahnimmobilien entstanden weitere Akteure

1996

Teil der nicht bahnnotwendigen Liegenschaften wurden auf die Verwertungsgesellschaft für Eisenbahn übertragen (2001: Gründung der Vivico GmbH; 2007: Verkauf der Vivico GmbH an die CA Immo)

- **CA Immo Deutschland GmbH (ehemals Vivico GmbH)**

2001

Privatisierung der **18 Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften** (65.000 Whg.) an verschiedene Erwerber

- **v.a. Deutsche Annington (Nomura)**

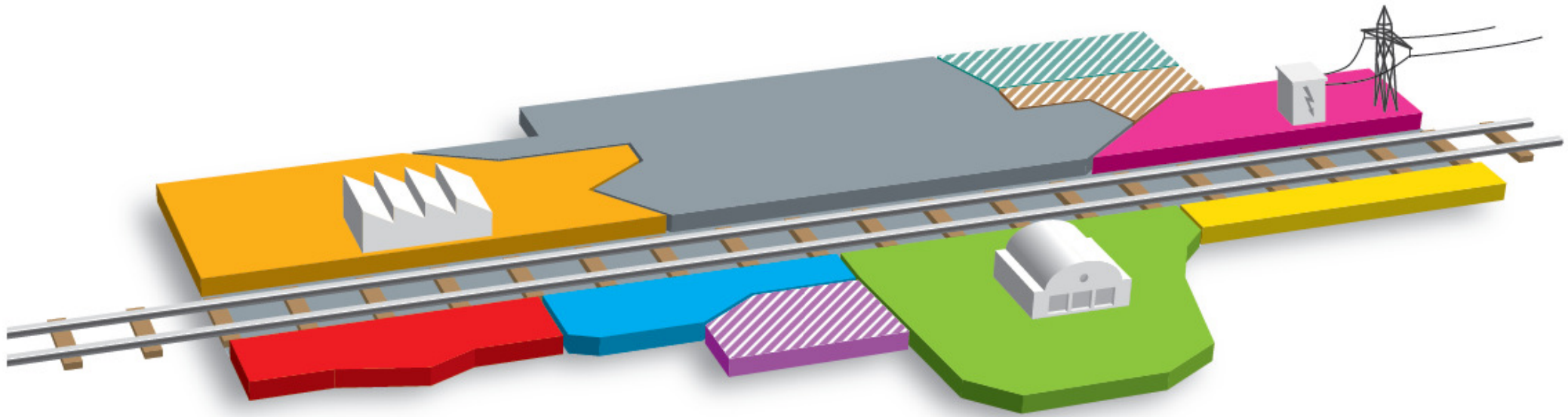
2003

1.849 Liegenschaften (Fläche: ca. 30,4 Mio. m²)




- **aurelis real estate & Co. KG**

1. Bahnreform

An einem Standort können unterschiedliche Eigentümer auftreten



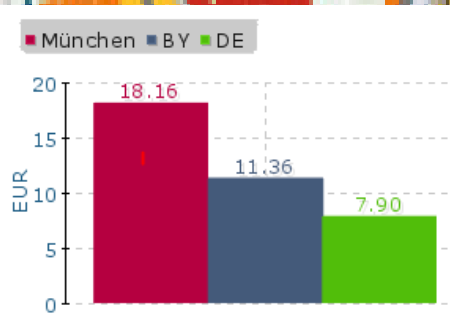
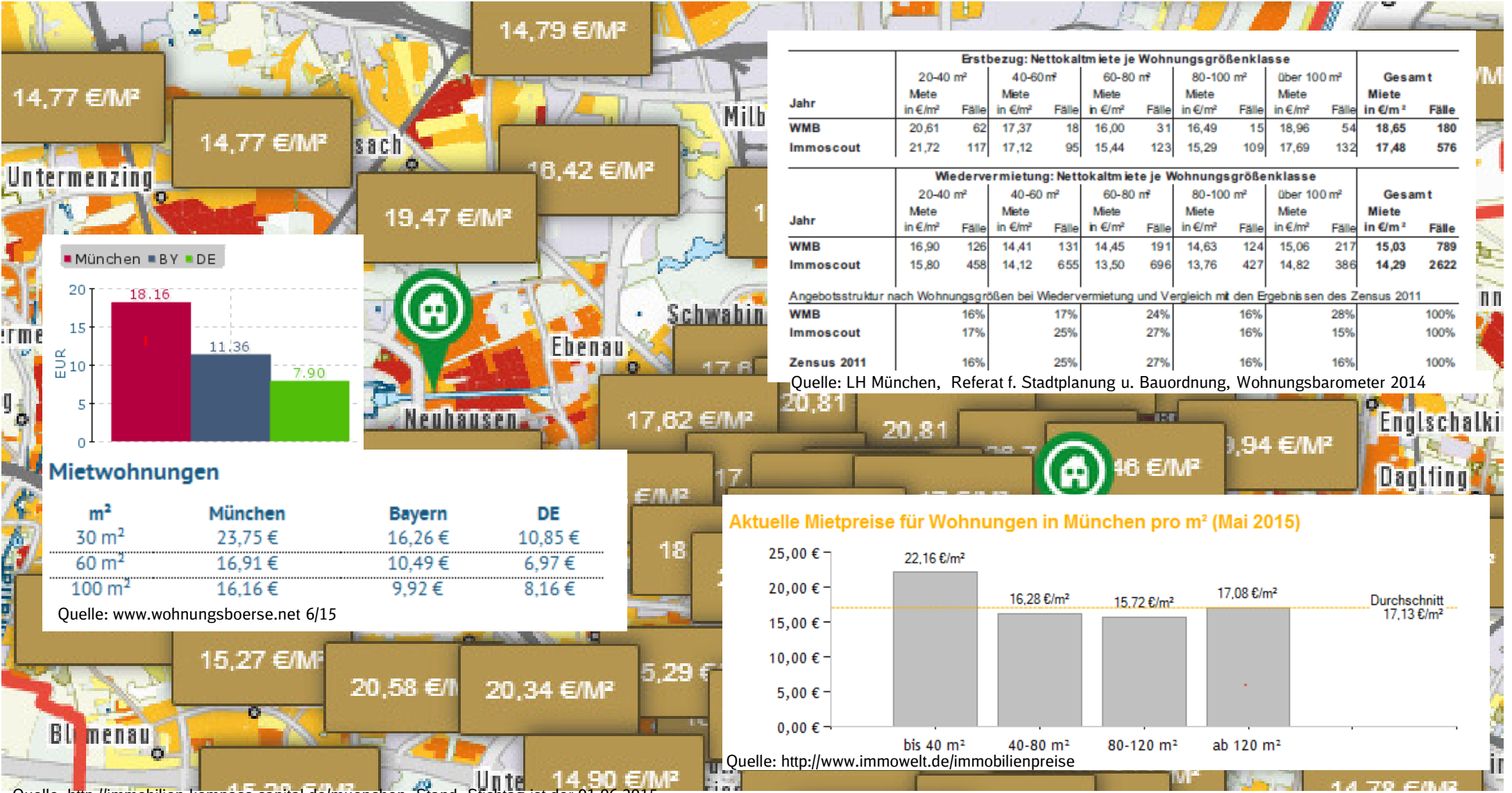
DB-Konzern

- | | | | |
|--|---|--|--|
|  DB Netz |  DB Fahrzeuginstandhaltung |  DB Fernverkehr |  DB Schenker Rail |
|  DB Station & Service |  DB Regio |  DB Energie | |

Extern

- | | | |
|--|---|---|
|  Vivico |  aurelis |  BEV |
|--|---|---|

2. Wohnraumversorgung in München



Mietwohnungen

m ²	München	Bayern	DE
30 m ²	23,75 €	16,26 €	10,85 €
60 m ²	16,91 €	10,49 €	6,97 €
100 m ²	16,16 €	9,92 €	8,16 €

Quelle: www.wohnungsboerse.net 6/15

Erstbezug: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse

Jahr	20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle
WMB	20,61	62	17,37	18	16,00	31	16,49	15	18,96	54	18,65	180
Immoscout	21,72	117	17,12	95	15,44	123	15,29	109	17,69	132	17,48	576

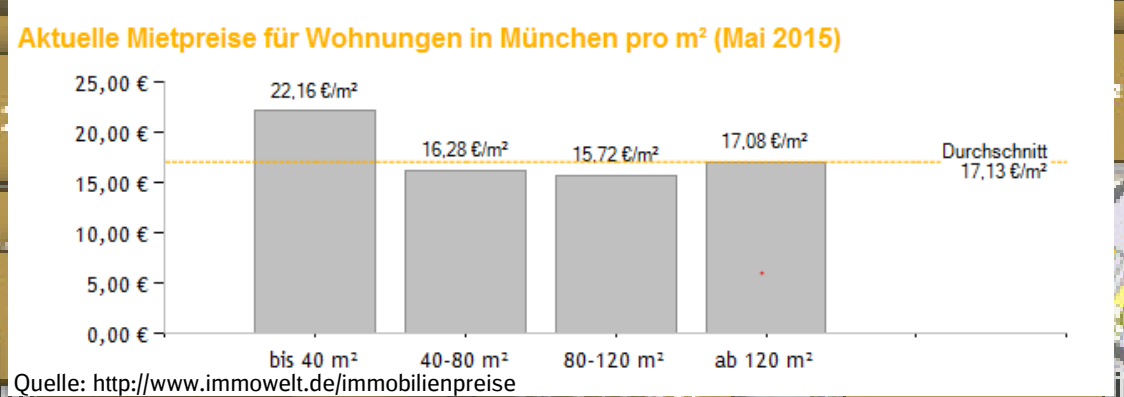
Wiedervermietung: Nettokaltmiete je Wohnungsgrößenklasse

Jahr	20-40 m ²		40-60 m ²		60-80 m ²		80-100 m ²		über 100 m ²		Gesamt	
	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle	Miete in €/m ²	Fälle
WMB	16,90	126	14,41	131	14,45	191	14,63	124	15,06	217	15,03	789
Immoscout	15,80	458	14,12	655	13,50	696	13,76	427	14,82	386	14,29	2622

Angebotsstruktur nach Wohnungsgrößen bei Wiedervermietung und Vergleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011

	20-40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-100 m ²	über 100 m ²	Gesamt
WMB	16%	17%	24%	16%	28%	100%
Immoscout	17%	25%	27%	16%	15%	100%
Zensus 2011	16%	25%	27%	16%	16%	100%

Quelle: LH München, Referat f. Stadtplanung u. Bauordnung, Wohnungsbarometer 2014



Quelle: <http://immobilien-kompass.capital.de/muenchen>, Stand: Stichtag ist der 01.06.2015

2. Wohnraumversorgung in München

Ist-Situation

- Lage am Wohnungsmarkt in München weiter angespannt
- Sehr knappes Wohnungsangebot → hohe Immobilienpreise und Mieten
- Erstbezug 2014 (+16,1% ggü. Vorjahr) - Ø NKM **18,65 €/m²**
- Wiedervermietung 2014 (+4,0% ggü. Vorjahr) - Ø NKM **15,03 €/m²**

Trends

- Anstieg Einwohnerzahl und Anzahl der Haushalte
- Sinkende Flächenressourcen der Stadt
- Wachsende Attraktivität für Kapitalanleger und Investoren
- Steigerungsraten bei Mieten deutlich über allgemeinen Preissteigerungsrate und der Entwicklung der Löhne und Gehältern

3. Wohnraumversorgung in München für DB Mitarbeiter

Ø **NKM: 80m² Whg.**

- Wiedervermietung ca. **1.200 €**/ Monat
- Erstbezug ca. **1.440 €**/ Monat
- **48 % - 72%** des verfügbaren monatlichen Nettogehalts

Werkstatt (Elektriker)

- Bruttomonatsgehalt: ca. **2.500 - 3.500 €**
- *Nettomonatsgehalt**: ca. **1.650 - 2.200 €**

Lokführer

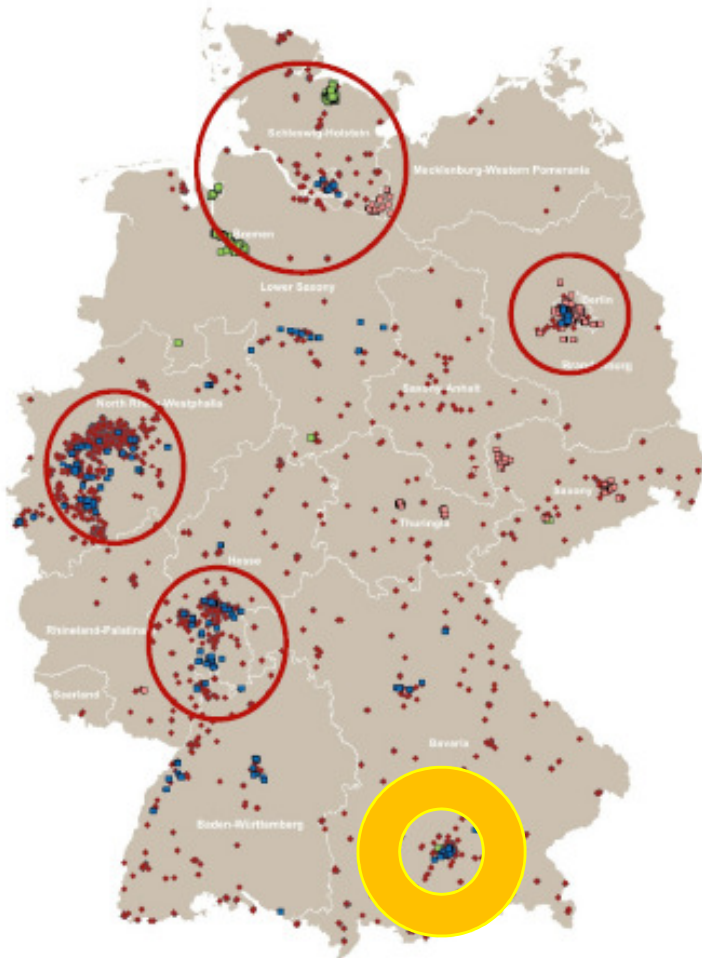
- Bruttomonatsgehalt: ca. **2.700 - 3.300 €**
- *Nettomonatsgehalt**: ca. **1.800 - 2.100 €**

Teamleiter Werk

- Bruttomonatsgehalt: ca. **3.600 - 4.200 €**
- *Nettomonatsgehalt**: ca. **2.200 - 2.500 €**

* Steuerklasse 1, gesetzl. Krankenvers.-Satz 15,5, keine Kinder, keine Kirchensteuer

4. Wo wohnt der DB-Mitarbeiter derzeit – Historie und Auftrag der Deutschen Annington

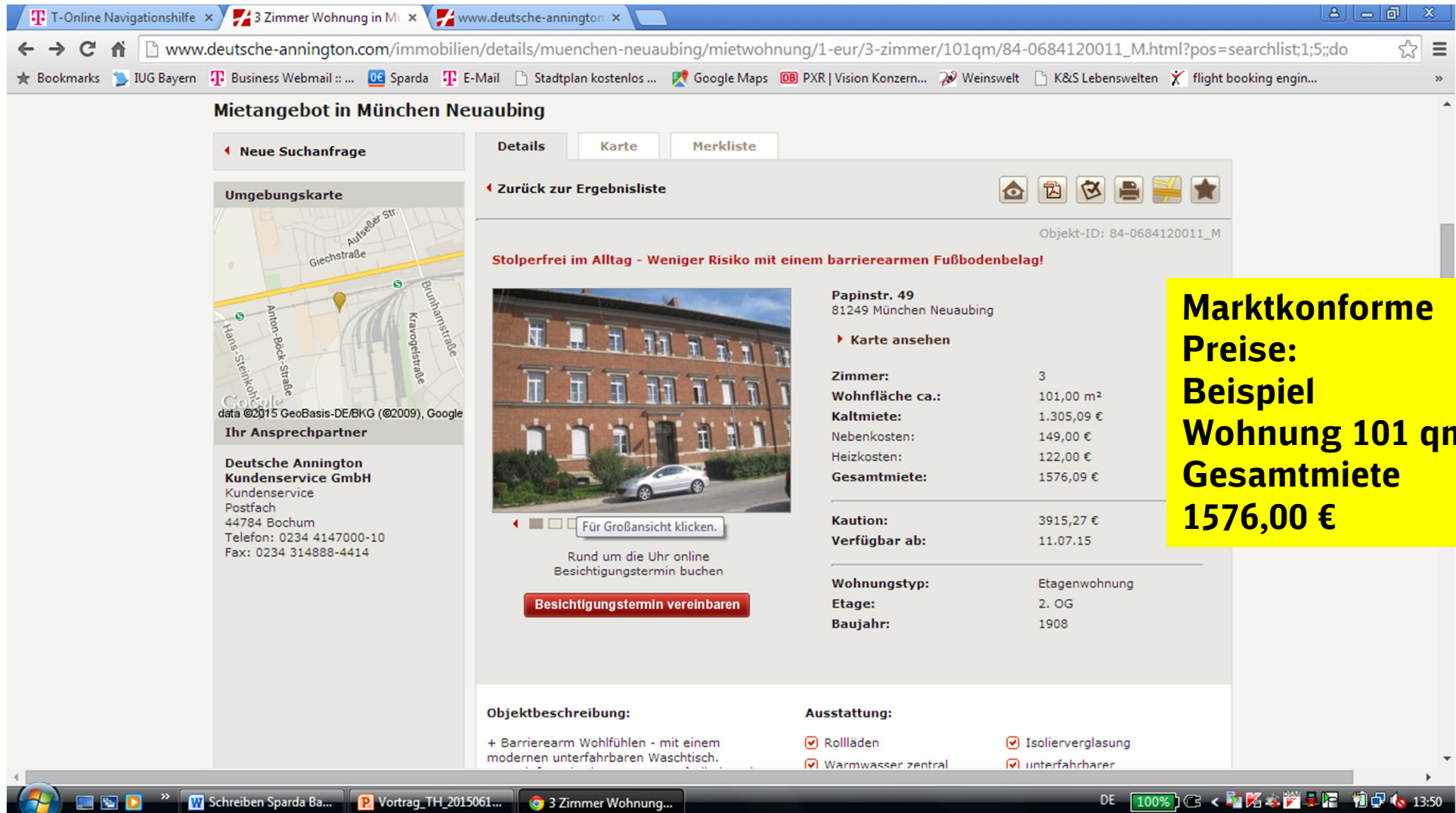


Historie

Von Wohnungen für Eisenbahner zum größten privaten Vermieter Deutschlands

- Wurzeln im Wohnungsbau für Arbeitnehmer
- Ursprung als Wohnungsgesellschaften für Arbeiter, Angestellten und Beamten der damaligen Reichsbahn
- Mit Privatisierung der Eisenbahnerwohnungsgesellschaften durch das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) übernahm sie im Jahr 2001 zehn dieser Unternehmen mit insgesamt fast 65.000 Wohnungen, davon in München und Umgebung über 5000 Wohnungen
- Im Zuge der Entspannung der Wohnungsmärkte: Öffnung des Wohnungsangebotes auch anderen Mietern
- Börsennotiertes Unternehmen im MDAX mit klarer Ausrichtung Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen

4. Wo wohnt der DB-Mitarbeiter derzeit Neuvermietung einer ehemaligen „Bahnwohnung“



Mietangebot in München Neuaubing

Umgebungskarte

Ihr Ansprechpartner
Deutsche Annington Kundenservice GmbH
 Kundenservice
 Postfach
 44784 Bochum
 Telefon: 0234 4147000-10
 Fax: 0234 314888-4414

Details Karte Merkliste

Zurück zur Ergebnisliste

Objekt-ID: 84-0684120011_M

Stolperfrei im Alltag - Weniger Risiko mit einem barrierearmen Fußbodenbelag!

Papinstr. 49
81249 München Neuaubing

Karte ansehen

Zimmer:	3
Wohnfläche ca.:	101,00 m ²
Kaltmiete:	1.305,09 €
Nebenkosten:	149,00 €
Heizkosten:	122,00 €
Gesamtmiete:	1576,09 €

Kaution: 3915,27 €
Verfügbar ab: 11.07.15

Wohnungstyp: Etagenwohnung
Etage: 2. OG
Baujahr: 1908

Objektbeschreibung:
+ Barrierearm Wohlfühlen - mit einem modernen unterfahrbaren Waschtisch.

Ausstattung:
 Rollläden
 Warmwasser zentral
 Isolierverglasung
 unterfahrbare

**Marktkonforme Preise:
Beispiel
Wohnung 101 qm²
Gesamtmiete
1576,00 €**

Quelle: Deutsche Annington, aktuelle Mietangebote München 2015

Deutsche Bahn AG - Karl Heinz Holzwarth, 08.07.2015

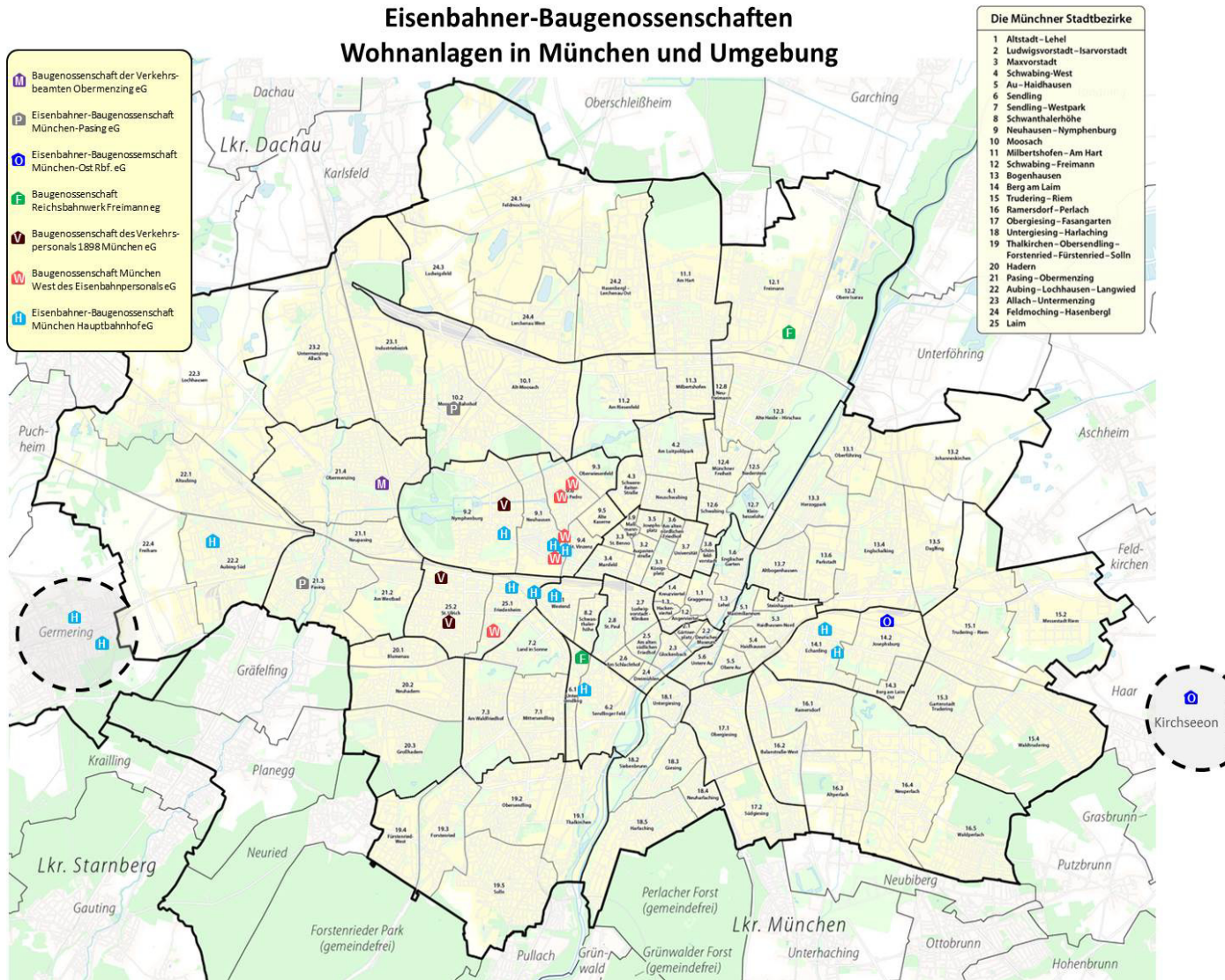
5. Eisenbahner-Baugenossenschaften in München Bestand



Quelle: Webseiten der Baugenossenschaften 2015

Deutsche Bahn AG - Karl Heinz Holzwarth, 08.07.2015

5. Eisenbahner-Baugenossenschaften in München Standorte



Wohnungsbestand

Gesamt 6666 Whg

**Eigentum 2736 Whg
(Anteil 41 %)**

**Erbbau 3930 Whg
(Anteil 59 %)**

Quelle: Übersichtskarte der Eisenbahner-Baugenossenschaften München, 2015
Deutsche Bahn AG - Karl Heinz Holzwarth, 08.07.2015

6. Herausforderungen der Eisenbahner-Baugenossenschaften

Problematik der Wohnungsgenossenschaften

- Genossenschaften besitzen noch viele Grundstücke im Erbbaurecht mit der Bundesverwaltung
-> Grundstückspreise in München haben sich in letzten 10 Jahren verdoppelt
- Im Zuge der Bahnreform konnten Genossenschaften Grundstücke nicht erwerben
-> keine Bildung von Eigentum war möglich
- Vorgabe der Deutschen Bundesbahn: günstigen Wohnraum für Mitarbeiter bereitzustellen
-> niedrige Mieten ermöglicht keine Finanzreserven
-> Steigerungsraten abhängig von rechtlichen Einflüssen (15-% Regel in München)
- Hoher Anteil der Einnahmen floss in die Bestandssanierung
-> vermeintlicher Schutz der Investitionen durch Erbbaurechtsverträge
- Bei Kaufanträgen erfolgt europaweite Ausschreibung zum Marktwert
-> Genossenschaften können nur mit hohem finanziellen Aufwand Erwerber werden

7. Möglichkeiten der DB AG zur Verbesserung der Wohnraumversorgung



Quelle: Bild Deutsche Bahn AG, Service Center Personal

1.

- Anmietung von vollmöblierten Wohnheimen und Apartments
- Innenstädtische Standorte: Nähe Hauptbahnhof
Nähe Sendlinger Tor
- Zielgruppe: DB-Jobwechsler und Jobeinsteiger



Quelle: Deutsche Bahn AG DB Immobilien

2.

- Bau von Apartments auf DB Grund im nördl. Umland mit Investor
- Sale and Lease Back
- Derzeit in Prüfung/ Planung



Quelle: BAUGENOSSENSCHAFT DES VERKEHRSPERSONALS 1898 E.G.

3.

- Kooperation mit Erwerbern der Eisenbahnwohnungen
- MA werden bei der Vermietung bevorzugt behandelt
- Bei Abschluss MV mit DB-MA wird auf Hinterlegung Kautions verzichtet

8. Projekte von Genossenschaften

Baufeld WA 11
63 Wohnungen
1 TG für 65 Stellplätze



ebm

Neubau einer Wohnanlage in der Messestadt Riem
(Baubeginn 06/2015)

Baufeld WA 2
70 Wohnungen
1 TG für 75 Stellplätze
1 Gewerbe
Mietertreffpunkt/Gästewohnung



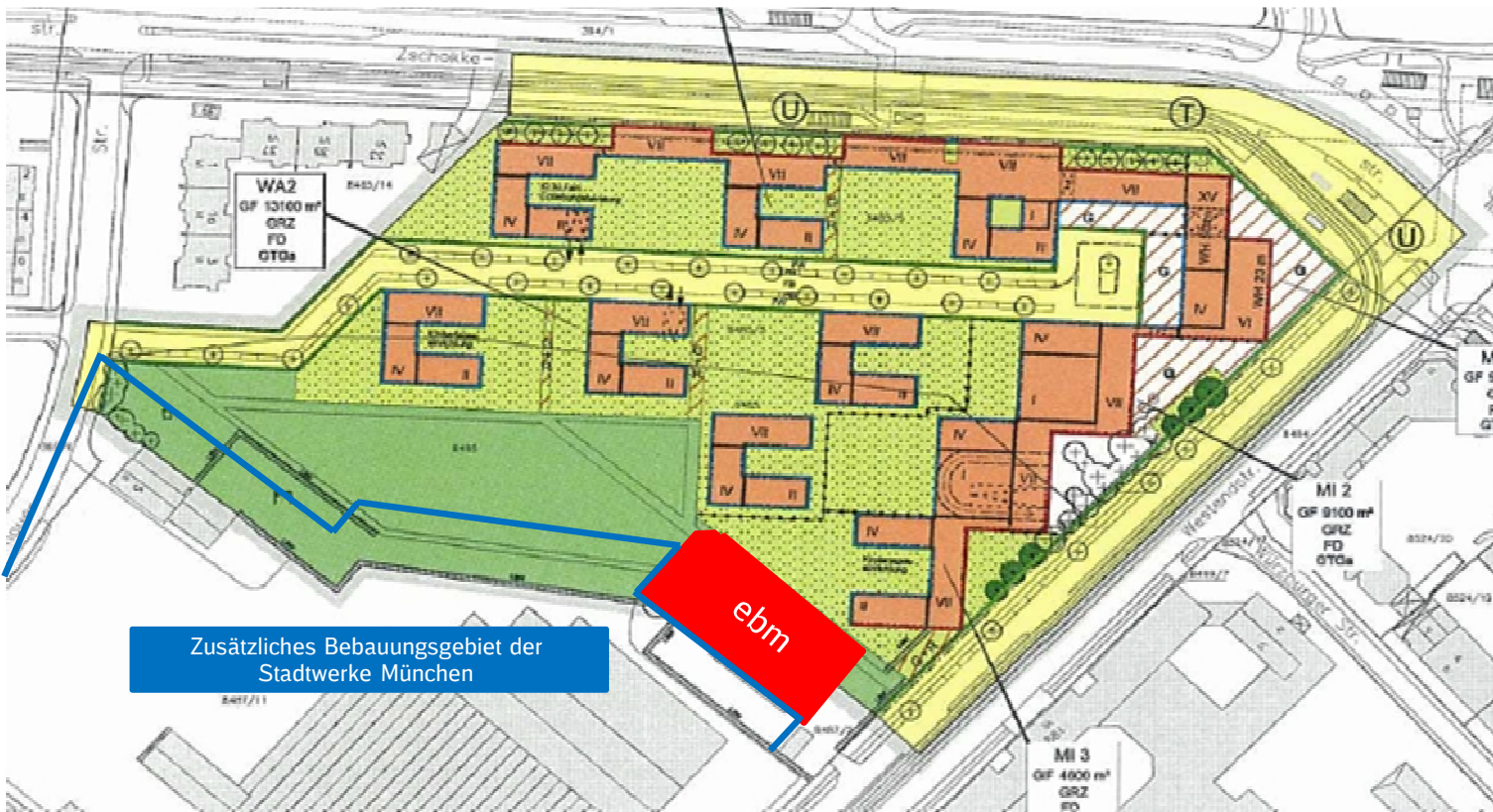
60% Baufinanzierung durch geförderte Wohnungen nach München Modell-Genossenschaften durch die LH München

40% freifinanzierte Wohnungen durch



8. Projekte von Genossenschaften

ebm
 Vorplanung für einen Neubau im künftigen Baugebiet
 Zschokke-, Westend-, Hans-Thonauer-Straße
 (Baubeginn vsl. 2018 - 2020)



- Kauf des Erbaugrundstückes 05/2015 durch die ebm
- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat für ein neues Baugebiet mit einem erheblichen Anteil zum genossenschaftlichen Wohnen
- Initiative von 8 Genossenschaften für eine umfassende genossenschaftliche Bebauung
- ebm
 - heute ein Gebäude mit 14 Wohnungen
 - nach Abriss und Neubau vsl. 30-35 moderne, barrierefreie Wohnungen

Quelle: ebm Eisenbahner-Baugenossenschaft München Hbf eG 2015

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

...und jetzt sind Sie gefragt!