



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation, Nr. 19/2015

Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Projektleitung (Auftraggeber)

Karin Lorenz-Hennig, BBSR

Bearbeitung

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg
B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und
Modernisierung mbH, Potsdam
IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender
Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungs-
märkten. BBSR-Online-Publikation 19/2015, Bonn, Dezember 2015.

Die von den Autoren vertretenen Auffassungen sind nicht unbedingt mit denen des
Herausgebers identisch.

ISSN 1868-0097



Liebe Leserinnen und Leser,

das Nebeneinander von angespannten und entspannten regionalen Märkten kennzeichnet derzeit die Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland. Durch die hohe Zuwanderung aus dem Ausland steigt die Bevölkerungszahl wieder. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftsstarke Großstadregion die bevorzugte Ziele bleiben werden, während es auch weiterhin Abwanderungsregionen geben wird. Je weiter Regionen von Ballungsräumen entfernt sind und je dünner besiedelt sie sind, desto entspannter ist auch der dortige Wohnungsmarkt. Die vorliegende Studie ist der Frage nachgegangen, mit welchen Problemen das verbunden ist und mit welchen Strategien die Wohnungsmarkttakteure die Herausforderungen bewältigen.

Insbesondere in kleinen Kommunen im ländlichen Raum, also dort, wo die Schrumpfung am stärksten ist, fehlen häufig die notwendigen Akteure für eine aktive Auseinandersetzung mit den Nachfragerückgängen. Hier wäre eine Unterstützung auf regionaler Ebene hilfreich. Die Städte und Gemeinden, die sich in Stadtentwicklungs- oder regionalen Konzepten mit der verringerten Wohnungsnachfrage auseinandersetzen, ziehen in ihre Überlegungen vor allem die großen Vermieter und kaum andere Wohnungsmarkttakteure wie private Kleinvermieter und Selbstnutzer ein.

Auch die Wohnungseigentümer gehen unterschiedlich mit den Problemen um. Institutionelle Vermieter verfolgen zielgerichtete Anpassungsstrategien ihrer Bestände an die Nachfrage. Die strategische Ausrichtung der privaten Vermieter auf die sich verändernde Nachfrage ist hingegen vergleichsweise gering. Die Selbstnutzer haben in erster Linie ihre eigenen Bedürfnisse und den eigenen Wohnkomfort im Blick. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die institutionellen Wohnungsunternehmen durch ihr strategisches Verhalten Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt erlangen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, reading "H. Herrmann". The signature is written in a cursive, flowing style.

Direktor und Professor Harald Herrmann

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Kurzfassung	7
1. Einführung	12
2. Methodisches Vorgehen	14
3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Struktur der Eigentümer in sich entspannenden Wohnungsmärkten	22
3.1 Entwicklung der Einwohner und der privaten Haushalte	22
3.2 Strukturen der Eigentümer und ihres Wohnungsbestands	29
4. Rahmenbedingungen für das Handeln der Eigentümer	34
4.1 Wohnungsmarktbedingungen in sich entspannenden Wohnungsmärkten	34
4.2 Kommunale Strategien vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung	46
5. Struktur der befragten Wohnungs- und Gebäudeeigentümer, Bestandsbewertung und getätigte Investitionen sowie Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung	51
5.1 Struktur der befragten privaten Wohnungs- und Gebäudeeigentümer	51
5.2 Bestandsstruktur und Bewertung des Bestandes durch die Eigentümer	54
5.3 Erwerb des Eigentums	59
5.4 Getätigte Investitionen der Eigentümer	61
5.5 Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung	67
6. Handlungsstrategien der Wohnungseigentümer	74
6.1 Investitionsverhalten von institutionellen Vermietern	74
6.2 Investitionsverhalten privater Vermieter von Mehrfamilienhäusern	79
6.3 Investitionsverhalten der Vermieter von Wohnungen in Wohnungseigentumsgemeinschaften	83
6.4 Investitionsverhalten von Selbstnutzern	85
6.5 Gründe für den Verzicht auf Investitionen	88
7. Fazit: Auswirkungen der Strategien der Akteure auf die Wohnungsmärkte	89
Literatur	96

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1:	Abgrenzung von Gebietstypen nach überwiegender künftiger Entwicklungstendenz (2010 - 2030) und bisheriger Entwicklung (1990-2010) sowie Lage- und Siedlungsstrukturtyp.....	16
Abbildung 3.1:	Kleinräumige Bevölkerungsdynamik in Deutschland von 1990 bis 2010 und 2010 bis 2030 im Vergleich.....	23
Abbildung 3.2:	Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 2010 und 2030 im Vergleich nach Regionstypen.....	27
Abbildung 3.3:	Veränderung der Zahl der privaten Haushalte nach Größe (Personenzahl) von 2010 bis 2030 im Vergleich nach Regionstypen	28
Abbildung 3.4:	Anteil der Eigentümergruppen am Wohnungsbestand in den Regionstypen im Vergleich zu Deutschland insgesamt, unterschieden nach kreisfreien Städten und Landkreisen	30
Abbildung 3.5:	Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2011 nach Regionstypen	31
Abbildung 4.1:	Neu- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten) 2012	35
Abbildung 4.2:	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner im Jahr 2009 nach Regionstypen.....	39
Abbildung 4.3:	Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtbestand und Mehrfamilienhäusern 2011 nach Regionstypen	40
Abbildung 4.4:	Wie schätzen Sie die derzeitige wirtschaftliche Situation Ihrer Wohnung ein?	42
Abbildung 5.1:	Sind Sie erwerbstätig und falls ja, in welcher Form?	52
Abbildung 5.2:	Wo ist Ihr Hauptwohnsitz?	54
Abbildung 5.3:	Durchschnittliche Anzahl der getätigten Investitionen nach Art der Verwaltung	66
Abbildung 5.4:	Bewertung der Nachfrageentwicklung in den nächsten 5 bzw. nächsten 15 Jahren	70
Abbildung 6.1:	Gründe für den erwogenen Verkauf des Hauses.....	87
Abbildung 6.2:	Gründe für den Verzicht auf Investitionen in den nächsten 5 Jahren	88

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2.1:	Ausgewählte Fallstudien nach Ländern und Regionstypen	18
Tabelle 2.2:	Rücklauf der schriftlichen Befragung differenziert nach Vermieter und Selbstnutzer	21
Tabelle 3.1:	Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen nach Regionstypen	24
Tabelle 3.2:	Veränderung der Einwohnerzahlen 1990 bis 2010 und 2010 bis 2030 für unterschiedliche Regionstypen im Vergleich	25
Tabelle 3.3:	Veränderung der Haushaltszahlen 1990 bis 2010 und 2010 bis 2030 für unterschiedliche Regionstypen im Vergleich	26
Tabelle 3.4:	Anteil der Eigentümergruppen am Wohnungsbestand in den Regionstypen im Vergleich zu Deutschland insgesamt, unterschieden nach kreisfreien Städten und Landkreisen	30
Tabelle 3.5:	Veränderung der Zahl der Wohnungen insgesamt und bei Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern von 2001 bis 2011 nach Regionstypen	32
Tabelle 4.1:	Beurteilung der Vermietbarkeit der Wohnungen zum Status quo nach Regionstyp	41
Tabelle 4.2:	Konnten Sie die bei Neuvermietungen angestrebte Miete bzw. die bei bestehenden Mietverhältnissen angestrebten Mieterhöhungen bezüglich Ihrer Wohnungen in den letzten fünf Jahren durchsetzen? Differenziert nach kreisfreien Städten und Landkreisen	43
Tabelle 4.3:	Konnten Sie die bei Neuvermietungen angestrebte Miete bzw. die bei bestehenden Mietverhältnissen angestrebten Mieterhöhungen bezüglich Ihrer Wohnungen in den letzten fünf Jahren durchsetzen? Differenziert nach Regionstypen	43
Tabelle 5.1:	Alter der befragten Selbstnutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern und der privaten Vermieter	51
Tabelle 5.2:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen des gesamten Haushaltes nach Eigentümergruppen	53
Tabelle 5.3:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (gesamter Haushalt) der privaten Vermieter und Selbstnutzer nach Regionstypen	53
Tabelle 5.4:	In welchem Baujahr wurde das Gebäude errichtet?	55
Tabelle 5.5:	Bewertung des Gebäudezustandes von Ein- und Zweifamilienhäusern durch Selbstnutzer	56
Tabelle 5.6:	Einschätzung der Qualität der Wohnungen im Bestand durch die Wohnungseigentümer	57
Tabelle 5.7:	Wie schätzen Sie die Lage des Gebietes ein, in dem sich Ihre Wohnung bzw. Ihr Haus/Ihre Häuser befinden? Es handelt sich um eine	58
Tabelle 5.8:	Anteil der Befragten, der angab, das Objekt befindet sich in einer (eher) guten Wohnlage	59
Tabelle 5.9:	Wie wurden Sie Eigentümer Ihres Hauses bzw. Ihrer Wohnung?	60
Tabelle 5.10:	In welchem Jahr wurden Sie Eigentümer Ihrer Wohnung/Ihres Hauses?	60
Tabelle 5.11:	Maßnahmen, die von den Eigentümern in den letzten 15 Jahren am Gebäude bzw. an der Wohnung durchgeführt wurden?	63
Tabelle 5.12:	Investitionen in den letzten 15 Jahren	64

Tabelle 5.13:	Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 15 Jahren nach Eigentümergruppen und Einkommensklasse	65
Tabelle 5.14:	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Regionstyp	67
Tabelle 5.15:	Bewertung der Vermietbarkeit in den nächsten 5 Jahren	68
Tabelle 5.16:	Bewertung der Mietenentwicklung in den nächsten 5 Jahren.....	69
Tabelle 5.17:	Bewertung der Nachfrageentwicklung in den nächsten 15 Jahren differenziert nach Eigentümer- und Regionstypen	71
Tabelle 5.18:	Einschätzung der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Preisentwicklung der Immobilie(n) in der Gemeinde	71
Tabelle 5.19:	Einschätzung der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Preisentwicklung der eigenen Immobilie(n).....	72
Tabelle 5.20:	Einschätzung der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Preisentwicklung der Immobilie(n) in der Gemeinde differenziert nach Eigentübertyp und Regionstyp.....	73
Tabelle 6.1:	Längerfristige Strategien der Wohnungsunternehmen	79
Tabelle 6.2:	Geplante Maßnahmen privater Vermieter nach dem Alter des Eigentümers.....	82

Kurzfassung

Hintergrund und Zielsetzung

Im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) haben GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung und IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik von 2012 bis 2015 das Forschungsprojekt „Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten“ gemeinsam bearbeitet. Das Projekt wurde im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus durchgeführt.

Die Wohnungsmarktentwicklung ist seit mehreren Jahren durch ein Nebeneinander von Anspannung und Entspannung gekennzeichnet. Im Jahr 2025 werden rd. 85% der Regionen in Deutschland durch sinkende Bevölkerungszahlen und knapp die Hälfte der Regionen durch einen Rückgang der Haushaltszahlen gekennzeichnet sein (BBSR 2012). Vor diesem Hintergrund hatte das Forschungsprojekt das Ziel, die in Zukunft von Bevölkerungs- und Haushaltsrückgängen betroffenen Regionen zu identifizieren und spezifische Problemkonstellationen in diesen Regionen herauszuarbeiten sowie Strategien und Handlungsweisen der Wohnungsmarktakeure genauer zu analysieren. Ein besonderer Fokus lag dabei auf solchen Regionen, die sich bis 2030 erstmalig mit den Herausforderungen einer Abnahme von Bevölkerung und Haushalten auseinandersetzen.

Methodik und Durchführung der Studie

Im Zentrum der Untersuchung standen 222 Landkreise und kreisfreie Städte, in denen fast die Hälfte der Bevölkerung Deutschlands lebt und die in den nächsten 10 bis 15 Jahren von einem Rückgang der Einwohner- und Haushaltszahlen betroffen sein werden. Aus diesen Landkreisen und kreisfreien Städten wurden 20 Fallstudien ausgewählt, die in unterschiedlichem Maße von Nachfragerückgängen betroffen sind. In den Fallstudienkommunen erfolgte eine Auswertung vorliegender Studien, Konzepte und Informationen der amtlichen bzw. Kommunalstatistik. Des Weiteren wurden im Zeitraum von Juni bis Oktober 2014 insgesamt 144 Expertengespräche mit Vertretern von Kommunen, Eigentümer- und Mieterverbänden sowie größeren lokal tätigen Vermietern geführt. Darüber hinaus wurden innerhalb der ausgewählten Fallstudien schriftliche Befragungen von Vermietern und Selbstnutzern von Ein- und Zweifamilienhäusern durchgeführt.

Wohnungsnachfrageentwicklung auf sich entspannenden Wohnungsmärkten

Die Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Deutschland verläuft räumlich differenziert. Sie wird sich zwischen Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten in Zukunft weiter ausdifferenzieren.

Je peripherer gelegen und je ländlicher geprägt eine Region umso dynamischer verlaufen Entspannungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt.

Innerhalb von Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten zeigen sich einerseits Konzentrationsprozesse der Bevölkerung und der Wohnungsnachfrage in den größeren Städten und regionalen Zentren sowie andererseits zunehmende Nachfragerückgänge im sie umgebenden ländlichen Raum.

Auch in den Städten mit sich entspannenden Wohnungsmärkten ist eine kleinräumige Ausdifferenzierung der Nachfrage erkennbar. Nachfragerückgänge konzentrieren sich in Beständen mit Struktur- und Lagenachteilen, Infrastrukturdefiziten oder sozialen und Imageproblemen. Zugleich gibt es Lagen und Bestände, die stark nachgefragt sind und auch künftig kaum von Nachfragerückgängen betroffen sein werden.

Die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlichen und weiter ansteigenden Anteil älterer Menschen. Die Zahl der Erwerbspersonen unter den Nachfragern wird in den kommenden Jahren weiter sinken. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten niedriger als im Durchschnitt der Bundesrepublik und insbesondere niedriger als in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten.

Angebotsentwicklung in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten

Bis auf Ausnahmen steigt auch in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten die Zahl der Wohnungen weiter an, da weiterhin Neubau stattfindet. In den Regionstypen 1 und 2 ist der Zuwachs an Wohnungen ausschließlich auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser begrenzt.

Das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt ist stark von der Lagequalität der Immobilie abhängig. Immobilienpreise und durchschnittliche Angebotsmieten wie auch Mietsteigerungsraten sind umso geringer je entspannter die Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Situation der Anbieter von Mietwohnungen auf sich entspannenden Wohnungsmärkten

Der weit überwiegende Teil der privaten Vermieter bewertet sowohl die Vermietbarkeit als auch die Wirtschaftlichkeit seiner Immobilie derzeit positiv. Je besser die (objektive) Nachfrage in den Regionen, desto besser wird die Vermietbarkeit und die wirtschaftliche Situation bewertet. Die Vermietbarkeit von Wohnungen wird von Wohnungsunternehmen etwas positiver eingeschätzt als von den privaten Vermietern. Vermieter in peripheren Regionen mit bereits rückläufiger Nachfrage haben im Mittel die höheren Wohnungsleerstände, niedrigere Renditen und Probleme ihre Mieterwartungen durchzusetzen.

Kommunale Strategien vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung

Die Städte und Gemeinden beschäftigen sich im Zuge der Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten oder gebietsspezifischen Strategien mit Nachfrageveränderung im Wohn- und Infrastrukturbereich. In die Strategieentwicklung werden vor allem die großen Vermieter und kaum andere Wohnungsmarktakeure einbezogen.

In kleinen Kommunen im ländlichen Raum wird die Strategieentwicklung im Umgang mit Nachfragerückgängen vor allem durch einzelne kommunale oder wohnungswirtschaftliche Akteure getragen. Dort wo diese Akteure fehlen, findet auch keine wirkliche Auseinandersetzung statt. Die Landkreise treten als Akteur im Hinblick auf die Strategieentwicklung im Umgang mit dem demographischen Wandel und mit Nachfragerückgängen bisher nur selten in Erscheinung.

Investitionsstrategien institutioneller Vermieter

Trotz Unterschieden zwischen den Unternehmen verfolgen institutionelle Vermieter in der Regel zielgerichtete Anpassungsstrategien ihrer Bestände an eine veränderte Nachfrage. Diese setzen sich vielfach aus den Elementen Bestandsinvestitionen, Abriss und punktuellm Neubau zusammen. Vor dem Hintergrund begrenzter Mietsteigerungsspielräume tätigen die großen Vermieter Investitionen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Institutionelle Vermieter in bereits entspannten Märkten investieren vor allem, um die Vermietungschancen zu erhöhen und Leerstände zu vermeiden. Vor dem Hintergrund von hohen Nachfrageüberhängen und dauerhaft erwarteten Wohnungsleerständen werden insbesondere von kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in Regionen mit deutlichen Nachfragerückgängen Wohnungen abgerissen. In Regionen mit derzeit noch stabiler Wohnungsnachfrage erfolgen punktuell ebenfalls Abrissmaßnahmen, diese dienen aber eher der Portfoliabereinigung und werden im Zusammenhang mit Neubauvorhaben realisiert. D.h. es geht dort weniger um den Abbau von Leerständen als vielmehr um die Diversifizierung und Zukunftsfähigkeit des eigenen Wohnungsbestands.

Institutionelle Vermieter in Wohnungsmarktregionen mit entspannten Wohnungsmärkten unternehmen vielfältige Anstrengungen, um Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt zu erlangen. Dazu gehört auch, dass vermehrt wohnungsnah Dienstleistungen angeboten werden.

Größere Vermieter in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Professionalität stark. Neben professionell aufgestellten Eigentümern, gibt es nicht wenige, die sich bisher schwer tun, auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren.

Investitionsstrategien privater Vermieter

Das Investitionsverhalten privater Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und von Eigentumswohnungen weist viele Ähnlichkeiten auf. Allerdings haben die privaten Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den vergangenen 15 Jahren mehr Maßnahmen durchgeführt als andere Vermietergruppen. Dies ist vermutlich auch darauf zurückzuführen, dass sie über den ältesten Wohnungsbestand verfügen.

Die strategische Ausrichtung der privaten Vermieter auf die sich verändernde Nachfrage ist im Hinblick auf die bisherige Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit vergleichsweise gering. Ausschlaggebend für Investitionen waren bisher vielfach subjektive Einschätzungen, persönliche Rahmenbedingungen und Motive wie Werterhalt des vorhandenen Eigentums. Künftig planen private Vermieter in peripheren Regionen mit sinkender Nachfrage Investitionen in geringerem Umfang als in Gebieten mit stabiler oder leicht steigender Nachfrage. D.h. die Bewertung der perspektivischen Vermietungssituation nimmt bei künftigen Investitionsentscheidungen ein größeres Gewicht ein. Einfluss auf die Investitionstätigkeit privater Vermieter haben jedoch auch vielfältige individuelle Faktoren wie die persönliche Einschätzung der Werthaltigkeit des Objektes, die Art der Verwaltung der Wohnung und das Haushaltseinkommen.

Investitionsstrategien von Selbstnutzern

Bei Selbstnutzern hat weder der Grad des Nachfragerückgangs noch das Einkommen einen signifikanten Einfluss auf Investitionsentscheidungen. Selbstnutzer investieren, um den eigenen Komfort zu erhöhen bzw. die Wohnung an die eigenen Bedürfnisse anzupassen und einen langfristigen Verbleib in der Wohnung zu sichern. Die Sicherung der langfristigen Werthaltigkeit der Immobilie oder die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit einer Investition spielt nur eine nachrangige Rolle. Wesentlichen Einfluss auf das Investitionsverhalten haben neben dem Baualter der Immobilie das Alter des selbstnutzenden Eigentümers und der Zeitpunkt des Erwerbs. Umfangreichere Maßnahmen – bspw. auch energetische Sanierungen – werden von den Eigentümern zumeist zeitnah zum Erwerb durchgeführt.

Handlungsbedarfe für wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Akteure

Angesichts der künftig besonders im peripheren, ländlichen Raum zu erwartenden Nachfragerückgänge müssen viele kleine Kommunen und Landgemeinden ein stärkeres Selbstverständnis als Akteur der lokalen Wohnungsmarktentwicklung herausbilden. Sie brauchen dazu Unterstützung auf der regionalen Ebene bspw. durch eine Stärkung von Stadt-Umland-Kooperationen. Auch die Landkreisebene ist gefordert, sich stärker als bisher mit den Folgen des demographischen Wandels für die regionalen Wohnungs- und Immobilienmärkte auseinanderzusetzen und die Landkreismunicipalitäten bei der Bewältigung zu unterstützen.

Kreisfreie Städte, in denen mittelfristig eine einsetzende Entspannung des Wohnungsmarktes erwartet wird, verzeichnen derzeit oftmals größere Wanderungsgewinne als in der Vergangenheit prognostiziert. Daher müssen Strategien und Maßnahmen des wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handelns der Kommu-

ne und der Wohnungseigentümer hinreichend flexibel sein, um bei Bedarf auf veränderte Erfordernisse reagieren zu können. Die getroffenen Annahmen zur Wohnungsmarktentwicklung müssen regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

1. Einführung

Im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) haben GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung und IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik von 2012 bis 2015 das Forschungsprojekt „Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzender Eigentümer auf eine verminderte und veränderte Nachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten“ gemeinsam bearbeitet. In dem vorliegenden Endbericht sind die wesentlichen Erkenntnisse zu diesem Forschungsvorhaben dargestellt. Das Projekt wurde im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus durchgeführt.

Ziel des Forschungsprojektes war es, diejenigen Regionen zu identifizieren, die in Zukunft (Zeithorizont 2030) von Bevölkerungs- und Haushaltsrückgängen betroffenen sein werden, spezifische Problemkonstellationen in diesen Regionen herauszuarbeiten sowie Strategien und Handlungsweisen der unterschiedlichen Anbietergruppen von Mietwohnungen und der selbstnutzenden Eigentümer zu untersuchen sowie mögliche Folgen auf unterschiedliche Wohnungsteilmärkte, Wohnungsangebote, Anbieterstrukturen, Mieter sowie die Stadt- und Quartiersentwicklung aufzuzeigen. Ein besonderer Fokus lag dabei auf solchen Regionen, die sich bis 2030 erstmalig mit den Herausforderungen einer Abnahme von Bevölkerung und Haushalten auseinandersetzen müssen.

Die Wohnungsmarktentwicklung ist seit mehreren Jahren durch ein Nebeneinander von Anspannung und Entspannung gekennzeichnet. Während für die allermeisten Großstadt- und wirtschaftlich prosperierenden Regionen Deutschlands noch längerfristig eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt prognostiziert wird, gibt es zugleich eine wachsende Zahl von Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten.

Nach der zu Beginn der Bearbeitungsphase aktuellen Prognose des BBSR werden im Jahr 2025 rd. 85% der Regionen in Deutschland eine sinkende Bevölkerung und knapp die Hälfte der Regionen einen Rückgang der Haushaltszahlen aufweisen. Fanden Schrumpfungsprozesse in der Vergangenheit insbesondere in den neuen Ländern, den altindustrialisierten Regionen und in peripheren Räumen statt, so werden sich in den kommenden Jahren viele Regionen erstmalig mit dem Thema einer zurückgehenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auseinandersetzen müssen. Dies betrifft sowohl Akteure der Stadtentwicklung als auch der Wohnungswirtschaft, die mit den Folgen einer sich verändernden und abnehmenden Nachfrage in den betroffenen Wohnungsmärkten umgehen müssen.

Allerdings vollziehen sich die Entwicklungen hinsichtlich der Intensität der Nachfragerückgänge und der altersstrukturellen Verschiebungen sehr unterschiedlich. Insbesondere ländliche und strukturschwache Regionen werden von Schrumpfungsprozessen gekennzeichnet sein. Doch nicht nur die Gegensätze zwischen den Wachstumsräumen und den eher strukturschwachen Räumen werden sich verstärken, sondern auch die Differenzierungen innerhalb der Räume.

Vor diesem Hintergrund wurde der Frage nachgegangen, wie die Eigentümer von Mietwohnungen und Selbstnutzer auf sich entspannende Wohnungsmärkte reagieren und welche Investitions- und Vermietungsstrategien sie für ihre Wohnungsbestände entwickeln. Neben den erforderlichen Anpassungen der Wohnungsbestände an eine veränderte quantitative und qualitative Nachfrage sind dabei auch die Herausforderungen durch Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz relevant.

Die Forschungsfragen des ExWoSt-Projektes richteten sich dementsprechend auf folgende Themenkomplexe: Zum einen ging es darum, von Nachfragerückgang und demographischen Veränderungen betroffene Regionen und Kommunen in Deutschland zu klassifizieren. Zum anderen sollten innerhalb dieser Räume – anhand von Fallstudien – die Problemkonstellationen, Strategien und Handlungsweisen der Wohnungsmarktakteure genauer untersucht werden.

Aufbau der Studie

Neben dem Einleitungskapitel setzt sich die vorliegende Studie aus folgenden weiteren Kapiteln zusammen.

Das Kapitel 2 stellt das methodische Vorgehen und die aufeinander aufbauenden Arbeitsschritte bei der Bearbeitung der Studie vor.

Die Kapitel 3 und 4 haben in erster Linie die Funktion, die Strategien der Anbieter von Mietwohnungen und selbstnutzenden Eigentümern auf sich entspannenden Wohnungsmärkten einzuordnen. Im Kapitel 3 wird daher ein Überblick über die Wohnungsnachfrageentwicklung und die Struktur der Eigentümer in Städten und Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten gegeben. Das Kapitel 4 widmet sich den Rahmenbedingungen für das Handeln der Eigentümer. Dazu gehören einerseits Veränderungen der Wohnungsmarktbedingungen, die für die Wertentwicklung und die Marktchancen von Wohnungsbeständen relevant sind. Zum anderen werden die von den Kommunen entwickelten Strategien genauer beleuchtet, um auf strukturelle Veränderungen im Hinblick auf die demographische und sozio-ökonomische Entwicklung zu reagieren.

In den Kapiteln 5 und 6 werden dann die Ergebnisse aus den schriftlichen Befragungen von Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern sowie die Erkenntnisse aus den durchgeführten Fallstudien vorgestellt. Im Kapitel 5 werden die im Rahmen der Studie befragten Eigentümergruppen und ihre Wohnungsbestände sowie die Bewertung des Bestandes durch die Eigentümer dargestellt. Zudem gibt es Aussagen zum Erwerbs- und Bewirtschaftungsverhalten der Eigentümergruppen. Zum Abschluss wird auf die Bewertung der Zukunftsaussichten durch die Eigentümer eingegangen. Das Kapitel 6 widmet sich den Handlungsstrategien und der künftigen Investitionsplanung der unterschiedlichen Eigentümergruppen.

Das abschließende Kapitel 7 fasst wesentliche Kernaussagen der Studie zusammen und stellt Auswirkungen der Strategien und Handlungsweisen der Eigentümergruppen auf die Wohnungsmärkte vor.

2. Methodisches Vorgehen

Der Fokus des Forschungsprojektes lag auf Regionen und Kommunen, die in den nächsten 10 bis 15 Jahren vom Rückgang der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte betroffen sein werden. Daher wurde in einem ersten Arbeitsschritt anhand verschiedener Indikatoren zur demographischen Entwicklung und zur siedlungsstrukturellen Prägung eine Kategorisierung der Regionen bzw. Städte vorgenommen. Des Weiteren ging es in dem Forschungsprojekt darum, differenzierte Bewirtschaftungs- bzw. Nutzungs- und Investitionsstrategien unterschiedlicher Anbieter- und Selbstnutzerguppen zu erfassen und zu berücksichtigen. Dafür wurden die relevanten Akteursgruppen auf dem Wohnungsmarkt identifiziert und typisiert.

Ausgehend von den entwickelten Kategorisierungen der Landkreise und kreisfreien Städte wurde ein Raster zur Auswahl von 20 Fallstudien entwickelt. Dieses Auswahlraster sollte sicherstellen, dass sich die unterschiedliche Betroffenheit der Kommunen und Regionen von Nachfragerückgängen und verschiedene Wohnungsmarktlagen in den Fallstudien angemessen wiederfinden.

Die 20 Fallstudien ermöglichten es, für unterschiedliche Gebietstypen, Anbieterstrukturen und Problemkonstellationen konkrete Handlungsweisen und für die Zukunft verfolgte Bewirtschaftungs-, Nutzungs-, Investitions- und Verkaufsstrategien einzelner Anbieter- und Selbstnutzerguppen genauer zu untersuchen. In den Fallstudienkommunen erfolgte einerseits eine Auswertung vorliegender Studien, Konzepte und Informationen der amtlichen bzw. Kommunalstatistik. Zum anderen wurden Expertengespräche mit Vertretern von Kommunen, Eigentümer- und Mieterverbänden sowie größeren lokal tätigen Vermietern geführt. Darüber hinaus wurden innerhalb der ausgewählten Fallstudien schriftliche Befragungen von Vermietern und von Selbstnutzern von Ein- und Zweifamilienhäusern durchgeführt.

Fachlich begleitet und unterstützt wurde das Forschungsprojekt durch zwei Expertenworkshops mit Vertretern des BMUB und des BBSR, Wissenschaftlern und Vertretern der Wohnungs- und Wohnungseigentümerverbände sowie ausgewählten Praktikern. Ein erster Expertenworkshop am 13.11.2013 widmete sich der Kategorisierung der Entwicklungsverläufe von Landkreisen und kreisfreien Städten sowie dem Untersuchungskonzept und der Auswahl der Fallstudien. Die Ergebnisse der Fallstudien und der schriftlichen Befragungen wurden im Rahmen eines zweiten Workshops am 25.6.2015 diskutiert. Im Fokus der Diskussion standen Auswirkungen der Anbieterstrategien auf die Wohnungsmärkte und die Stadt- und Quartiersentwicklung sowie sich daraus ergebende Handlungsstrategien und -optionen.

Kategorisierung der Regionen und Kommunen

Die Ermittlung von typischen Entwicklungstendenzen und ihrer regional unterschiedlichen Verläufe in den Kreisen und kreisfreien Städten erfolgte anhand einer mehrstufigen Überlagerung von folgenden Indikatoren:

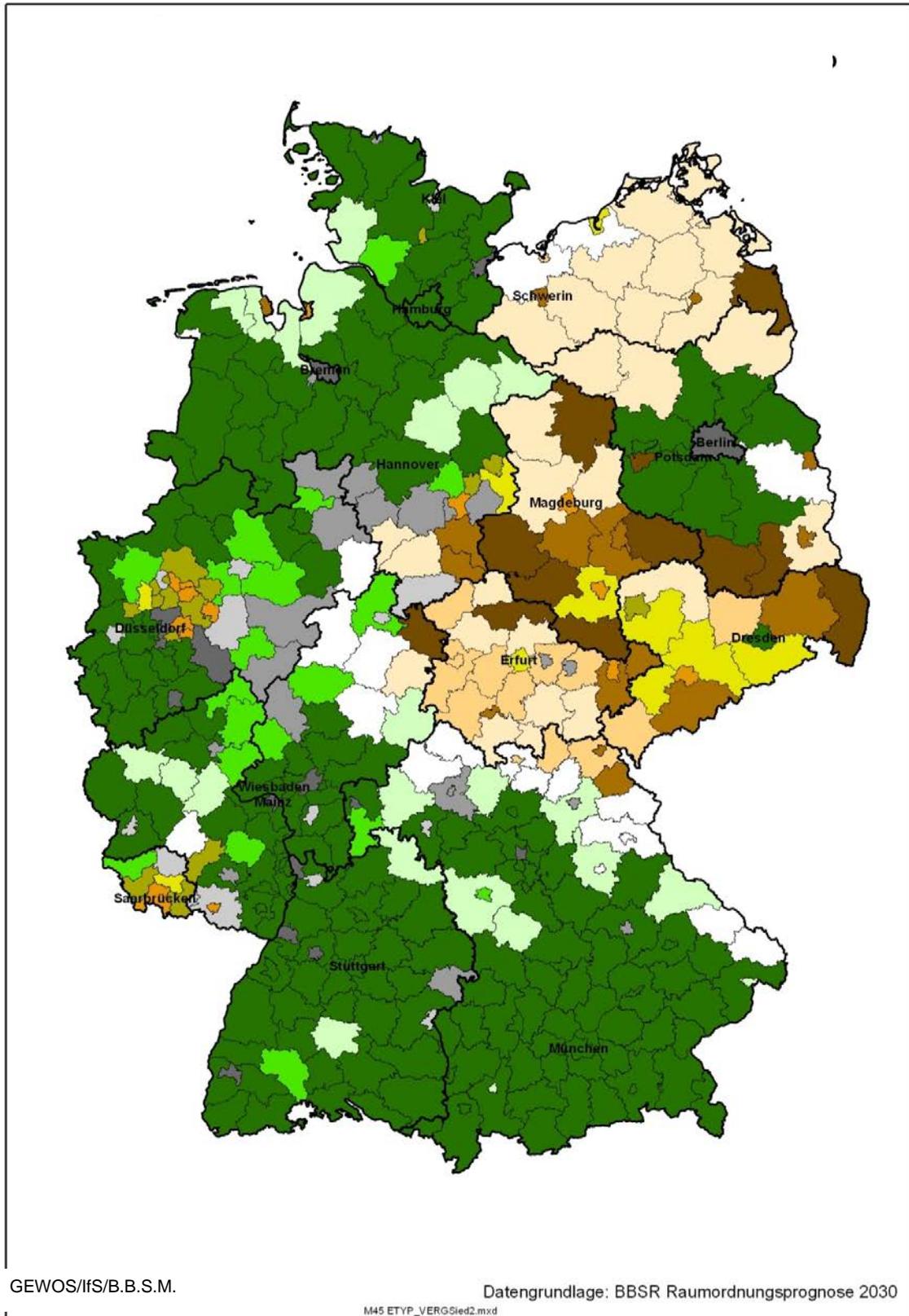
- künftige Nachfrageentwicklung bezogen auf Bevölkerung und Haushalte (2010 bis 2020 und 2020 bis 2030) entsprechend der BBSR-Raumordnungsprognose 2030,

- bisherige Nachfrageentwicklung der Bevölkerung sowie der Haushalte (1990 bis 2010) sowie
- Lage- und Siedlungsstruktur der Kreise/kreisfreien Städte.

In zwei Schritten wurde zum einen analysiert, inwieweit Kreise und kreisfreie Städte, bei denen die Nachfrage in Zukunft voraussichtlich rückläufig sein wird, bereits in der Vergangenheit (1990 bis 2010) von Schrumpfungprozessen bei der Nachfrage betroffen waren. Zum anderen wurde der Frage nachgegangen, ob Kreise und kreisfreie Städte mit ähnlicher Entwicklungstendenz der Nachfrage in der Vergangenheit und in der Zukunft gleiche bzw. ähnliche siedlungsstrukturelle Merkmale aufweisen.

Im Ergebnis wurden die Kreise und kreisfreien Städte zu insgesamt 14 Gebietstypen mit ähnlicher bisheriger und künftiger Nachfrageentwicklung sowie Lage- und Siedlungsstruktur zusammengefasst (siehe Abbildung 2.1). Die 13 Gebietstypen mit Schrumpfungstendenzen umfassen insgesamt 222 Kreise und kreisfreie Städte in Deutschland, in denen rd. 39,3 Mio. Einwohner leben. Der zusammengefasste Referenzgebietstyp mit Wachstumstendenzen schließt 190 Kreise und kreisfreie Städte mit rd. 42,5 Mio. Einwohnern ein.

Abbildung 2.1: Abgrenzung von Gebietstypen nach überwiegender künftiger Entwicklungstendenz (2010 - 2030) und bisheriger Entwicklung (1990 - 2010) sowie Lage- und Siedlungsstrukturtyp



1		bisher Schrumpfung Haushalte; künftig überwiegend starke/leichte Schrumpfung Haushalte; peripher gelegene dünn besiedelte ländliche Kreise oder sehr peripher
2		bisher Schrumpfung Haushalte; künftig überwiegend starke/leichte Schrumpfung Haushalte; peripher gelegene kreisfreie Großstädte, städtische Kreise oder Kreise mit Verdichtungsansätzen
3		bisher Schrumpfung Haushalte; künftig überwiegend starke/leichte Schrumpfung Haushalte; zentral oder sehr zentral
4		bisher spürbarer Bevölkerungsrückgang; künftig überwiegend starke/leichte Schrumpfung Haushalte; peripher gelegene dünn besiedelte ländliche Kreise oder sehr peripher
5		bisher spürbarer Bevölkerungsrückgang; künftig überwiegend starke/leichte Schrumpfung Haushalte; peripher gelegene kreisfreie Großstädte, städtische Kreise oder Kreise mit Verdichtungsansätzen
6		bisher spürbarer Bevölkerungsrückgang; künftig überwiegend starke/leichte Schrumpfung Haushalte; zentral oder sehr zentral
7		bisher spürbarer Bevölkerungsrückgang; künftig überwiegend konstante oder ab 2020 sehr leichte Schrumpfung Haushalte; zentral oder sehr zentral
8		bisher überwiegend Wachstum Haushalte; künftig überwiegend konstant oder ab 2020 leichte oder sehr leichte Schrumpfung Haushalte; peripher oder sehr peripher
9		bisher Wachstum Haushalte; künftig überwiegend konstant oder ab 2020 leichte Schrumpfung Haushalte; zentral oder sehr zentral
10		bisher Wachstum Haushalte; künftig konstante oder ab 2020 sehr leichte Schrumpfung Haushalte; zentral
11		bisher Wachstum Haushalte; künftig konstante oder ab 2020 sehr leichte Schrumpfung Haushalte; sehr zentral
12		bisher Wachstum Haushalte; künftig Wachstum Haushalte, aber Bevölkerungsrückgang mind. 3%; peripher oder sehr peripher
13		bisher Wachstum Haushalte; künftig Wachstum Haushalte, aber Bevölkerungsrückgang mind. 3%; zentral oder sehr zentral
14		bisher Wachstum Haushalte; künftig künftig Wachstum Haushalte und Bevölkerungsveränderung >-3% (Referenz)

Bildung von Regionstypen

Die Gebietstypen hatten vor allem für die Auswahl der Fallstudien eine hohe Bedeutung, da diese die gesamte Bandbreite an charakteristischen Entwicklungen in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten berücksichtigen sollten. Für die Auswertung der Fallstudien und der schriftlichen Befragungen wurden die Regionen mit ähnlichen Entwicklungsmustern wieder zusammengefasst. Dies sicherte einerseits ausreichend große Fallzahlen für eine sinnvolle Auswertung der Befragung und ermöglichte andererseits, übergreifende Aussagen zum Handeln und zu den Strategien der Vermieter und Selbstnutzer in Abhängigkeit von der demographischen Entwicklung der Region und der Nachfrageentwicklung nach Wohnraum treffen zu können.

Dazu wurden drei Regionstypen gebildet, die der Auswertung der Ergebnisse des Forschungsprojektes und damit auch dem vorliegenden Bericht zugrunde gelegt wurden:

- Regionstyp 1: Periphere Regionen mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum,
- Regionstyp 2: Periphere und zentrale Regionen mit überwiegend leicht sinkender Nachfrage nach Wohnraum,
- Regionstyp 3: Periphere und zentrale Regionen mit einer stabilen oder leicht steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

Da Kreise und kreisfreie Städte in Bezug auf einige Fragestellungen grundsätzliche Unterschiede aufweisen, wurde innerhalb der Regionstypen eine entsprechende Differenzierung vorgenommen.

Fallstudienauswahl und -bearbeitung

Vorrangiges Ziel der Auswahl von insgesamt 20 Fallstudien war es, die gesamte Bandbreite der Entwicklung in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten abzudecken. Daher sollte jeder der 13 Gebietstypen, in denen es zukünftig zu Nachfragerückgängen bzw. -veränderungen kommt, als Fallbeispiel vertreten sein. Entsprechend der vorhandenen Prägung der Gebietstypen durch Kreise und/oder kreisfreie Städte erfolgte eine Auswahl der Fallbeispiele. Um der Zielstellung des Forschungsprojektes, insbesondere die künftig erstmalig mit zurückgehender Nachfrage konfrontierten Regionen zu berücksichtigen, zu entsprechen, wurde ein Schwerpunkt auf diese Gebietstypen gelegt, indem dort mehrere Fallstudien ausgewählt wurden. Zudem wurde bei der Auswahl der Fallbeispiele darauf geachtet, dass sie jeweils typische Repräsentanten des Gebietstyps sind, dass sie teilweise von erfolgten bzw. geplanten Schließungen militärischer Standorte betroffen sind und dass eine bundesweite Auswahl erfolgt. Im Ergebnis wurden folgende Kreise und kreisfreien Städte als Fallstudien ausgewählt:

Tabelle 2.1: Ausgewählte Fallstudien nach Ländern, Gebietstypen und Regionstypen

Fallstudie	Land	Gebietstyp	Regionstyp
kreisfreie Stadt Mannheim	Baden-Württemberg	11	3
kreisfreie Stadt Schweinfurt	Bayern	10	3
Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab	Bayern	8	2
Landkreis Wunsiedel	Bayern	2	1
kreisfreie Stadt Cottbus	Brandenburg	2	1
kreisfreie Stadt Bremerhaven	Bremen	3	2
kreisfreie Stadt Kassel	Hessen	9	2
Schwalm-Eder-Kreis	Hessen	8	2
Altkreis Mecklenburg-Strelitz	Mecklenburg-Vorpommern	4	1
Landkreis Cuxhaven	Niedersachsen	12	3
kreisfreie Stadt Mönchengladbach	Nordrhein-Westfalen	9	2
kreisfreie Stadt Oberhausen	Nordrhein-Westfalen	7	2

Landkreis Lippe	Nordrhein-Westfalen	10	3
Landkreis Kusel	Rheinland-Pfalz	7	2
Rhein-Lahn-Kreis	Rheinland-Pfalz	13	3
Landkreis Neunkirchen	Saarland	6	2
Landkreis Nordsachsen	Sachsen	4	1
Landkreis Wittenberg	Sachsen-Anhalt	1	1
kreisfreie Stadt Lübeck	Schleswig-Holstein	11	3
Ilm-Kreis	Thüringen	5	1

Die Fallstudien dienten dazu, typische Handlungsweisen und zukünftige Strategien für die einzelnen Wohnungsmarktakteure herauszuarbeiten. Es sollte analysiert werden, ob und wie Wohnungsanbieter und Selbstnutzer in ihren Handlungsstrategien hinsichtlich Bewirtschaftung, Nutzung, Investitionen oder Verkaufsabsichten auf spezifische Wohnungsmarktbedingungen reagieren. Darauf aufbauend wurden die Auswirkungen des Anbieter- und Selbstnutzerverhaltens auf die unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkte betrachtet.

Für die Fallstudien wurden wesentliche Rahmenbedingungen der jeweiligen Wohnungsmärkte herausgearbeitet. Einbezogen wurden Informationen zur Bevölkerungsentwicklung, zu Beschäftigung und Arbeitslosigkeit, zum Einkommen, zum Wohnungsbestand und dessen Veränderung, zu Leerstandsquoten sowie zu Kaufpreisen und Mieten. Ergänzend wurden verfügbare Unterlagen wie Wohnungsmarktprognosen, Marktberichte, Stadtentwicklungs- und Stadtumbaukonzepte ausgewertet. Zudem wurden pro Fallstudie fünf bis acht Expertengespräche mit lokalen Akteuren geführt. Die Gespräche dienten dazu, die Handlungsweisen und Strategien der unterschiedlichen Akteursgruppen hinsichtlich künftiger Entwicklungen zu erfassen und einen Überblick über die Rollen der einzelnen Akteursgruppen für unterschiedliche Quartiere und Bestände zu erhalten. Gesprächspartner waren kommunale Vertreter (Stadtplanung, Wohnungsämter), größere und lokal tätige Vermieter, Eigentümervertreter (Haus & Grund), Hausverwaltungen und Makler, Vertreter von Mieterverbänden sowie Finanzierer wie Bausparkassen und Banken. Auf der Grundlage von akteursgruppenspezifischen Interviewleitfäden wurden im Zeitraum von Juni bis Oktober 2014 insgesamt 144 Expertengespräche geführt.

Typisierung der Anbieterstrukturen

Die Interessen und die Handlungsmöglichkeiten einzelner Anbieter- und Selbstnutzerguppen auf dem Wohnungsmarkt unterscheiden sich erheblich. Um möglichst differenzierte Informationen zu den Handlungsstrategien der Anbietergruppen zu gewinnen, wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2011 folgende Anbieter- und Selbstnutzerguppen unterschieden:

- kommunale, genossenschaftliche, private oder sonstige institutionelle Wohnungsunternehmen,
- private Eigentümer von Mehrfamilienhäusern,
- private Eigentümer von vermieteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (WEG-Eigentümer),
- selbstnutzende Eigentümer in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Schriftliche Befragung von Vermietern und Selbstnutzern

Die vier Anbieter- und Selbstnutzergruppen wurden in den Fallstudien – mit jeweils aktorsgruppenspezifisch angepassten Fragebögen – nach ihren Bewirtschaftungs-, Nutzungs-, Investitions- und Verkaufsstrategien im Umgang mit ihrem Wohnungsbestand befragt.

Mit der Befragung sollte keine flächendeckende Abdeckung des Fallstudiengebietes erreicht werden, sondern eine Fokussierung auf ausgewählte Wohnquartiere erfolgen, in denen sich aus kommunaler Sicht Problemkonstellationen – bspw. im Vergleich mit anderen Quartieren höherer Investitionsstau, ansteigende Leerstände, wachsende Zahl verwaarloster Immobilien, problematisches Image – abzeichnen. Daher wurden innerhalb der 20 Fallstudiengebiete insgesamt 32 Städte und Gemeinden ausgewählt, in denen die schriftlichen Befragungen von Vermietern und Selbstnutzern durchgeführt wurden. Aufgrund der unterschiedlich großen Gruppen von Vermietern und Selbstnutzern wurde ein nach Eigentumsform differenziertes Mengengerüst für die Befragung erstellt. Während alle ermittelten großen Wohnungsunternehmen¹ angeschrieben wurden, erfolgte bei den anderen Gruppen eine Auswahl in Abhängigkeit von der Größe der Gemeinde. Tabelle 2.2 gibt einen Überblick über die jeweilige Größe der Stichproben und die Rückläufe der schriftlichen Befragungen.

¹ Die angeschriebenen großen Wohnungsunternehmen in den ausgewählten Quartieren wurden aus methodischen Gründen jeweils bezogen auf ihren gesamten Wohnungsbestand in der entsprechenden Stadt oder Gemeinde befragt.

Tabelle 2.2: Rücklauf der schriftlichen Befragung differenziert nach Vermieter und Selbstnutzer

	Große Vermieter	Private Vermieter MFH	WEG-Vermieter	Selbstnutzer 1-2FH	Gesamt
Stichprobe	194	880	562	9.825	11.461
Rücklauf absolut	32	133	88	654	907
Rücklauf in Prozent	16,5%	15,1%	15,7%	6,7%	7,9%

Da die Befragungen in ausgewählten Quartieren innerhalb der Fallstudiengebiete erfolgte und nicht durch eine systematische Stichprobenziehung, kann die vorliegende Studie keine repräsentativen Aussagen zu den Strategien von Wohnungseigentümern in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten liefern. Wegen der insgesamt verhältnismäßig beschränkten Anzahl an großen Vermietern in den Fallstudiengebieten und der damit einhergehenden geringen Fallzahlen der antwortenden Wohnungsunternehmen besitzen die Auswertungen zu dieser Eigentümergruppe nur eine begrenzte Aussagefähigkeit. Allerdings wurden innerhalb der Fallstudien rd. 30 Experteninterviews mit Vertretern von großen Vermietern geführt. Dazu gehörten in erster Linie die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Nicht gelungen ist es hingegen – sowohl bei den Expertengesprächen als auch im Rücklauf der schriftlichen Befragung – privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen einzubeziehen.

Da insbesondere zur Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer bisher keine empirisch belegten Forschungsergebnisse vorliegen, ermöglichen die Befragungsergebnisse einen vertiefenden Einblick in deren Strategien im Umgang mit ihrem Eigentum.

Die Auswertung der schriftlichen Befragungen erfolgte fallstudienübergreifend, auf Grundlage der oben beschriebenen Regionstypen und differenziert für die einzelnen Akteursgruppen.

3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage und Struktur der Eigentümer in sich entspannenden Wohnungsmärkten

In diesem Kapitel wird zur Einordnung der Ergebnisse aus den Fallstudien und schriftlichen Befragungen zunächst ein Überblick über die Wohnungsnachfrageentwicklung und die Struktur der Eigentümer in Städten und Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten gegeben. Dabei wird die in Kapitel 2 beschriebene Differenzierung der kreisfreien Städte und Landkreise in drei Regionstypen mit unterschiedlich starken Nachfragerückgängen aufgegriffen und zugrunde gelegt, da im weiteren noch die Frage zu beantworten sein wird, ob und inwieweit sich die Handlungsweisen und Strategien der Vermieter und Selbstnutzer auf dem Wohnungsmarkt in Abhängigkeit von den bisher erfolgten und prognostizierten Nachfragerückgängen unterscheiden.

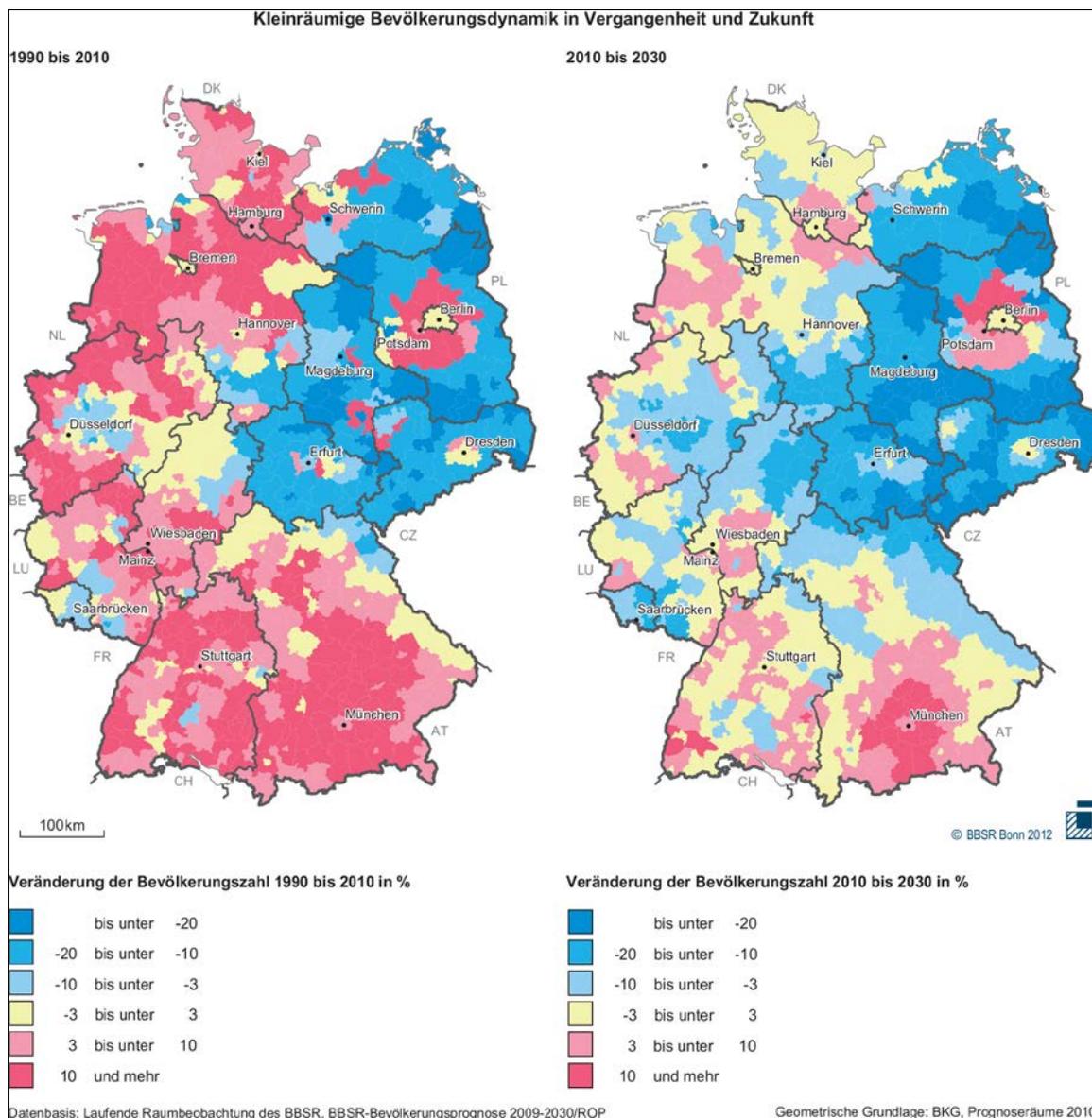
3.1 Entwicklung der Einwohner und der privaten Haushalte

Nach der Raumordnungsprognose des BBSR aus dem Jahr 2012 sinkt die Zahl der Einwohner in Deutschland von 2010 bis 2020 um 1,4% und bis 2030 um 3,0%. Die Zahl der privaten Haushalte wird bis Mitte der 2030er Jahr noch leicht ansteigen und sich dann bis 2030 auf einem stabilen Niveau bewegen.² (BBSR 2012)

Die Einwohner- und Haushaltentwicklung in Deutschland verläuft räumlich differenziert und lässt sich längerfristig nicht mehr mit dem einfachen Schema einer unterschiedlichen Entwicklung in Ost- und Westdeutschland erklären (vgl. Abb. 3.1). Die Raumordnungsprognose 2030 sieht für insgesamt zehn Landkreise und kreisfreie Städte bis 2030 Zuwächse der Haushaltszahlen von 20% und mehr vorher. Am anderen Ende der Skala stehen 13 kreisfreie Städte und Landkreise, in denen im selben Zeitraum mit einem Rückgang der Haushaltszahlen von 20% und mehr gerechnet wird.

² Die im Jahr 2015 vorgelegte Raumordnungsprognose 2035 weist keine grundlegend veränderten Annahmen für die Einwohner- und Haushaltentwicklung aus. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass: „die Bevölkerungsentwicklung mit ihren verschiedenen Komponenten des demographischen Wandels eine hohe Stabilität besitzt“ (BBSR 2015a: 7). Die in jüngster Zeit sehr hohen Zuwanderungsraten nach Deutschland konnten mit der jüngsten Prognose nur begrenzt abgebildet werden. Im Weiteren wird auf die zum Zeitpunkt der Projektbearbeitung vorliegende Raumordnungsprognose 2030 zurückgegriffen.

Abbildung 3.1: Kleinräumige Bevölkerungsdynamik in Deutschland von 1990 bis 2010 und 2010 bis 2030 im Vergleich



In den für die Untersuchung ausgewählten 222 Landkreisen und kreisfreien Städten mit sich entspannenden Wohnungsmärkten lebt knapp die Hälfte der Bevölkerung Deutschlands. Tabelle 3.1 verdeutlicht, dass auch die Entwicklungen der Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten differenziert verlaufen, was im Rahmen der vorliegenden Arbeit zur Bildung von drei Regionstypen geführt hat.

Tabelle 3.1: Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen nach Regionstypen

	Anzahl der Landkreise und kreisfreien Städte	Bevölkerung 2011	Wohnungsbestand 2011	Veränderung Zahl der Einwohner		Veränderung Zahl der Haushalte	
				1990 bis 2010	2010 bis 2030	1990 bis 2010	2010 bis 2030
Regionstyp 1 Periphere Regionen mit sinkender Nachfrage nach Wohnraum	72	8.214.327	4.493.643	-17%	-19%	1%	-15%
Regionstyp 2 Periphere und zentrale Regionen mit überwiegend leicht sinkender Nachfrage	74	14.165.335	7.479.034	-6%	-9%	6%	-4%
Regionstyp 3 Periphere und zentrale Regionen mit stabiler oder leicht steigender Nachfrage	76	16.962.654	8.455.294	3%	-4%	14%	2%
Regionstypen 1-3 Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten	222	39.342.316	20.427.971	-5%	-9%	8%	-4%
Regionen mit wachsenden Wohnungsmärkten	190	42.501.427	20.045.852	11%	3%	22%	9%
Deutschland insgesamt	412	81.843.743	40.473.823	2%	-3%	15%	3%

Datengrundlage: BBSR: Raumordnungsprognose

GEWOS/IFS/B.S.M.

Der Regionstyp 1 umfasst 72 Landkreise und kreisfreie Städte in Regionen mit einer bis 2030 deutlich sinkenden Nachfrage. Diese Landkreise und kreisfreien Städte sind ausschließlich in peripher gelegenen ländlich geprägten Regionen und zum ganz überwiegenden Teil in Ostdeutschland verortet.

Die 74 Landkreise und kreisfreien Städte des Regionstyps 2 sind zwar ebenfalls durch sinkende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bis 2030 geprägt, aber deutlich weniger stark als die erste Gruppe. Der Regionstyp 2 schließt altindustriell geprägte kreisfreie Städte und wenige Landkreise, vor allem im Ruhrgebiet, im Saarland und in Niedersachsen sowie einige der großen ostdeutschen Städte ein, des Weiteren zentral gelegene ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen in Sachsen und Thüringen sowie im nördlichen und östlichen Bayern und in Nordhessen.

Insgesamt 76 Landkreise und kreisfreie Städte liegen in Regionen für die bis 2030 ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen erwartet wird, die Haushaltszahlen aber noch leicht ansteigen werden (Regionstyp 3). Diese Regionen bewegen sich erst künftig in eine Schrumpfungsphase hinein. Der Regionstyp 3 umfasst vor allem zentraler gelegene und städtisch geprägte Kreise sowie kreisfreie Städte im Länderdreieck Nordrhein-Westfalen/Rheinland-Pfalz/Hessen sowie in Niedersachsen, Nordbayern und Baden-Württemberg aber auch einige dünn besiedelte Landkreise im nördlichen Bayern und an der Nordseeküste.

Auch innerhalb der Regionstypen können insbesondere zwischen Gemeinden innerhalb von Landkreisen und kreisfreien Städten deutliche Unterschiede auftreten (vgl. Tabellen 3.2 und 3.3). Während in der Vergangenheit die Haushaltszahlen in den kreisfreien Städten im Vergleich zu den Landkreisen weniger stark gestiegen oder sogar gesunken sind, kehrt sich dieser Trend in den Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten im Zeitraum 2010 bis 2030 um. Dann werden die kreisfreien Städte – nach den Prognosen des BBSR – weniger starke Nachfragerückgänge bzw. ein stärkeres Wachstum zu verzeichnen haben als die kreisangehörigen Gemeinden. Der Trend, nach dem in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten die größeren Städte und regionalen Zentren Zuzüge auf Kosten des sie umgebenden oft ländlich geprägten Raumes generieren können, lässt sich auch in den betrachteten Fallstudien nachweisen.

Tabelle 3.2: Veränderung der Einwohnerzahlen 1990 bis 2010 und 2010 bis 2030 für unterschiedliche Regionstypen im Vergleich

Regionstyp	gesamt/kreisfreie Städte/Landkreise	Einwohner 1990 bis 2010	Einwohner 2010 bis 2030
Regions- typ 1	gesamt	-17,2%	-19,0%
	kreisfreie Städte	-22,6%	-18,9%
	Landkreise	-16,5%	-19,0%
Regions- typ 2	gesamt	-6,4%	-9,4%
	kreisfreie Städte	-7,6%	-8,2%
	Landkreise	-4,7%	-10,9%
Regions- typ 3	gesamt	3,0%	-3,6%
	kreisfreie Städte	2,1%	-0,9%
	Landkreise	3,8%	-5,8%
Deutsch- land	gesamt	2,3%	-2,9%
	kreisfreie Städte	-1,2%	-2,8%
	Landkreise	4,1%	-2,9%

Datengrundlage: BBSR: Raumordnungsprognose

GEWOS/HS/B.B.S.M.

Tabelle 3.3: Veränderung der Haushaltszahlen 1990 bis 2010 und 2010 bis 2030 für unterschiedliche Regionstypen im Vergleich

Regionstyp	Wohnungen insgesamt / kreisfreie Städte / Landkreise	Haushalte 1990 bis 2010	Haushalte 2010 bis 2030
Regions- typ 1	gesamt	1,4%	-14,7%
	kreisfreie Städte	-4,1%	-13,7%
	Landkreise	2,1%	-14,8%
Regions- typ 2	gesamt	5,6%	-4,4%
	kreisfreie Städte	3,9%	-3,6%
	Landkreise	8,2%	-5,7%
Regions- typ 3	gesamt	14,5%	1,6%
	kreisfreie Städte	13,4%	2,3%
	Landkreise	15,5%	1,0%
Deutsch- land	gesamt	14,7%	2,9%
	kreisfreie Städte	9,9%	1,7%
	Landkreise	17,5%	3,5%

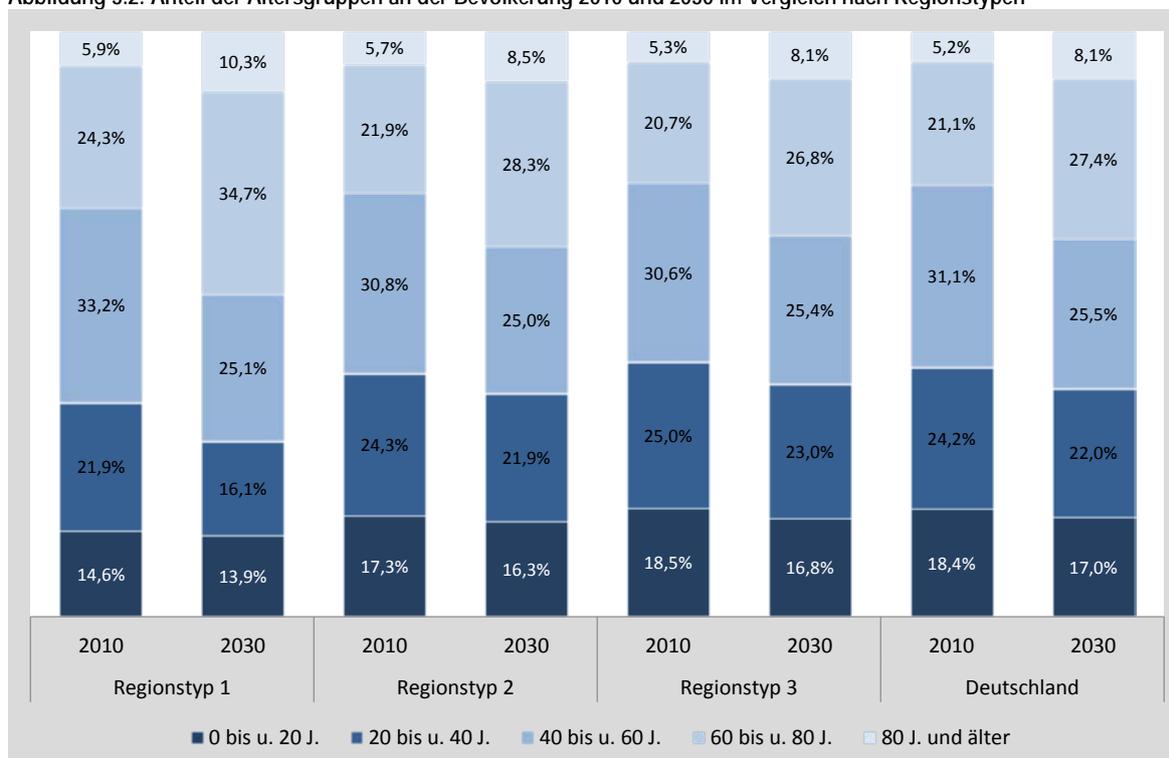
Datengrundlage: BBSR: Raumordnungsprognose

GEWOS/HS/B.B.S.M.

Wesentliche Faktoren für die Wanderungsgewinne der städtischen Zentren sind die Verschlechterung von Nahversorgung und lokaler Infrastrukturausstattung im ländlichen Raum, die bauliche Aufwertung der Kernstädte aber auch die Zuzüge junger Menschen in Orte mit Ausbildungs- bzw. Studienangeboten. Insbesondere der periphere ländliche Raum in bereits stark schrumpfenden Regionen blutet zunehmend aus. Trotzdem verzeichnen auch in diesen Räumen einige Gemeinden eine vergleichsweise positive Entwicklung. (vgl. u.a. Küpper 2011, Bernt / Liebmann 2013)

Anders ist die Situation in Regionen mit wachsenden Wohnungsmärkten. Entsprechend den Prognosen des BBSR werden die direkt an die Wachstumskerne angrenzenden Landkreise, aufgrund von starken Suburbanisierungstendenzen bis 2030 stärker wachsende Haushaltszahlen aufweisen (+10%) als die kreisfreien Städte (+7%).

Abbildung 3.2: Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 2010 und 2030 im Vergleich nach Regionstypen



Datengrundlage: BBSR: Raumordnungsprognose

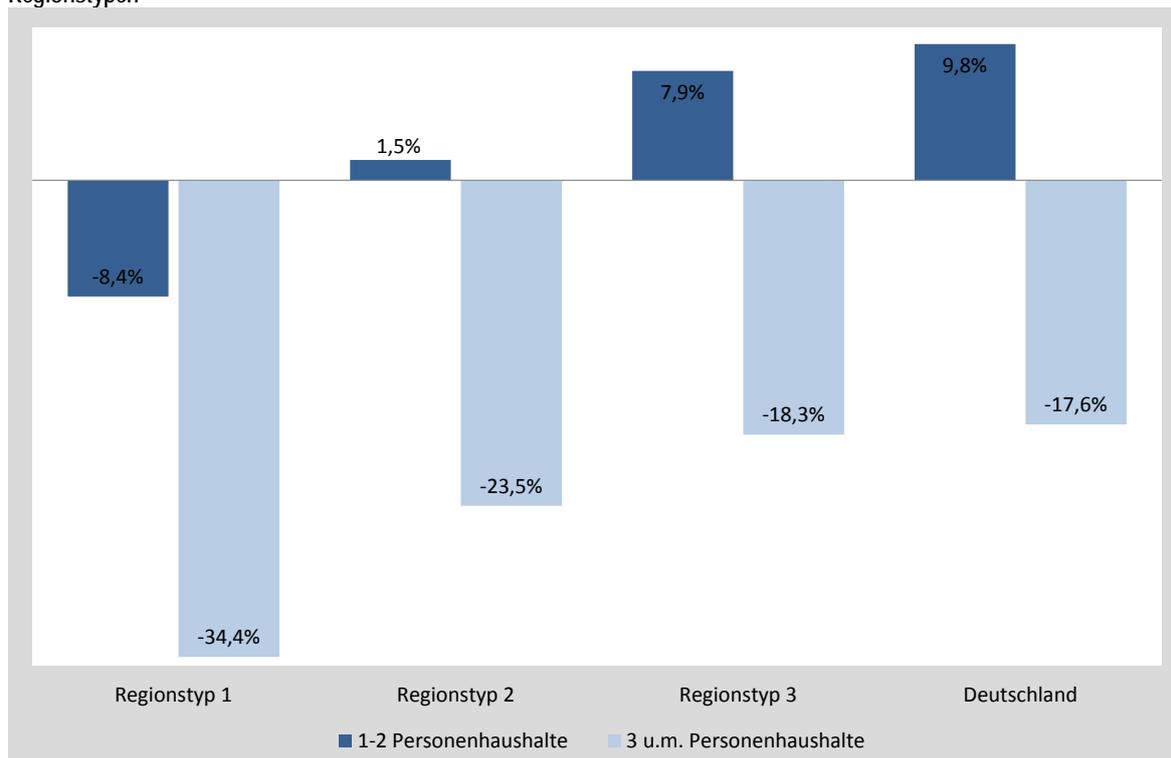
GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Für die künftige Wohnungsnachfrageentwicklung ist neben der Entwicklung von Einwohnern und Haushalten von Interesse, wie sich die Altersstruktur in den kommenden Jahren verändern wird. Bereits ein Blick auf die Altersstruktur im Jahr 2010 zeigt (vgl. Abb. 3.2), dass insbesondere der Regionstyp 1, der nicht nur in der Vergangenheit sondern auch künftig die stärksten Nachfragerückgänge zu verzeichnen haben wird, von einem überdurchschnittlichen Anteil Älterer (ab 60 Jahren) bzw. einem unterdurchschnittlichen Anteil Jüngerer (unter 20 Jahre) gekennzeichnet ist. Lag der Anteil der über 60jährigen im Jahr 2010 deutschlandweit bei etwa 26,3%, so erreichte er im Regionstyp 1 bereits 30,2%. Bis zum Jahr 2030 wird der Anteil der über 60jährigen nach der Raumordnungsprognose des BBSR im Regionstyp 1 auf 45% ansteigen, während er deutschlandweit einen Wert von 35,5% erreichen wird. (BBSR 2012)

Verbunden mit der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung wird in allen drei Regionstypen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten ein deutlicher Rückgang der Zahl der Erwerbspersonen (-15,7%) prognostiziert. Mit einem Rückgang um 32,7% gegenüber 2010 fällt auch dieser Wert im Regionstyp 1 am deutlichsten aus. In den Regionstypen 2 und 3 liegen die Werte bei -14,8% bzw. -7,9%.

Die Veränderungen der Haushaltszahlen im Zeitverlauf 1990 bis 2010 und 2010 bis 2030 wurden bereits in den Tabellen 3.1 und 3.3 dargestellt. Ein sich in den kommenden Jahren fortsetzender Trend ist die Verkleinerung der Haushalte (vgl. Abb. 3.3). Trotzdem wird nach den bisherigen Raumordnungsprognosen des BBSR im Regionstyp 1 nicht nur die Zahl der größeren Haushalte sondern auch die der Haushalte mit einer und zwei Personen sinken.

Abbildung 3.3: Veränderung der Zahl der privaten Haushalte nach Größe (Personenzahl) von 2010 bis 2030 im Vergleich nach Regionstypen



Datengrundlage: BBSR: Raumordnungsprognose

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Fazit

Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird neben weiteren Einflussfaktoren vor allem durch demographische Trends – intra- und interregionale Wanderungsbewegungen, Entwicklung der Haushaltszahlen, Altersstruktur der Bevölkerung etc. – bestimmt.

Aufgezeigt wurde, dass es sowohl zwischen Regionen mit angespannten und sich entspannenden Wohnungsmärkten aber auch innerhalb der näher untersuchten Regionen mit sich entspannenden Märkten deutliche Unterschiede in der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur gibt, die sich in den kommenden Jahren noch weiter ausdifferenzieren werden. Dies führt zu einer regional differenzierten Wohnungsnachfrage. In den Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten zeigt sich seit einigen Jahren ein deutlicher Trend, dass die größeren Städte und regionalen Zentren Zuzüge auf Kosten des sie umgebenden oft ländlich geprägten

Raumes generieren können. Von Interesse ist im Weiteren, inwieweit diese differenzierte Nachfrageentwicklung von den Wohnungseigentümern wahrgenommen wird und deren Handlungsstrategien beeinflusst.

3.2 Strukturen der Eigentümer und ihres Wohnungsbestands

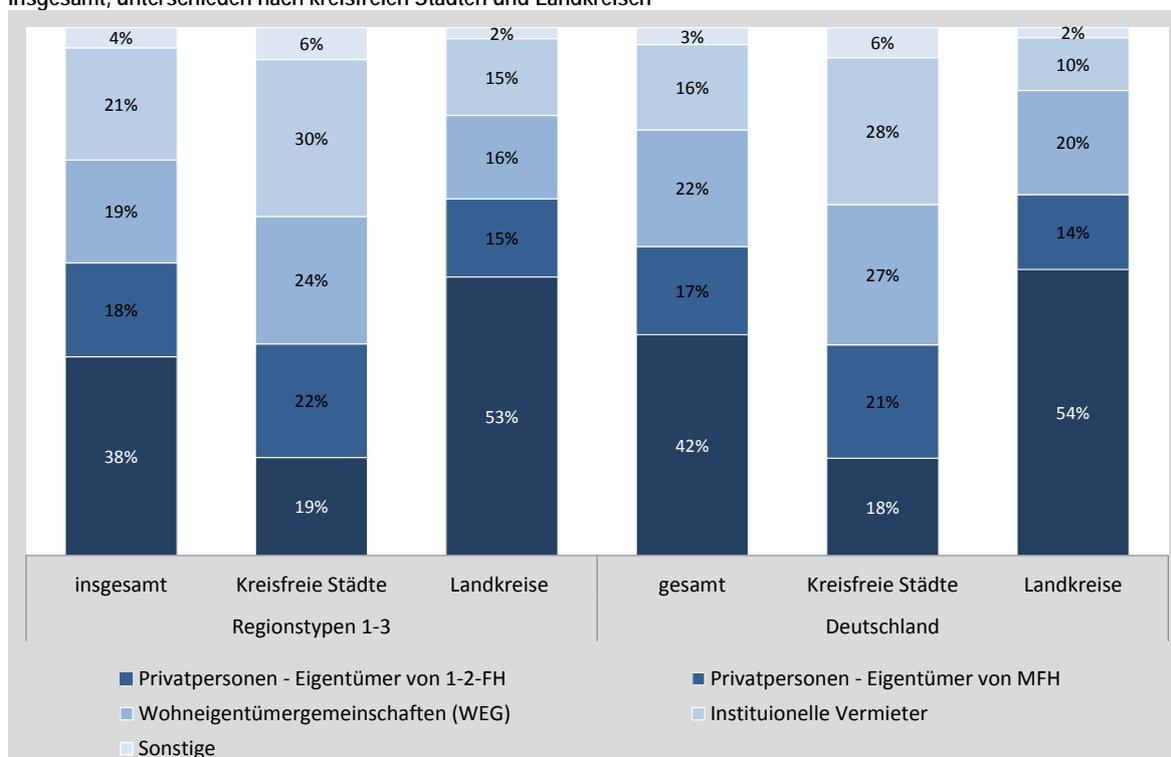
In den für die Untersuchung ausgewählten 222 Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es insgesamt ca. 20,4 Mio. Wohnungen. Das ist rd. die Hälfte des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland (vgl. Tabelle 3.1). Mit 15,2 Mio. Wohnungen bzw. 74,9% des Wohnungsbestands befindet sich der größte Teil im Eigentum von privaten Haushalten (vgl. Abbildung 3.4). Die Wohnungen im Eigentum von privaten Haushalten lassen sich in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (37,6%), in Mehrfamilienhäusern (17,8%) sowie in Wohnungen innerhalb von Wohneigentümergeinschaften (WEG) (19,5%) unterscheiden.

Rd. 4,3 Millionen Wohnungen bzw. 21,2% des Wohnungsbestandes in den Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten sind im Besitz von Wohnungsunternehmen. Die Wohnungen dieser Eigentümergruppe unterteilen sich in Eigentum von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen (7,6%), genossenschaftliches Eigentum (6,7%) und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (6,9%).

In Abbildung 3.4 werden erhebliche Unterschiede in der Verteilung der Eigentümergruppen zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten sichtbar. Die Tabelle 3.4 verdeutlicht, dass der Anteil der privaten Vermieter im Regionstyp 1, d.h. den Regionen mit bisher und auch künftig sinkender Nachfrage, deutlich geringer ist als im Durchschnitt der Bundesrepublik. Hier schlägt sich der hohe Anteil von Regionen in Ostdeutschland – mit insgesamt geringeren Quoten an privatem Eigentum – innerhalb der 222 näher untersuchten Landkreise und kreisfreien Städte nieder. Zugleich ist in diesem Regionstyp der Anteil institutioneller Vermieter höher als in den anderen Regionstypen.

Von den 15,2 Mio. Wohnungen im Eigentum von privaten Haushalten wird rd. die Hälfte (51,2%) von den Eigentümern selbst genutzt. Die andere Hälfte (rd. 7,8 Mio. Wohnungen) wird vermietet oder steht zum Teil leer.

Im Vergleich des Mietwohnungsbestands von privaten Eigentümern (rd. 7,8 Mio. Wohnungen) und Wohnungsunternehmen (rd. 4,3 Mio. Wohnungen) ist festzustellen, dass mit rd. 64,3% der Mietwohnungen der größere Teil privaten Eigentümern gehört. Im Mehrfamilienhaussegment, in dem sich das Vermietungsgeschehen schwerpunktmäßig abspielt, ist der Marktanteil der privaten Eigentümer mit 59,0% etwas geringer.

Abbildung 3.4: Anteil der Eigentümergruppen am Wohnungsbestand in den Regionstypen im Vergleich zu Deutschland insgesamt, unterschieden nach kreisfreien Städten und Landkreisen³

Datengrundlage: Zensus-Erhebung 2011

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Tabelle 3.4: Anteil der Eigentümergruppen am Wohnungsbestand in den Regionstypen im Vergleich zu Deutschland insgesamt, unterschieden nach kreisfreien Städten und Landkreisen

	Privatpersonen Eigentümer von Ein-/Zweifamilienhäusern	Privatpersonen Eigentümer von MFH	Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)	Institutionelle Vermieter	Sonstige
Regionstyp 1	45,5%	13,5%	12,5%	25,7%	2,7%
Regionstyp 2	32,3%	20,9%	21,3%	22,3%	3,3%
Regionstyp 3	38,3%	17,2%	21,5%	18,0%	4,9%
Deutschland	41,8%	16,7%	22,1%	16,2%	3,2%

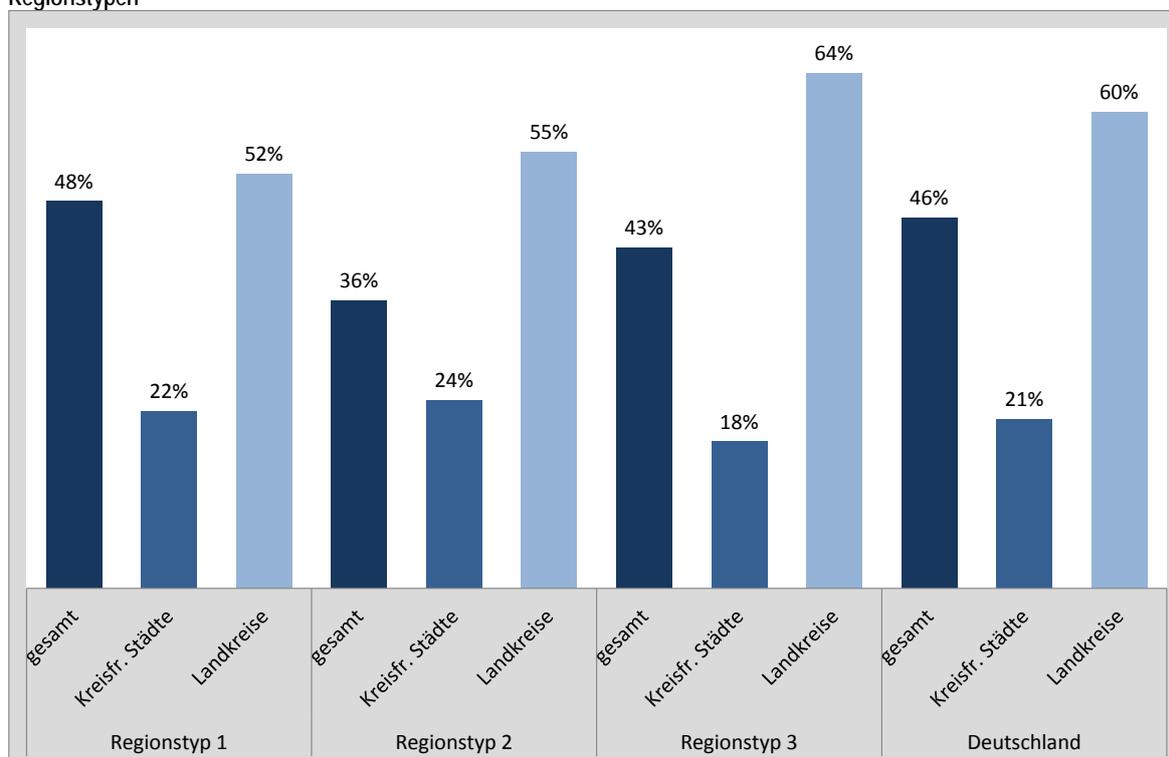
Datengrundlage: Zensus-Erhebung 2011

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Abbildung 3.5 differenziert nach Regionstypen sowie nach kreisfreien Städten und Landkreisen dargestellt. Der Anteil dieser Bauform ist letztlich vor allem von Lagekriterien wie periphere/zentrale Lage abhängig und nur in geringem Umfang von den gebildeten Regionstypen. Deutlich wird diese Feststellung in der Abbildung 3.5 an den Unterschieden zwischen Landkreisen und kreisfreien Städten.

³ In der Gruppe der institutionellen Vermieter wurden die Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften, Kommunen, kommunalen Wohnungsunternehmen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen zusammengefasst.

Abbildung 3.5: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2011 nach Regionstypen



Datengrundlage: Zensus-Erhebung 2011

GEWOS/ifs/B.B.S.M.

Die Veränderung des Wohnungsbestands im Zeitraum von 2001 bis 2011 zeigt die Tabelle 3.5. Dabei ist erkennbar, dass es im Regionstyp 1, welcher nahezu ausschließlich von ostdeutschen Landkreisen und kreisfreien Städten geprägt ist, in diesem Zeitraum zu einer Reduzierung des Wohnungsbestands gekommen ist, obwohl zugleich weiterhin Wohnungen vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich neu gebaut worden sind. Hier schlägt sich der Abriss von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen durch institutionelle Eigentümer vor allem im Geschößwohnungsbestand im Rahmen des Stadtumbaus Ost nieder. In allen anderen Regionstypen hat es, trotz sich entspannender Wohnungsmärkte über den Gesamtwohnungsbestand betrachtet, einen Zuwachs an Wohnungen gegeben. Dieser bezieht sich im Regionstyp 2 allerdings allein auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, während im Mehrfamilienhausbestand leichte Rückgänge zu verzeichnen sind. In allen Regionstypen ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern die im Vergleich zu den Landkreisen deutlich höhere Zuwachsquote in kreisfreien Städten bemerkenswert. Dieser Trend – der sich in etwas abgeschwächter Form auch auf der Bundesebene erkennen lässt – deutet auf eine Verschiebung der Wohnungsnachfrage in sich entspannenden Wohnungsmärkten auf die städtischen Zentren hin. Die näher untersuchten Fallstudien haben diese Entwicklungsrichtung bestätigt. Der Zuwachs an Wohnungen im Regionstyp 3 mit sich erst langfristig entspannenden Wohnungsmärkten liegt in etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts.

Tabelle 3.5: Veränderung der Zahl der Wohnungen insgesamt und bei Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern von 2001 bis 2011 nach Regionstypen

Regionstyp	Wohnungen insgesamt/ kreisfreie Städte/Landkreise	Veränderung der Zahl der Wohnungen 2001 - 2011		
		Wohnungen insgesamt	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zwei- familienhäusern
Regionstyp 1	gesamt	-0,4%	-4,9%	4,9%
	kreisfreie Städte	-3,4%	-7,0%	11,9%
	Landkreise	0,0%	-4,5%	4,6%
Regionstyp 2	gesamt	2,0%	-0,3%	6,4%
	kreisfreie Städte	1,4%	-0,4%	7,7%
	Landkreise	2,9%	-0,2%	5,6%
Regionstyp 3	gesamt	4,5%	2,9%	6,8%
	kreisfreie Städte	3,2%	2,2%	7,8%
	Landkreise	5,7%	4,2%	6,6%
Deutschland insgesamt	gesamt	4,6%	2,2%	7,6%
	kreisfreie Städte	2,8%	1,6%	7,8%
	Landkreise	5,6%	2,9%	7,5%

Datengrundlage: StaBu, Wohnungsbestandsfortschreibung

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Fazit

Rund dreiviertel des Wohnungsbestands in den näher untersuchten Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten befindet sich im Eigentum privater Haushalte. Die Hälfte dieser Wohnungen wird von den Eigentümern selbst genutzt.

Auch im Mietwohnungsbestand dominieren die privaten Vermieter den Markt. Rund 64% der Mietwohnungen in den Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten gehören privaten Eigentümern. Die restlichen 36% befinden sich im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften, Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen sowie privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Dies bedeutet, dass der Umgang privater selbstnutzender und vermietender Eigentümer mit ihrem Wohnungsbestand und ihre Handlungsstrategien ganz entscheidenden Einfluss auf die Wohnungsmärkte haben. Wie im Weiteren aber noch gezeigt wird, beziehen die Kommunen in die Entwicklung von Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktkonzepten jedoch oftmals vor allem die Gruppe der institutionellen Vermieter mit ein. Die vielschichtige und auch unterschiedlich professionell aufgestellte Gruppe der privaten Vermieter und noch mehr die Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer werden als Akteure auf dem Wohnungsmarkt in vielen Fällen noch eher nachrangig betrachtet, wenn es um Strategieentwicklung auf der kommunalen Ebene geht.

In den Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten ist nach wie vor ein Anstieg der Zahl der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zu konstatieren. Eine Ausnahme bilden allein bisher bereits stark schrumpfende Regionen, die verbunden mit dem geförderten Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr be-

nötigten Wohnungen im Rahmen der Bund-Länder-Förderprogramme Stadtumbau Ost/West minimal sinkende Wohnungsbestandszahlen zu verzeichnen haben. Aber auch in diesen Regionen findet ebenso wie in allen anderen Wohnungsmarktregionen ein deutlicher Zuwachs im Ein- und Zweifamilienhausbereich statt. Ansteigende Leerstände im Mietwohnungsbestand sowie in unattraktiven Lagen im peripheren ländlichen Raum werden die Folge dieser Entwicklung sein.

4. Rahmenbedingungen für das Handeln der Eigentümer

Um die Handlungsstrategien der Wohnungseigentümer in sich entspannenden Wohnungsmärkten besser einordnen zu können, werden im folgenden Kapitel Rahmenbedingungen für das Handeln der Eigentümer beleuchtet. Dazu gehören Veränderungen der Wohnungsmarktbedingungen, die für die Wertentwicklung und die Marktchancen von Wohnungsbeständen relevant sind. Ebenfalls von Bedeutung sind die von den Kommunen entwickelten Strategien, um auf strukturelle Veränderungen im Hinblick auf die demographische und sozio-ökonomische Entwicklung zu reagieren. Bezug genommen wird im Folgenden auf Ergebnisse aus den schriftlichen Befragungen von Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern sowie auf Erkenntnisse aus den durchgeführten Fallstudien. Zudem werden weitere Studien und Forschungsberichte einbezogen, um die eigenen Ergebnisse zu verifizieren.

4.1 Wohnungsmarktbedingungen in sich entspannenden Wohnungsmärkten

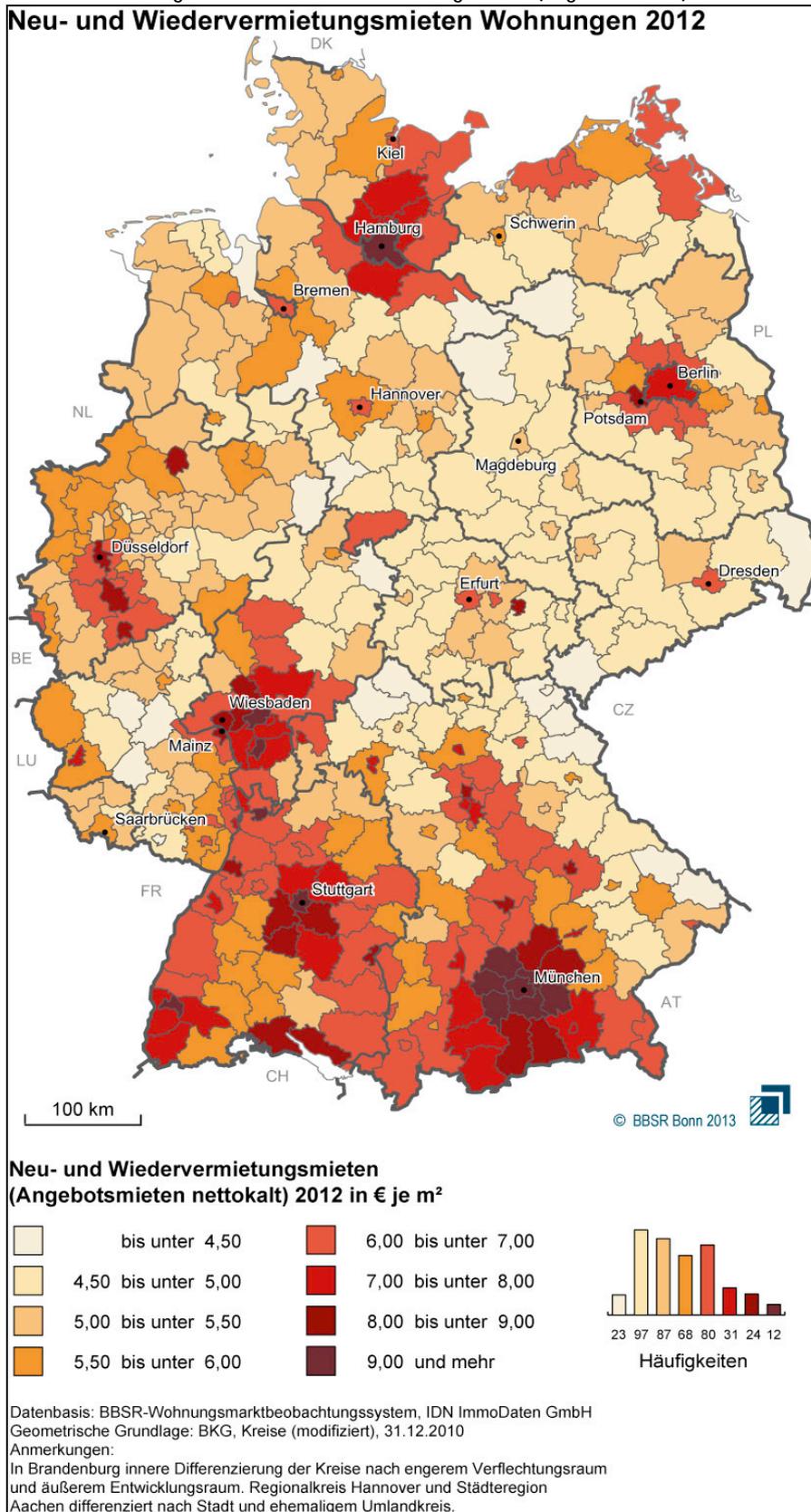
Die Wohnungsmarktbedingungen werden anhand folgender Kriterien beschrieben: Mietniveau, Wohnungsleerstand und Vermietbarkeit von Wohnungen sowie wirtschaftliche Situation der Anbieter von Mietwohnungen und der Selbstnutzer. Zudem wird auf Tendenzen der Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes eingegangen.

Entwicklung der Mieten und Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt

Die Veränderung der Wohnungsnachfrage hat grundlegenden Einfluss auf die Entwicklung der Mietpreise. Dementsprechend zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten von 2007 bis 2012 deutliche Unterschiede zwischen Regionen mit wachsenden, schrumpfenden oder sich langfristig entspannenden Wohnungsmärkten. Deutschlandweit sind die Angebotsmieten in diesem Zeitraum um rd. 10% gestiegen, in wachsenden Regionen sogar um 11%. In den peripheren Regionen mit sinkender Nachfrage nach Wohnraum des Regionstyps 1 hingegen sind die Angebotsmieten nur um 2 bis 4% gestiegen. Im Regionstyp 2 lag der Anstieg bei bis zu 7% und im Regionstyp 3 bei bis zu 11%. (IDN ImmoDaten GmbH)

In der Folge nehmen die Unterschiede in der Miethöhe zwischen den Regionen zu, wie die kleinräumliche Darstellung von Neu- und Wiedervermietungsmieten des BBSR belegt (Abbildung 4.1). So lagen die Angebotsmieten in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Regionstyps 1 im Jahr 2012 im Schnitt unter 5,00 € je m² Wohnfläche. Im Regionstyp 3 bewegten sie sich in der Mehrzahl der Landkreise und kreisfreien Städte zwischen 4,50 und 6,00 € je m². In Regionen mit wachsenden Wohnungsmärkten werden demgegenüber Mietpreise ab 6,00 € je m² aufgerufen.

Abbildung 4.1: Neu- und Wiedervermietungsnettomieten (Angebotsnettomieten) 2012



Eine Befragung von kommunalen Vermietern und kommunalen Wohnungsunternehmen, die das BBSR 2012 durchgeführt hat, kommt zu dem Ergebnis, dass das durchschnittliche Niveau der Nettokaltmiete bei dieser Eigentümergruppe bei ungebundenem Wohnraum in stark wachsenden sowie wachsenden Wohnungsmarktregionen im Jahr 2012 mit 6,01 € je m² bzw. 5,08 € je m² deutlich über dem in schrumpfenden oder stark schrumpfenden Wohnungsmarktregionen mit 4,74 € je m² bzw. 4,32 € je m² lag. In stabilen Wohnungsmarktregionen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 4,43 € je m². Weniger stark aber dennoch deutlich fällt der Unterschied bei den gebundenen Wohnungen aus. Hier schwankt die Spanne der durchschnittlichen Mietpreise zwischen 5,25 € je m² in stark wachsenden und 4,38 € je m² in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen. (BBSR 2015c: 43)

Verkaufspreise

Die Preise auf dem Immobilienmarkt sind – das zeigen die Fallstudien – wesentlich von zwei Faktoren abhängig: dem Grad der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und der Bevölkerungsdichte bzw. der Lage im verdichteten oder peripheren dünnbesiedelten Raum. Je stärker ausgeprägt Schrumpfungstendenzen in einer Region und je dünner besiedelt der Raum umso geringer sind die Preise für Wohnbauland, gebrauchte Ein- oder Zweifamilienhäuser oder auch Eigentumswohnungen.

Beispiel: Vermarktbarkeit und Preise von Bestandsimmobilien im Landkreis Nordsachsen

Der Landkreis Nordsachsen ist eine der näher untersuchten Fallregionen im Regionstyp 1. Aufgrund der Standortpräferenzen der Selbstnutzer differenziert sich die Vermarktbarkeit von Bestandsimmobilien räumlich stark aus. Für Einfamilienhäuser innerhalb der regionalen Zentren (Torgau, Delitzsch, Schkeuditz) und zentrumsnahen Orte finden sich nach wie vor Käufer. In weniger günstig zu den Kernstädten gelegenen ländlichen Gemeinden bestehen demgegenüber langjährige Vermarktungsschwierigkeiten in Form niedriger Preise und dauerhafter Leerstände. Dies betrifft insbesondere kleine bzw. infrastrukturell schlecht ausgestattete Ortsteile. Die Angebotspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser sind im Kreisdurchschnitt mit 100.000 bis 150.000 € sehr niedrig und sind von 2007 bis 2012 um rd. 10% gesunken. Von den befragten Experten vor Ort wird eine weitere Verschärfung der Situation erwartet.

In Bezug auf die Entwicklung von erzielbaren Verkaufspreisen im Zeitraum 2007 bis 2012 zeigte sich, dass in der Hälfte der untersuchten Fallregionen die Angebotspreise für gebrauchte Standard-Eigenheime um 5% bis 15% zurückgingen. Dagegen blieben lediglich in fünf Regionen die Preise gleich bzw. stiegen geringfügig an.

Aufgrund einer stärkeren Nachfrage in jüngster Zeit, insbesondere wegen des günstigen Zinsumfeldes sehen einige der befragten Experten in den Fallstudien insbesondere in den Regionstypen 2 und 3 künftig durchaus steigende Preise im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Andere gehen von einer Sättigung des Marktes aus und äußerten sich zufrieden über eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau. In besonders peripheren Gegenden vor allem des Regionstyps 1 erwarten lokale Experten weitere Entspannungstendenzen in

diesem Wohnungsmarktsegment, verbunden mit steigenden Leerständen und weiter fallenden Immobilienpreisen.

Beispiel: Nachfrageentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Mannheim

In der kreisfreien Stadt Mannheim (Regionstyp 3) besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang bei Ein- und Zweifamilienhäusern, da der Wohnungsbestand in diesem Segment sehr gering ist und nur wenige potenzielle (innerstädtische) Bauflächen zur Verfügung stehen. Das knappe Angebot hat zur Folge, dass Mannheim von einer starken Abwanderung jüngerer Menschen in der Altersgruppe bis 40 Jahren betroffen ist. Viele Haushalte suchen im nahen Umland der Stadt nach Möglichkeiten für den Erwerb oder den Bau eines Einfamilienhauses.

Die Angebotspreise für gebrauchte Standard-Eigenheime sind in der Stadt Mannheim in der Folge von 2007 bis 2012 um 3% gestiegen. Die Preise lagen 2012 bei 250.000-300.000 € mit einer deutlichen Tendenz zum weiteren Anstieg.

Ähnlich stellt sich die Situation im Bereich von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern dar. In Regionen mit derzeit noch stabilen oder leicht wachsenden Wohnungsmärkten finden nach Einschätzung der befragten Wohnungsmarktexterten in den Fallstudien deutlich mehr Transaktionen statt als in peripheren Regionen mit Nachfragerückgängen. Innerhalb von Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten konzentrieren sich Verkäufe von Immobilien vor allem auf die städtischen Zentren und innerhalb der Zentren auf bevorzugte Lagen. Dort sind in den letzten Jahren – nach Einschätzung der befragten Experten, unabhängig vom Regionstyp – Stabilisierungen der Verkaufspreise oder sogar Tendenzen zu steigenden Preisen erkennbar. Bereits geringfügige Lageunterschiede (bspw. Lage an Hauptverkehrsstraße versus ruhiger Blockinnenbereich), weniger attraktive Baustrukturen (einfache versus hochwertige Gründerzeitbebauung) oder eine im Vergleich mit anderen Quartieren schlechtere Verkehrsanbindung können innerhalb von Städten mit Nachfragerückgängen jedoch einen deutlichen Einfluss auf Verkaufsmöglichkeiten und zu erzielende Preise entfalten.

Beispiel: Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt im Ilmkreis

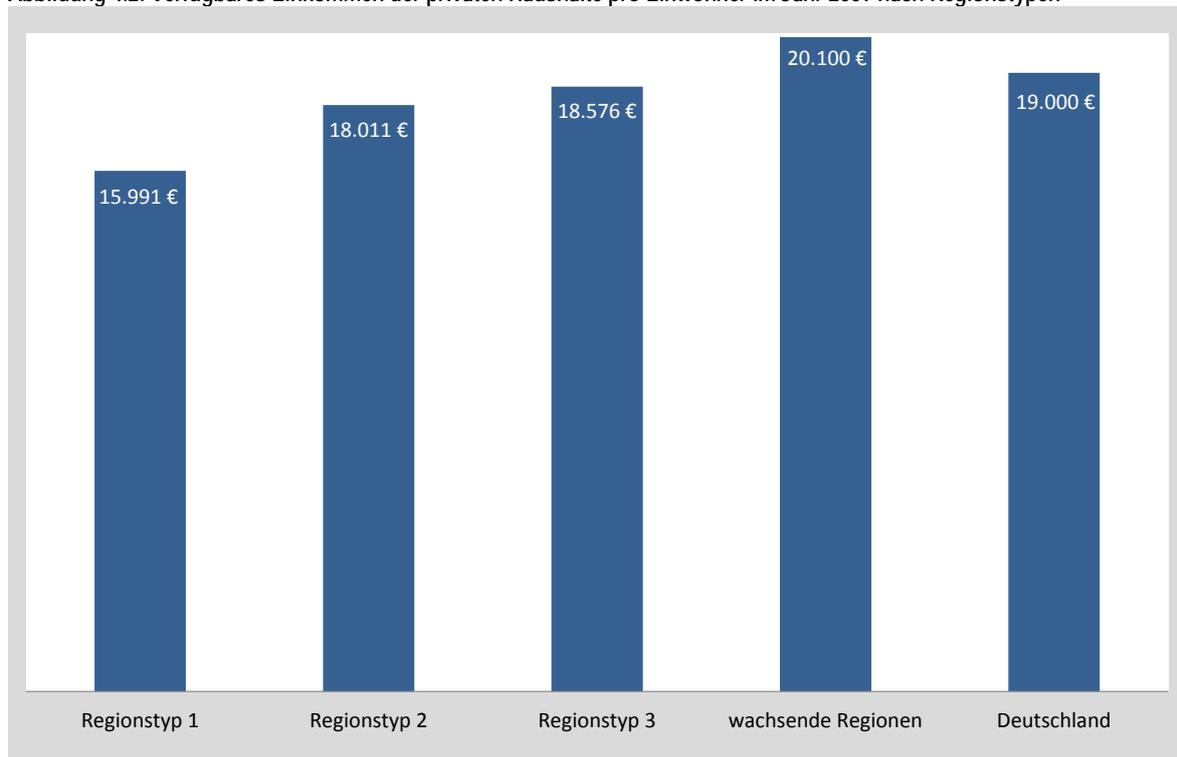
Der Ilmkreis in Thüringen gehört zum Regionstyp 1. Bis vor etwa fünf Jahren war die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, nach Einschätzung der befragten Wohnungsmarktexterten sehr gering. Zum Tiefpunkt, in den Jahren 2007/2008, wurden Verkaufspreise von dem 6- bis 7-fachen der Jahreskaltmiete erzielt. Seitdem ist ein Anstieg der Nachfrage durch Kapitalanleger und der Verkaufspreise zu erkennen. Nachgefragt werden vor allem sanierte Altbauwohnungen. Diese Entwicklung wird stark durch die derzeitigen günstigen Kapitalmarktbedingungen befördert und konzentriert sich nahezu ausschließlich auf die beiden größeren Städte des Landkreises, Arnstadt und Ilmenau. Trotz eines umfangreichen Angebotes an Bestandsimmobilien besteht im Ilmkreis eine moderate Nachfrage nach Neubauten im Ein- und Zweifamilienhausbereich, die sich aber im Wesentlichen auf die Städte Arnstadt und Ilmenau sowie verkehrstechnisch gut erreichbare Ortsteile in den Nachbar-gemeinden in maximal 5-10 km Entfernung zu den Stadtzentren konzentrieren. Während die befragten Experten für diese Bestände eine stabile Preisentwicklung erwarten, sind die Preise für gebrauchte Standard-eigenheime von 2007 bis 2012 um 10% gesunken und bewegten sich im Jahr 2012 bei 100.000 bis 150.000 €. Dabei gilt die Faustformel je peripherer die Lage und je schlechter die infra-strukturelle Anbindung desto geringer die Verkaufspreise.

Verfügbares Einkommen und Arbeitslosenziffer

Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt aber auch für die Investitionsstrategien privater Eigentümer und Selbstnutzer ist die Höhe des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte pro Einwohner relevant. Wie Abbildung 4.2 zeigt sind die Einkommen der privaten Haushalte in den Regionstypen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten tendenziell niedriger als im Durchschnitt der Bundesrepublik. Im Regionstyp 1 lag das verfügbare Einkommen 2009 rd. 16% unter dem Durchschnitt der Bundesrepublik, im Regionstyp 2 waren es 5% und im Regionstyp 3 lediglich 2%. Insbesondere sind die Einkommen aber niedriger als in Regionen mit wachsenden Wohnungsmärkten. Dort lag das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner im Jahr 2009 bei 20.100 € gegenüber 15.991 € im Regionstyp 1 und 18.011 € bzw. 18.576 € in den Regionstypen 2 und 3.

Die Höhe des verfügbaren Einkommens korrespondiert mit der Höhe der Arbeitslosenziffer in den Regionen. Mit 8,7% ist diese im Regionstyp 1 am höchsten und mit 5,9% im Regionstyp 3 am niedrigsten. Allerdings liegt die Arbeitslosenziffer auch im Regionstyp 3 oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (5,5%) und deutlich über dem Wert in wachsenden Regionen (4,2%).

Abbildung 4.2: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner im Jahr 2009 nach Regionstypen



Datengrundlage: StaBu,VGR

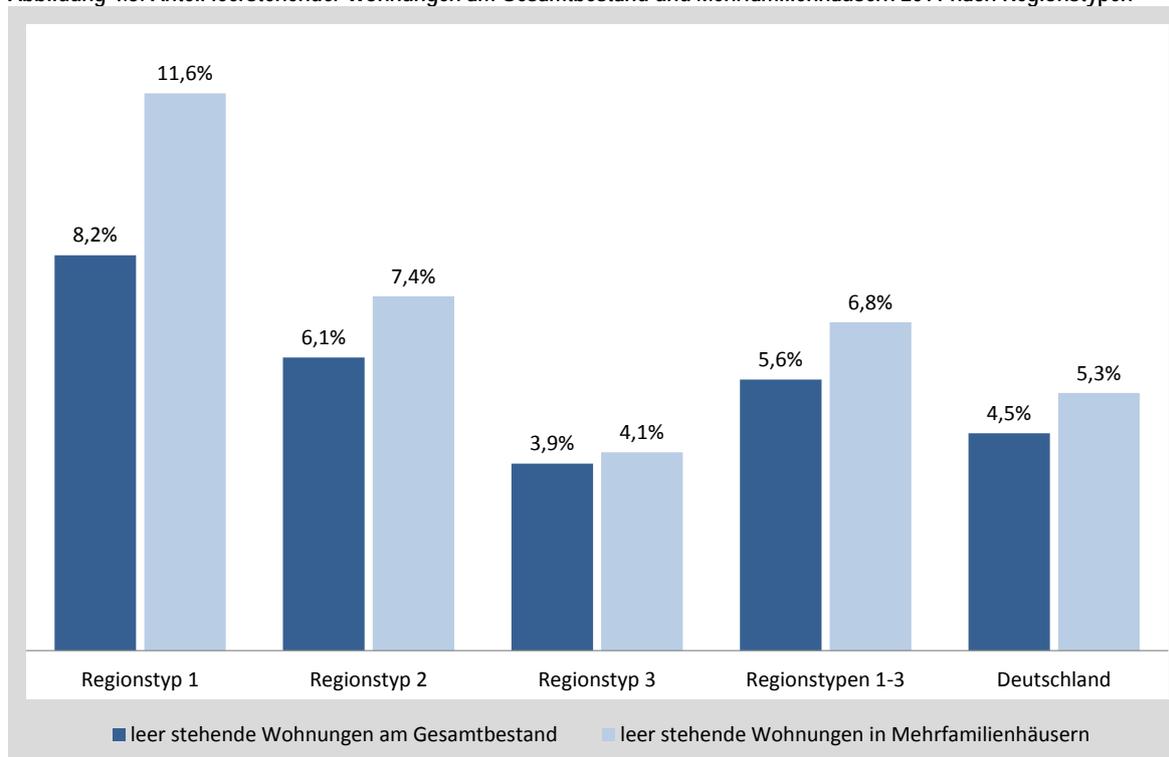
GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Wohnungsleerstand und Vermietbarkeit

Die Höhe der Leerstände ist ein wesentlicher Einflussfaktor für die Wirtschaftlichkeit von Immobilien. So verursachen leerstehende Wohnungen nicht nur Einnahmeausfälle, vielmehr hat die Höhe der Leerstände in der Region auch Einfluss auf das Mietniveau. Auskunft über die Höhe der Wohnungsleerstände geben die Daten des Zensus 2011. Wie Abbildung 4.3 zeigt, ist der Leerstand erwartungsgemäß in den peripheren Regionen mit sinkender Nachfrage des Regionstyps 1 am höchsten (8,2%). Im Regionstyp 2 erreicht der Leerstand einen Wert von 6,1%, was ebenfalls deutlich über dem durchschnittlichen Leerstand in Deutschland von 4,5% liegt. Im Regionstyp 3 mit Regionen mit einer stabilen oder leicht steigenden Nachfrage nach Wohnraum liegt der Leerstand mit 3,9% unter dem Durchschnitt und nur leicht über dem Leerstand in wachsenden Regionen (3,4%).

Generell liegt der Leerstand im Mehrfamilienhausbereich in den untersuchten Regionen teilweise deutlich über dem jeweiligen Gesamtwohnungsleerstand. Zudem haben die Ergebnisse des Zensus 2011 ergeben, dass die höchsten Wohnungsleerstände im vor 1948 errichteten Altbaubestand zu finden sind, während die Leerstände im nach 1990 errichteten Bestand am geringsten sind.

Abbildung 4.3: Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtbestand und Mehrfamilienhäusern 2011 nach Regionstypen



Datengrundlage: Zensus-Erhebung 2011

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Im Ergebnis der schriftlichen Befragung von Wohnungseigentümern zeigten sich für die Fallregionen leichte Unterschiede in der Höhe der Leerstände nach Eigentümergruppen. Danach ist die Leerstandsquote bei den institutionellen Vermietern (3%) geringer als bei den privaten Vermietern (Vermieter von Mehrfamilienhäusern 5%, WEG-Vermieter 4%).

Beispiel: Leerstandssituation im Schwalm-Eder-Kreis

Der Schwalm-Eder-Kreis in Nordhessen gehört zum Regionstyp 2. Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis war seit 1990 nahezu stabil (-1%), gleichzeitig stiegen die Haushaltszahlen um 11%. Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl der Einwohner von 2010 bis 2030 um 10% zurückgeht, die der Haushalte um 3%.

Laut Ergebnissen des Zensus 2011 standen zum Erhebungszeitpunkt 5% der Wohnungen im Landkreis leer. Während der Leerstand im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bei 4% lag, sind es im Mehrfamilienhausbestand 7%. Im Mehrfamilienhausbestand verzeichneten vor allem vor 1950 errichtete Altbauten mit 11% die höchsten Leerstände. Eine Besonderheit sind sehr hohe Leerstände bei kommunalen Wohnungsbeständen (18%), die aber weniger als 1% des Wohnungsbestands im Landkreis ausmachen. Im Bereich der Wohnungsgenossenschaften stehen demgegenüber 1%, bei privaten Vermietern 5% und bei Wohnungseigentümergeinschaften 4% der Wohnungen leer.

Die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen zum Status quo bewertet die Mehrheit der befragten privaten Vermieter als sehr gut oder gut (vgl. Tabelle 4.1). Nur eine kleine Gruppe von WEG- und MFH-Vermietern schätzt die derzeitige Vermietungssituation als schlecht oder eher schlecht (11% bzw. 14%) ein. Allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Regionen: Je besser die (objektive) Nachfrage in den Regionen ist, desto besser wird die Vermietbarkeit bewertet.

Tabelle 4.1: Beurteilung der Vermietbarkeit der Wohnungen zum Status quo nach Regionstyp

Eigentümergruppe	Beurteilung – Skala	Regionstyp			insgesamt
		Regionstyp 1	Regionstyp 2	Regionstyp 3	
WEG-Vermieter (N=82)	sehr gut oder gut	39%	53%	73%	59%
	teils/teils	39%	42%	20%	30%
	eher schlecht oder schlecht	22%	5%	8%	11%
MFH-Vermieter (N=125)	sehr gut oder gut	58%	49%	61%	56%
	teils/teils	26%	32%	34%	30%
	eher schlecht oder schlecht	16%	19%	5%	14%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Wirtschaftliche Situation der Anbieter von Mietwohnungen

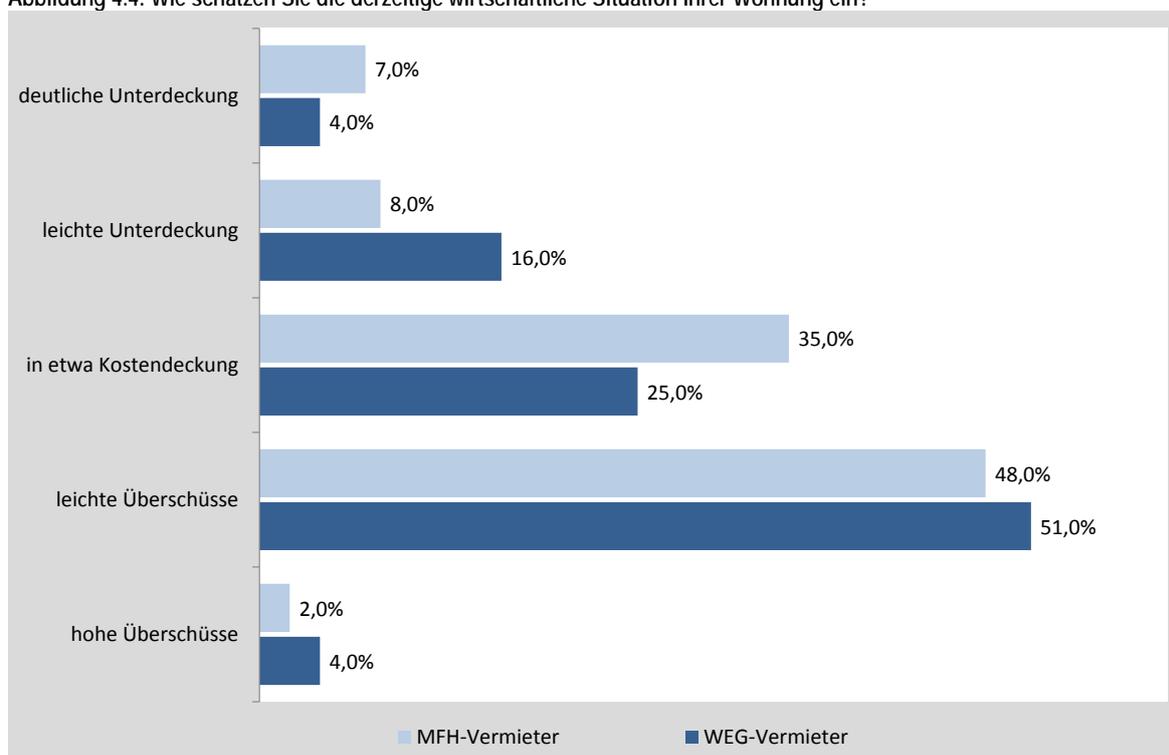
Im Rahmen der schriftlichen Befragung wurden die Wohnungsunternehmen nach ihrer Eigen- und Gesamtkapitalrendite befragt. Im Mittel erwirtschaften die Wohnungsunternehmen eine Eigenkapitalrendite in Höhe von 6,8% und eine Gesamtkapitalrendite von 3,2%. Allerdings zeigen sich Unterschiede zwischen den Regionstypen. So ist die Rendite in den stärker nachgefragten Regionen erkennbar höher.

In einer flächendeckenden bundesweiten Befragung des BBSR von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen können – mit hohen Fallzahlen abgesichert – ähnliche wirtschaftliche Ergebnisse für diese Teilgruppe von Wohnungsanbietern festgestellt werden. Danach ist die Gesamtkapitalrentabilität umso höher je besser die Wohnungsmarktsituation ist. In stark wachsenden Wohnungsmärkten wies jedes vierte Wohnungsunternehmen eine Gesamtkapitalrentabilität von über 4% und kein einziges eine negative Gesamtkapitalrentabilität auf. Demgegenüber lag diese in stark schrumpfenden Wohnungsmarktregionen bei jedem zehnten Unternehmen im negativen Bereich und bei einem weiteren Drittel bei unter 2%. (BBSR 2015c: 22)

Anstelle der Angabe von Renditekennziffern wurden die Privatvermieter gebeten, einzuschätzen, ob mit dem Wohnungsbestand derzeit Überschüsse oder Verluste erzielt werden. Gut die Hälfte der befragten Wohnungseigentümer gab an, zum Zeitpunkt der Befragung Überschüsse zu erwirtschaften. Die Zahl der Vermieter, die nach ihrer eigenen Bewertung hohe Überschüsse erwirtschaften, liegt bei niedrigen 4% (WEG-Vermieter) bzw. 2% (private Vermieter von Mehrfamilienhäusern). Dennoch beurteilt die große Mehrheit der privaten Vermieter die wirtschaftliche Situation des eigenen Wohnungsbestandes positiv oder zumindest als

kostendeckend. Lediglich in den peripheren, nachfrageschwachen Regionen (Regionstyp 1) zeigt sich ein höherer Anteil von Vermietern (36% der WEG-Vermieter und 25% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern), die nach ihrer Einschätzung eine Unterdeckung verzeichnen. Im Regionstyp 3 geben demgegenüber nur 14% der WEG-Vermieter und 7% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern eine Unterdeckung an.

Abbildung 4.4: Wie schätzen Sie die derzeitige wirtschaftliche Situation Ihrer Wohnung ein?



Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Diese Ergebnisse decken sich mit den Ergebnissen der Befragung von Privateigentümern von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. In dieser Studie wurden die Privateigentümer um ihre Einschätzung der Wirtschaftlichkeit ihrer Immobilie auf lange Sicht gebeten. Im Schnitt gaben mehr als 80% der Befragten eine positive oder zumindest kostendeckende Rentabilitätseinschätzung ab. Dabei waren keine signifikanten Unterschiede zwischen den Befragten in angespannten oder entspannten Wohnungsmärkten erkennbar. Allein in der Gegenüberstellung von Ost- und Westdeutschland zeigte sich eine etwas schlechtere Bewertung der längerfristigen Rentabilität in Ostdeutschland. (BBSR 2015b: 110f.)

Trotz der überwiegend positiven Bewertung der Wirtschaftlichkeit gab fast ein Viertel der WEG-Vermieter in der Befragung an, dass sie ihre angestrebten Mieten in kreisangehörigen Gemeinden in den letzten fünf Jahren nicht durchsetzen konnten. Bei den privaten Vermietern von Mehrfamilienhäusern sind dies immerhin noch 20%. Deutlich günstiger wird die Situation in den kreisfreien Städten bewertet (vgl. Tabelle 4.2).

Tabelle 4.2: Konnten Sie die bei Neuvermietungen angestrebte Miete bzw. die bei bestehenden Mietverhältnissen angestrebten Mieterhöhungen bezüglich Ihrer Wohnungen in den letzten fünf Jahren durchsetzen? Differenziert nach kreisfreien Städten und Landkreisen

	<i>Durchsetzung der angestrebten Miete?</i>	Kreisfreie Städte	Landkreise
WEG-Vermieter (N=83)	Ja. in vollem Umfang	37%	14%
	Ja, zum Teil	17%	19%
	Nein	5%	24%
	Ich habe keine neuen Mietverträge geschlossen bzw. Mieterhöhungen verlangt	41%	43%
private MFH-Vermieter (N=127)	Ja. in vollem Umfang	27%	20%
	Ja, zum Teil	41%	37%
	Nein	15%	20%
	Ich habe keine neuen Mietverträge geschlossen bzw. Mieterhöhungen verlangt	17%	23%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Im Vergleich der Regionstypen sind ebenfalls Unterschiede erkennbar. Während im Regionstyp 1 nur 13% der WEG-Vermieter und 18% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern angaben, dass sie die angestrebte Mieten bei Neuvermietungen bzw. Mieterhöhungen in den letzten fünf Jahren in vollem Umfang durchsetzen konnten, waren es im Regionstyp 2 32% der WEG-Vermieter und 22% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern. Im Regionstyp 3 lagen die Werte bei 29% bzw. 31% (vgl. Tabelle 4.3).

Tabelle 4.3: Konnten Sie die bei Neuvermietungen angestrebte Miete bzw. die bei bestehenden Mietverhältnissen angestrebten Mieterhöhungen bezüglich Ihrer Wohnungen in den letzten fünf Jahren durchsetzen? Differenziert nach Regionstypen

	<i>Durchsetzung der angestrebten Miete?</i>	Regionstyp 1	Regionstyp 2	Regionstyp 3
WEG-Vermieter (N=83)	Ja. in vollem Umfang	13%	10%	29%
	Ja, zum Teil	17%	32%	15%
	Nein	17%	26%	15%
	Ich habe keine neuen Mietverträge geschlossen bzw. Mieterhöhungen verlangt	52%	32%	42%
private MFH-Vermieter (N=127)	Ja. in vollem Umfang	18%	22%	31%
	Ja, zum Teil	41%	34%	43%
	Nein	16%	24%	12%
	Ich habe keine neuen Mietverträge geschlossen bzw. Mieterhöhungen verlangt	25%	20%	14%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage

Wie in Kapitel 3 bereits kurz dargestellt, differenziert sich die Wohnungsnachfrage innerhalb der Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten deutlich aus. Während kreisfreie Städte und regionale Zentren zu meist Wanderungsgewinne auch aus der Region verzeichnen können, verlieren insbesondere peripher gelegene ländliche Gemeinden an Bevölkerung. D.h. auch Landkreise oder kreisfreie Städte, die statistisch gesehen erst längerfristig mit Rückgängen der Wohnungsnachfrage zu rechnen haben, sind kleinräumig oftmals bereits heute mit Angebotsüberhängen konfrontiert. Gleichzeitig bestehen Angebotsengpässe in zentrumsnahen Gebieten, die den Akteuren teilweise noch den Blick auf die Probleme in den sich entspannenden Wohnungsmärkten verstellen. Letztlich wurden in den Expertengesprächen vor Ort für alle untersuchten Wohnungsmarktregionen Konzentrationstendenzen von ländlichen Gemeinden über die zentralen Orte in Richtung der kreisfreien Städte und deren unmittelbares Umland beschrieben, die sich auch künftig fortsetzen werden.

Beispiel: Räumliche Ausdifferenzierung der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Wittenberg
Der Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt gehört zum Regionstyp 1. Die Einwohnerzahlen sind seit 1990 stark rückläufig (-21% von 1990 bis 2010). Die Haushaltszahlen sind im selben Zeitraum um 5% gesunken. Die Umlandgemeinden der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg verzeichneten zwischen 1994 und 1999 aufgrund von Suburbanisierungsprozessen einen durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von 0,5%. Seit dem Jahr 2000 hat sich die Entwicklung umgekehrt, seither ist in den Umlandgemeinden ein Bevölkerungsverlust von 1,1% jährlich zu verzeichnen (Lutherstadt Wittenberg 2012: 6). Verbunden damit sind Wanderungsgewinne in der Kernstadt. Dieser Prozess wird sich nach Einschätzung der Experten in den kommenden Jahren fortsetzen und zu einer räumlichen Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage führen.

Dadurch wird es in den weniger günstig zu den Zentren gelegenen Gemeinden zunehmend schwieriger, Nachfolger für Immobilien zu finden. In der Folge sinken Kaufpreise und sind in Zukunft vermehrte Leerstände von Einfamilienhäusern oder auch historischen Hofanlagen in den Dorflagen vor allem in peripheren ländlichen Gemeinden zu erwarten.

In den städtischen Zentren und zentrumsnahen Orten wird auch bei rückläufiger Gesamtnachfrage aufgrund der Nachfragerpräferenzen bei der Wohnqualität eine fortgesetzte Nachfrage nach neuen Ein- oder Zweifamilienhäusern konstatiert, auf die mit der Bereitstellung von zusätzlichem Bauland reagiert wird. D.h., dass das Wohnungsangebot aufgrund der Nachfragepräferenzen auch bei rückläufiger Gesamtnachfrage durch Neubau vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich erweitert wird. Selbst auf Wohnungsmärkten mit heute noch stabiler Wohnungsnachfrage leidet darunter die Nachfrage im Mietwohnungsbestand.

Beispiel: Räumlich differenzierte Nachfrageentwicklung im Landkreis Lippe

Der Landkreis Lippe in der Region Ostwestfalen-Lippe (Regionstyp 3) hatte in der Vergangenheit ein Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu verzeichnen (Bevölkerung +3% und Haushalte +13% von 1990 bis 2010). Für den Zeitraum 2010 bis 2030 wird für den Landkreis ein Rückgang der Bevölkerungszahlen um 8% und der Haushaltszahlen um 1% erwartet. Allerdings verlaufen die Entwicklungen im Landkreis nicht einheitlich. Vielmehr sehen die befragten Experten ein deutliches West-Ost-Gefälle innerhalb des Landkreises, in dessen Rahmen vor allem ländliche Regionen und kleinere Kommunen im östlichen Kreisbereich von wachsenden Nachfragerückgängen betroffen sein werden. Für die Kernstädte sowie die Umlandregionen der westlich an den Landkreis angrenzenden Stadt Bielefeld wird hingegen eine stabile bis moderat steigende Wohnungsnachfrageentwicklung erwartet. Verzeichnet wird in den bevorzugten, infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen insbesondere eine hohe Nachfrage junger Familien nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Senioren nach barrierefreien Miet- oder Eigentumswohnungen.

Insgesamt ist auch innerhalb von Städten oft sehr kleinräumig eine Ausdifferenzierung der Nachfrage erkennbar. Quartiere oder Bestände mit Lagenachteilen (bspw. an Hauptverkehrsstraßen), Infrastrukturdefiziten (schlechte Verkehrsanbindung), sozialen Problemlagen oder Imageproblemen sind oftmals selbst in derzeit noch ausgeglichenen Wohnungsmärkten des Regionstyps 3 von Nachfragerückgängen betroffen. Je stärker entspannt die Wohnungsmärkte bereits heute sind, desto ausgeprägter sind Vermarktungs- und Leerstandsprobleme.

Beispiel: Wohnungsnachfrageentwicklung in der kreisfreien Stadt Lübeck

Nach Einschätzung der Experten aus der Wohnungswirtschaft und der Stadtentwicklung ist der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck (Regionstyp 3) als grundsätzlich ausgeglichen bis leicht entspannt zu bewerten. Eine Ausnahme bildet das Segment der kleinen Wohnungen, in dem die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Dies hängt auch mit einem verstärkten Zuzug älterer Menschen zusammen. Eine im Vergleich geringe Wohnungsnachfrage verzeichnen die Stadtteile Buntekuh und Moisling. Es wird damit gerechnet, dass sich dieser Nachfragerückgang in den kommenden Jahren noch verstärkt. Daher verfolgt das kommunale Wohnungsunternehmen „Trave“ in diesen Stadtteilen eine Strategie aus Rückbau von Beständen mit großen baulichen Defiziten und Neubau von in der Regel barrierefreien Wohnungen. Als Teil einer langfristigen Bestandsstrategie dient der Neubau auch der Entwicklung der Quartiere.

Bei Eigentumswohnungen hat sich die Wettbewerbssituation in Lübeck in den letzten Jahren verstärkt, da nach Einschätzung der lokalen Experten sowohl Selbstnutzer als auch Kapitalanleger verstärkt Wohnungen nachfragen.

4.2 Kommunale Strategien vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung

Die Kommunen nehmen bei der Gestaltung des demographischen Wandels auf der lokalen Ebene eine wichtige Rolle ein. Sie erarbeiten planerische Grundlagen, sind oftmals Impulsgeber für die Auseinandersetzung mit neuen Herausforderungen in der Stadtentwicklung, können konkrete Maßnahmen durch rechtliche Rahmensetzungen flankieren und stoßen durch eigene Investitionen oder die Einwerbung und Bereitstellung von Fördermitteln weitere Investitionen an. Das Handeln auf der kommunalen Ebene bildet somit einen wichtigen Rahmen für die Stadtentwicklung und für das Agieren der Eigentümer auf dem Wohnungsmarkt. Im Folgenden werden daher die kommunalen Strategien im Umgang mit dem demographischen Wandel genauer betrachtet.

Kommune als Impulsgeber und konzeptionelle Grundlagen

Die zwanzig durchgeführten Fallstudien mit Befragungen unterschiedlicher Akteure des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung gaben Einblick, in welcher Form sich die Kommunen bisher mit Themen des demographischen Wandels und des Nachfragerückgangs bzw. der Nachfrageveränderung auf dem Wohnungsmarkt auseinandergesetzt haben. Dabei wurde deutlich, dass die bereits in der Vergangenheit von Nachfragerückgängen und Leerständen auf dem Wohnungsmarkt betroffenen Städte des Regionstyps 1 und 2 Ende der 1990er/Anfang der 2000er Jahre beginnend, Konzepte und Strategien der Stadtentwicklung zur Bewältigung von Schrumpfungsprozessen erarbeitet haben (bspw. Bremerhaven, Cottbus, Lutherstadt Wittenberg, Neustrelitz, Oberhausen, Wunsiedel). Die Palette reicht von Stadtentwicklungskonzepten über Wohnungsmarktkonzepte bis hin zu teilräumlichen Stadtumbaukonzepten. Dabei gingen die Initiativen nur teilweise von den Städten aus. Entsprechende Konzepterarbeitungen und Fortschreibungen – insbesondere die Erarbeitung und Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte zur Vorbereitung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen – wurden als Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln für den Stadtumbau auch von den Ländern eingefordert und finanziell unterstützt.

Beispiel: Kommunale Strategieentwicklung in der kreisfreien Stadt Cottbus

Die kreisfreie Stadt Cottbus (100.000 Einwohner, Regionstyp 1) hat in Reaktion auf wachsende Wohnungsleerstände im Jahr 2001 ein erstes Stadtentwicklungskonzept und zusätzlich ein Wohnungsmarktentwicklungskonzept erstellt. Seither beschäftigt sich die Stadt intensiv mit der Anpassung der Wohnungsbestände an eine veränderte Nachfrage. Das Stadtentwicklungskonzept wurde mehrfach fortgeschrieben und durch teilräumliche Vertiefungen ergänzt. Die letzte Fortschreibung erfolgte 2010 als Stadtumbaustrategie Cottbus 2020. Seit 2001 wurden in der Stadt rd. 6.500 leer stehende, dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen (ca. 11% des Wohnungsbestandes) abgerissen.

Aber auch Städte innerhalb des Regionstyps 3, die erst perspektivisch mit Nachfragerückgängen konfrontiert sein werden, haben in den letzten Jahren begonnen, demographische Entwicklungen und Veränderungen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stärker in den Blick zu nehmen. Auslöser für die Konzepterstellung sind nicht unbedingt – wie bei Städten innerhalb des Regionstyps 1 – bereits vorhandene Leerstands- und Vermarktungsprobleme. Vielmehr geht es um eine grundlegende Bestandsanalyse und eine strategische Ausrichtung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung. Dabei werden auch längerfristige Nachfragerückgänge thematisiert (bspw. Handlungskonzept Wohnen der Stadt Mönchengladbach, Wohnungsmarktmontoring der Stadt Mannheim, Wohnungsmarktkonzept der Hansestadt Lübeck). Ausgangspunkt für die Konzepterstellung können aber auch teilräumliche Problemlagen wie Funktionsverluste in Innenstädten sein (bspw. Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt Detmold oder INSEK Innenstadt Blomberg). In Einzelfällen war die notwendige Konversion von ehemals militärisch genutzten Liegenschaften Anstoß für eine vertiefende Auseinandersetzung mit Fragen der Wohnungsmarktentwicklung (z.B. in Schweinfurt).

Angesichts der vor allem in der Mehrzahl der größeren Städte des Regionstyps 3 aktuell zumeist positiven Entwicklungen am Immobilienmarkt sind das Problembewusstsein und der Handlungsdruck der verschiedenen Wohnungsmarktakteure eher gering ausgeprägt, sich aktiv mit diesen Konzepten auseinander zu setzen. D.h. von der Stadt beauftragte Konzepte sind den Vermietern oftmals nicht oder kaum bekannt, wenig von Interesse oder wurden nicht weiter öffentlich oder in Fachgremien mit der Wohnungswirtschaft diskutiert.

Beispiel: Konversion als Impulsgeber im kommunalpolitischen Dialog in Schweinfurt

Der kommunalpolitische Diskurs zur demographischen Entwicklung und zu Perspektiven der Wohnungsnachfrageentwicklung hat in Schweinfurt (52.000 Einwohner, Regionstyp 3) mit der 2012 durch die Aufgabe von sechs amerikanischen Liegenschaften in der Stadt und im Landkreis Schweinfurt eine besondere Dynamik erfahren. Dies zudem, da die Angehörigen der US-Streikräfte auch außerhalb der Liegenschaften fast 700 Wohnungen in der Stadt und im Landkreis bewohnten. Es wurde daher 2013 ein Koverionsgutachten erarbeitet, das für vier Liegenschaften unterschiedliche Möglichkeiten der Nachnutzung skizziert. Diese reichen von einer gewerblichen Nutzung über den Ausbau eines innerstadtnah gelegenen Standortes als Hochschulcampus bis hin zur vorrangigen Wohnnutzung von zwei insgesamt rd. 50 ha großen Liegenschaften. Darüber hinaus wurde 2014 begonnen, ein neues Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Schweinfurt zu erarbeiten. Desweiteren strebt die Stadt den Erwerb der Konversionsflächen an, um die Entwicklung und Vermarktung der Flächen in Zusammenarbeit mit der örtlichen Sparkasse und dem kommunalen Wohnungsunternehmen selbst zu steuern.

Auffallend ist, dass es auch einige vor allem kleinere Städte gibt, die sich bisher auf der konzeptionellen Ebene scheinbar noch sehr wenig mit den Perspektiven der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung auseinandergesetzt haben. Gleiches gilt für viele Landgemeinden im peripheren Raum. Allerdings treten auch die Landkreise bisher selten als Akteur in Erscheinung. In den meisten näher untersuchten dörflich geprägten ländlichen Räumen fehlt daher eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der künftigen Nachfrageentwicklung. Bei der Beschäftigung mit demographischen Veränderungen stehen auf Landkreisebene eher Anpassungen im

Bereich der Infrastruktur im Vordergrund, für die eine originäre Zuständigkeit der Kreise besteht. Nur von wenigen Landkreisen wurde bisher die Initiative ergriffen, Nachfrageveränderungen auf dem Wohnungsmarkt im ländlichen Raum zu thematisieren.

Beispiele für einen offensiven Umgang mit Nachfrageveränderungen auf dem Wohnungsmarkt sind u.a. der Landkreis Neunkirchen mit dem Zukunftsplan demographischer Wandel und der Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (siehe unten). In nicht wenigen kleinen Städten und Gemeinden wird die Strategieentwicklung jedoch allein von einzelnen kommunalen oder wohnungswirtschaftlichen Akteuren getragen. Fehlen diese Akteure findet auch keine Auseinandersetzung mit den Herausforderungen der künftigen demographischen Entwicklung statt.

Beispiel: Auseinandersetzung mit Leerständen im Landkreis Kusel

Der Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz (Regionstyp 2) ist sehr ländlich geprägt. Zwischen 1990 und 2010 hat der Landkreis 5% seiner Bevölkerung verloren, während die Haushaltszahlen noch angestiegen sind. Bis 2030 wird jedoch mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen um 12% und der Haushaltszahlen um 5% gerechnet.

Einige ländliche Gemeinden im Landkreis mit steigenden Wohnungsleerständen haben daher in den letzten Jahren so genannte „Dorfmoderationen“ initiiert. Dabei werden mit den Bürgern neben der Leerstandsproblematik auch Themen wie der öffentliche Raum, der Einzelhandel oder der Verkehr diskutiert. Zum Teil werden Leerstände und Brachen strukturell erfasst und der bauliche Zustand der Gebäude professionell bewertet, um eine Vermarktung zu erleichtern. Die Dorfmoderationen dienen dazu, Probleme offen mit den Bürgerinnen und Bürgern zu besprechen und Ideen zur Bewältigung zu sammeln.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass den Kommunen eine wichtige Rolle zukommt, über eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung frühzeitig Veränderungen wahrzunehmen und Entwicklungsperspektiven in den Blick zu nehmen. Sie können Themen aufgreifen und weitere kommunale Akteure sensibilisieren.

Beispiel: Offensiver Umgang mit dem demographischen Wandel im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Der Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Regionstyp 1) im Osten des Regierungsbezirks Oberfranken in Bayern gelegen, ist ein Beispiel dafür, dass sich ein Landkreis intensiv mit Problemen des demographischen Wandels auseinandersetzt. Der Landkreis hat konkrete Vorschläge entwickelt, wie das Gebäudemanagement in den kreisangehörigen Kommunen gestärkt und private Investitionen zur Anpassung des Gebäudebestands an eine veränderte Nachfrage unterstützt werden können. In der Zusammenarbeit von Schlüsselpersonen des Landkreises, der Kommunen und der großen Wohnungsvermieter stehen die Revitalisierung der Kernstadt- und Dorflagen durch Wohnnutzung und die Anpassung von Wohnungsbeständen an die Bedarfe älterer Menschen, einkommensschwacher Haushalte aber auch Familien im Vordergrund.

Kooperationsstrukturen

Mit der Erarbeitung und Umsetzung der Konzepte sind in vielen Städten Arbeitsstrukturen entstanden, die aus Sicht der jeweiligen Kommune wesentliche Wohnungsmarktakteure sowie darüber hinaus auch Infrastrukturbetreiber einbeziehen. Die Formen der Zusammenarbeit reichen von regelmäßigen Steuerungsrounds über Arbeitsgruppen zum Wohnungsmarktmonitoring bis hin zu runden Tischen. Allerdings sind in diese Arbeitsstrukturen oftmals nur die institutionellen Wohnungsvermieter einbezogen, während die größere Gruppe der privaten Vermieter bisher kaum eingebunden wird. In den Gesprächen zeigte sich, dass in Städten und Gemeinden, die bereits seit mehreren Jahren an Förderprogrammen wie Stadtumbau Ost oder West partizipieren, eine größere Offenheit vorhanden ist, auch die Gruppe der privaten Vermieter stärker zu beteiligen (bspw. Neustrelitz). Jedoch sind auch dies bisher meist noch relativ schwache Ansätze. Die Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern wird bei der Strategieentwicklung bisher als Akteursgruppe auf dem Wohnungsmarkt komplett ausgeblendet. Angesichts eines nur sehr geringen Organisationsgrades dieser Eigentümergruppe ist dies nachvollziehbar, erklärt aber auch, warum das Wissen über Handlungsweisen und -strategien dieser Eigentümer sehr gering ist.

Es gibt nach wie vor auch einige Städte, in denen bisher keine Verflechtungen zwischen der kommunalen Verwaltung und Akteuren aus der Wohnungswirtschaft erkennbar sind, obwohl auch diese Kommunen zumindest für Teilräume „integrierte“ Entwicklungskonzepte erarbeiten. In diesen Kommunen ist eine gewisse „Eigentümerblindheit“ zu konstatieren, sind doch gerade in sich entspannenden Wohnungsmärkten Anpassungen des Bestandes an eine veränderte Nachfrage nicht ohne die Eigentümer umzusetzen.

Beispiel: „Runder Tisch Wohnen“ Bremerhaven

Die an der Wesermündung gelegene Stadt Bremerhaven (Regionstyp 2) war über mehrere Jahrzehnte deutlich von wirtschaftlichen Strukturkrisen und Bevölkerungsverlusten geprägt. Seit der Jahrtausendwende verzeichnet die Stadt jedoch wieder eine vermehrte Zuwanderung. Von Seiten der Politik als auch von Seiten der Bremerhavener Wohnungswirtschaft gibt es einen Willensbeschluss, dass sowohl der Rückbau von Wohnungen als auch die Aufwertung der Inneren Stadt forciert werden sollen. Aus diesem Grunde wurde 2008 die Initiative „Runder Tisch Wohnen“ ins Leben gerufen. Im Rahmen der Initiative haben sich die größten Bremerhavener Wohnungsunternehmen und die Stadtverwaltung auf gemeinsame Ziele einer sozialen Stadtentwicklung verständigt. Auch die Erarbeitung und Umsetzung einer Stadtumbaustrategie für Bremerhaven wurde vom „Runden Tisch“ begleitet.

Rolle von Förderanreizen

Seit dem Jahr 2002 wird mit dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau Ost und seit 2004 mit dem Programm Stadtumbau West auf Problemlagen in der Stadtentwicklung in Folge des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels reagiert. Während das Programm Stadtumbau Ost vor dem Hin-

tergrund deutlich wahrnehmbarer Schrumpfungsprozesse und hoher Wohnungsleerstände ins Leben gerufen wurden, geht es im Stadtumbau West darum, die Städte dabei zu unterstützen, sich frühzeitig auf notwendige Anpassungsprozesse einzustellen. Die Vermeidung drohender oder die Behebung bestehender städtebaulicher Funktionsverluste stehen im Mittelpunkt des Stadtumbaus.

Die Gespräche in den Fallstudien zeigen, dass die Anreizwirkungen der Förderprogramme in verschiedenen Städten mit dazu beigetragen haben, dass sich die Stadtpolitik und kommunale Verwaltung offensiv mit Fragen von Nachfrage- und Funktionsverlusten und deren Folgen für die Stadtentwicklung beschäftigt haben. Unter dem Vorzeichen eines Förderprogramms fiel es vielen Städten und Gemeinden leichter, die Aufmerksamkeit stadintern auf diese Themen zu lenken und dabei auch Akteure aus der Wohnungswirtschaft einzu beziehen. In der Folge nehmen insbesondere die Kommunen, die an den Förderprogrammen Stadtumbau Ost bzw. West partizipieren oftmals eine Vorreiterrolle in der Beschäftigung mit Fragen des demographischen Wandels und seinen Folgen für die Stadtentwicklung und in der Strategieentwicklung ein. Die Förderprogramme stoßen somit Lernprozesse auf der lokalen Ebene an und übernehmen damit teilweise die Funktion von Impulsgebern für die Auseinandersetzung mit neuen Themen der Stadtentwicklung.

Beispiel: Stadt Selb – Vorreiter im Programm Stadtumbau West

Die Stadt Selb im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (15.000 Einwohner, Regionstyp 1) nimmt eine Vorreiterrolle in der Beschäftigung mit Nachfragerückgängen ein. Die Stadt war von 2002 bis 2007 eines der Pilotvorhaben im Programm Stadtumbau West und geht seither sehr aktiv und kreativ mit Schrumpfungsproblemen und Nachfrageveränderungen sowie deren Folgen um. So wurde 2003/2004 ein fachübergreifendes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, das u.a. städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, gesundheitswirtschaftliche und bildungsorientierte Maßnahmen vorschlägt. Dieses Konzept hat in Politik und Verwaltung das Bewusstsein für die Problemlagen geschärft und dient seither als Handlungsrahmen für die Stadtentwicklung.

5. Struktur der befragten Wohnungs- und Gebäudeeigentümer, Bestandsbewertung und getätigte Investitionen sowie Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung

Im folgenden Kapitel werden die im Rahmen der Studie befragten Eigentümergruppen und ihre Wohnungsbestände sowie die Bewertung des Bestandes durch die Eigentümer dargestellt. Es folgen Aussagen zum Erwerbs- und Bewirtschaftungsverhalten der Eigentümergruppen. Zum Abschluss wird auf die Bewertung der Zukunftsaussichten durch die Eigentümer eingegangen. Im Zentrum des Kapitels stehen die Ergebnisse aus den schriftlichen Befragungen von Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern sowie den sonstigen Erkenntnissen aus den durchgeführten Fallstudien. Weitere im Auftrag des BBSR-erstellte Studien und Forschungsberichte werden einbezogen, um die eigenen Ergebnisse zu untersetzen und zu verifizieren (insb. BBSR 2015b, BBSR 2015c, BBSR 2014b).

5.1 Struktur der befragten privaten Wohnungs- und Gebäudeeigentümer

Um das Handeln der privaten Eigentümer richtig interpretieren zu können, wurden die Selbstnutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern und die privaten Vermieter im Rahmen der schriftlichen Befragungen um Angaben zu ihrer Person bzw. ihres Haushalts gebeten. Neben dem Alter der Befragten wurden Informationen zur Haushaltgröße, der Haushaltsform, dem Hauptwohnsitz sowie zur Art der Erwerbstätigkeit und zur Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens erfragt.

Altersstruktur der Eigentümer

Bezogen auf die Altersstruktur weisen die drei Befragtengruppen eine ähnliche Struktur auf (vgl. Tabelle 5.1). Etwa die Hälfte der Haushaltsvorstände des jeweiligen Eigentübertyps ist über 60 Jahre alt. Bei den Selbstnutzern sind es sogar knapp 60% der Befragten. Demgegenüber sind nur 9 bis 14% der Befragten unter 40 Jahre alt. Am geringsten ist diese Altersgruppe bei den befragten Selbstnutzern von Ein- und Zweifamilienhäusern vertreten, am stärksten ist sie mit 14% bei den Vermietern von Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 5.1: Alter der befragten Selbstnutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern und der privaten Vermieter

Altersgruppe	Eigentümergruppe		
	Selbstnutzer (n=651)	WEG-Vermieter (n=88)	MFH-Vermieter (n=133)
unter 20 Jahre	2%	6%	9%
20 bis 40 Jahre	7%	6%	5%
40 bis 60 Jahre	32%	40%	35%
60 bis 80 Jahre	51%	45%	47%
80 Jahre und älter	8%	3%	4%
Mittelwert	62,1	59,2	61,0

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

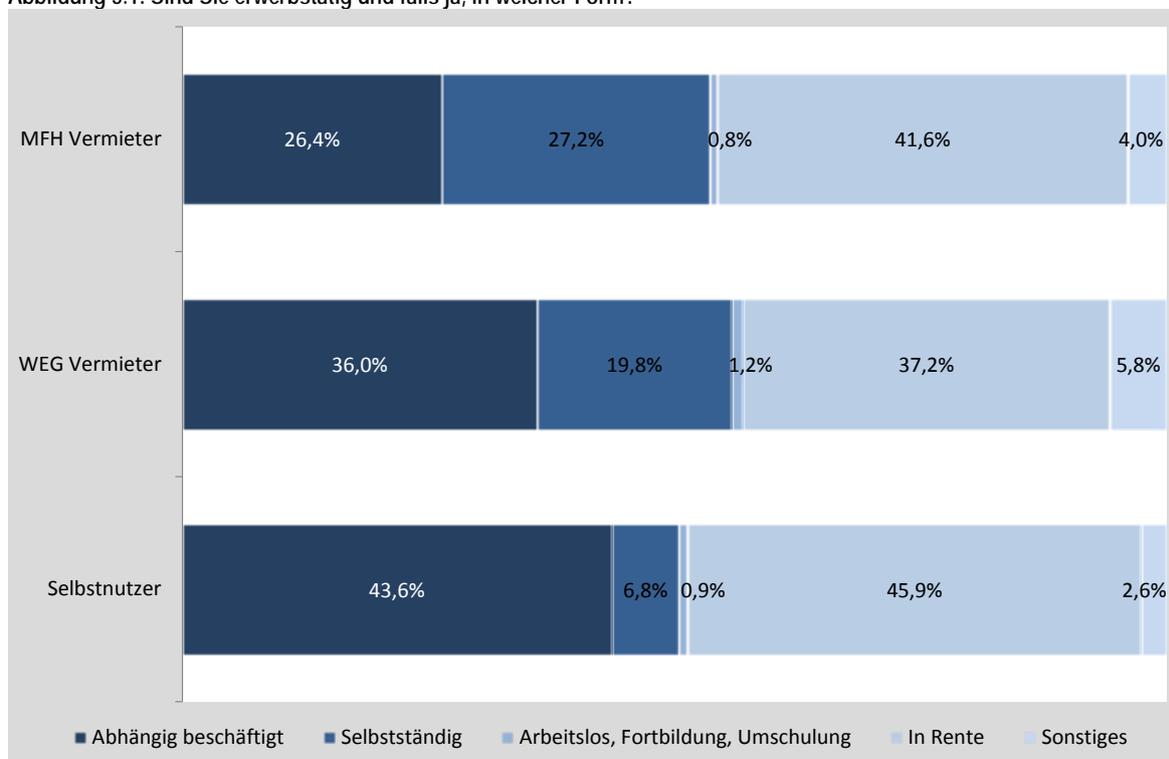
GEWOS/HS/B.B.S.M.

Beruflicher Status der Eigentümer

Differenzierungen zwischen den Befragtengruppen bestehen bei der Erwerbstätigkeit und dem Einkommen. Der Altersstruktur entsprechend befindet sich ein großer Anteil der befragten Personen im Rentenalter und geht keiner Erwerbstätigkeit mehr nach. Unter den befragten Selbstnutzern ist der Anteil der Rentnerhaushalte mit 46% überdurchschnittlich hoch. Von den Vermietern von Mehrfamilienhäusern gaben 42% und von den WEG-Vermietern 37% an, sich im Ruhestand zu befinden.

Der Anteil der Eigentümer, der angab, sich in einem abhängigen Beschäftigungsverhältnis zu befinden, ist unter den Selbstnutzern am höchsten. 44% der Selbstnutzer sind abhängig beschäftigt, wohingegen 36% der WEG-Vermieter und nur 26% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern diesen beruflichen Status haben.

Abbildung 5.1: Sind Sie erwerbstätig und falls ja, in welcher Form?



Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Auffallend hoch ist der Anteil der Selbstständigen unter den befragten Mehrfamilienhauseigentümern. 27% dieser Vermietergruppe sind selbstständig. Der hohe Anteil der Selbstständigen speziell in dieser Gruppe ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass insbesondere dieser Personenkreis Immobilien (Zinshäuser) als Altersvorsorge nutzt (vgl. auch BBSR 2015b: 91). Von den Selbstnutzern sind lediglich 7% selbstständig.

Die Arbeitslosenquote liegt bei allen Befragtengruppen mit einem Prozent sehr niedrig.

Verfügbares Einkommen der Eigentümer

Zusätzlich zur Erwerbstätigkeit wurde bei den Privateigentümern das monatlich zur Verfügung stehende Netto-Haushaltseinkommen abgefragt (Tabelle 5.2). Bei den Ergebnissen zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den drei Befragtengruppen. Die Vermieter von Mehrfamilienhäusern weisen das höchste Netto-Haushaltseinkommen auf. Insgesamt gaben 53% von ihnen ein monatliches Einkommen von über 4.000 € an. Unter den Befragten der Gruppe der WEG-Vermieter sind es hingegen 46% und unter den Selbstnutzern nur 29%. Demgegenüber verfügen 34% der Selbstnutzer über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.500 €. Dieser Anteil liegt bei den Vermietern von Mehrfamilienhäusern (21%) und WEG-Vermietern (23%) deutlich niedriger.

Tabelle 5.2: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen des gesamten Haushaltes nach Eigentümergruppen

Einkommensklassen	Eigentümergruppe		
	Selbstnutzer (n=625)	WEG-Vermieter (n=83)	MFH-Vermieter (n=108)
Unter 1.000 €	2%	5%	2%
1.000 bis unter 2.500 €	32%	18%	19%
2.500 bis unter 4.000 €	37%	31%	27%
4.000 bis unter 6.000 €	24%	27%	26%
6.000 € und mehr	5%	19%	27%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Zudem sind Einkommensdifferenzen zwischen Eigentümern in kreisfreien Städten und Eigentümern in Landkreisen festzustellen. Die befragten Selbstnutzer mit einem geringeren Netto-Haushaltseinkommen wohnen häufiger in Landkreisen als in kreisfreien Städten. Die Auswertung nach den nachfrageorientierten Regionstypen macht deutlich, dass in den peripheren Regionen mit einer sinkenden Nachfrage die Selbstnutzer im Mittel über niedrigere Einkommen verfügen (vgl. Tabelle 5.3).

Tabelle 5.3: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (gesamter Haushalt) der privaten Vermieter und Selbstnutzer nach Regionstypen⁴

Einkommensklassen	Regionstyp		
	Regionstyp 1	Regionstyp 2	Regionstyp 3
Unter 1.000 €	4%	1%	2%
1.000 bis unter 2.500 €	34%	27%	20%
2.500 bis unter 4.000 €	35%	36%	35%
4.000 bis unter 6.000 €	19%	28%	30%
6.000 € und mehr	8%	9%	12%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

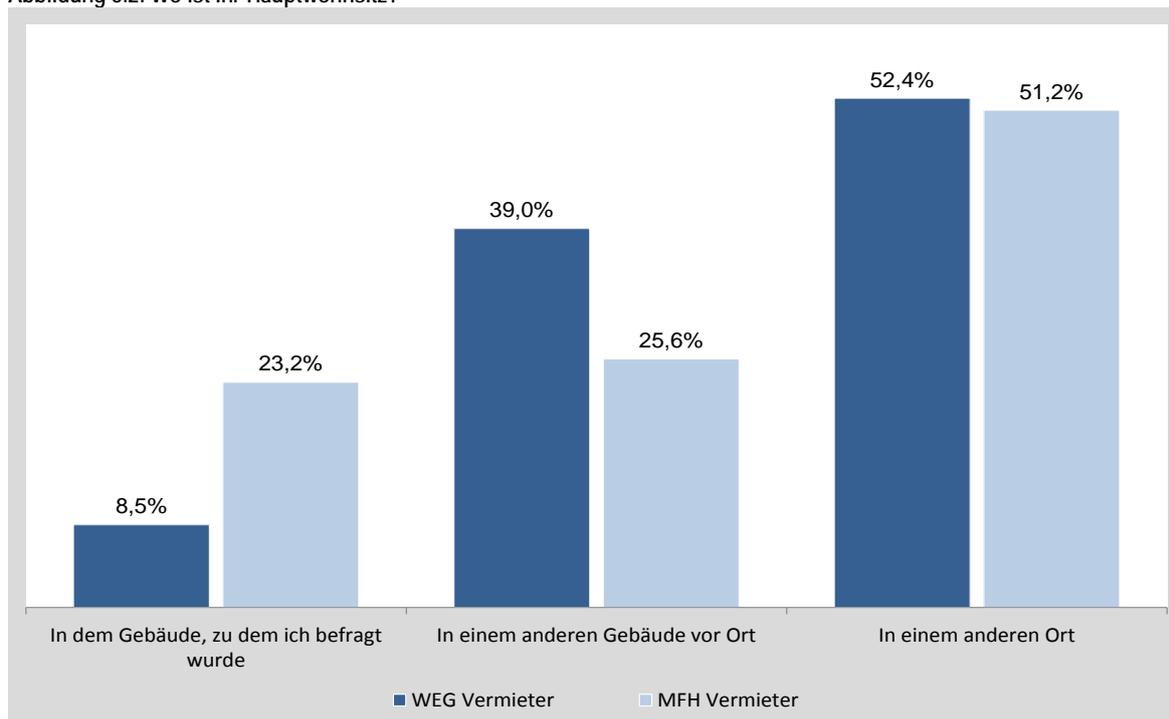
GEWOS/IFS/B.B.S.M.

⁴ Im Interesse einer besseren Übersichtlichkeit wurden in der Tabelle Selbstnutzer und private Vermieter zusammengefasst.

Hauptwohnsitz der Eigentümer

Neben den dargestellten personenbezogenen Angaben wurden die privaten Vermieter zusätzlich nach ihrem Hauptwohnsitz befragt. Nahezu die Hälfte der Privatvermieter gab an, nicht in dem Ort wohnhaft zu sein, in dem sich die betrachtete Immobilie befindet. Knapp ein Viertel der Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 9% der WEG-Vermieter wohnt im selben Gebäude.

Abbildung 5.2: Wo ist Ihr Hauptwohnsitz?



Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Die Entfernung des Mietobjektes zur eigenen Wohnung liegt bei 64% der WEG-Vermieter und 71% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern bei weniger als 100 km. In über 500 km Entfernung leben 13% der WEG-Vermieter und 5% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Entfernung zwischen Hauptwohnsitz der Vermieter (WEG- und Mehrfamilienhausvermieter) und ihrem Mietobjekt beträgt 127 km.

5.2 Bestandsstruktur und Bewertung des Bestandes durch die Eigentümer

Um die Handlungsstrategien der Wohnungseigentümer einordnen zu können, wurden diese in den schriftlichen Befragungen um Aussagen zur Struktur ihres Wohnungsbestandes und um eine Bewertung des Bestandes gebeten.

Umfang und Struktur des Wohnungsbestands der privaten Vermieter

Die meisten Vermieter von Mehrfamilienhäusern verfügen über ein einziges Mehrfamilienhaus (56%). Nur 6% der Befragten sind im Besitz von mehr als 5 Gebäuden. Die Befragung bezog sich jeweils auf das Haus vor Ort mit den meisten Wohnungen. Dreiviertel der Objekte der Vermieter von Mehrfamilienhäusern haben weniger als 10 Wohnungen. Lediglich 5% der Befragten sind im Besitz eines Objektes mit 20 Wohnungen oder mehr. Im Durchschnitt haben die Mehrfamilienhäuser der privaten Vermieter 7,76 Wohnungen.

Die befragten WEG-Vermieter besitzen im Durchschnitt insgesamt 3 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind. Knapp die Hälfte der Befragten besitzt nur eine Wohnung (44%). Eigentümer mit mehreren Wohnungen im Untersuchungsort wurden gebeten, Angaben zur größten Wohnung zu machen.

Baualter des Wohnungsbestands und Ausweisung als Denkmal

Beim Baualter der Gebäude werden Unterschiede zwischen den Eigentümertypen deutlich (Tabelle 5.4). Die Vermieter von Mehrfamilienhäusern weisen die ältesten Bestände auf, während die Ein- und Zweifamilienhäuser der Selbstnutzer im Mittel am jüngsten sind.

Beim Baualter zeigen sich deutliche Unterschiede zur zitierten Befragung von privaten Vermietern des IWU. Dort ist der Anteil der vor 1919 errichteten Gebäude sowohl bei den Vermietern von Mehrfamilienhäusern als auch bei den WEG-Vermietern deutlich geringer (28% bzw. 9%). Diese Differenz ist mit der unterschiedlichen Auswahl der Befragten erklärbar. In der vorliegenden Untersuchung wurden Vermieter und Selbstnutzer vor allem in solchen Quartieren befragt, in denen sich aus kommunaler Sicht Problemkonstellationen abzeichnen. Dies sind in vielen Fällen gerade innerstädtische Altbauquartiere. Eine vergleichbare Schwerpunktsetzung bei der Auswahl der Befragten wurde in der Studie des IWU nicht vorgenommen (vgl. BBSR 2015b:16). Ein weiterer Grund könnte die höhere Anzahl an Fallregionen in Ostdeutschland in der vorliegenden Studie sein. Immerhin liegt der Anteil des vor 1919 errichteten Wohnungsbestands in den ostdeutschen Ländern zwischen 37% in Mecklenburg-Vorpommern und 53 bzw. 54% in Sachsen und Sachsen-Anhalt. Im Durchschnitt der Bundesrepublik beträgt dieser Anteil nur 26% des Wohnungsbestands. (Zensus 2011)

Tabelle 5.4: In welchem Baujahr wurde das Gebäude errichtet?

Baujahresklassen	Eigentümergruppe			
	Selbstnutzer (n=642)	WEG-Vermieter (n=83)	MFH-Vermieter (n=126)	Wohnungs- unternehmen (n=32)
Baujahr vor 1919	5%	28%	51%	2%
Baujahr 1919 bis 1948	15%	18%	17%	13%
Baujahr 1949 bis 1969	18%	6%	21%	50%
Baujahr 1970 bis 1989	30%	25%	7%	19%
Baujahr 1990 bis 2001	24%	20%	3%	8%
Seit 2002 errichtet	8%	3%	1%	8%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/HS/B.B.S.M.

Insgesamt 10% der WEG-Vermieter und 18% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern gaben an, dass ihre Immobilie denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegt. Der deutlich höhere Anteil bei den Vermietern von Mehrfamilienhäusern ist auf den höheren Anteil von Gebäuden in der Baualtersgruppe vor 1919 bei dieser Vermietergruppe zurückzuführen (vgl. Tabelle 5.4).

Bewertung des Wohnungsbestands

Die Selbstnutzer beurteilen den Zustand ihres Hauses von außen und von innen überwiegend als gut bzw. zeitgemäß (85% außen; 84% innen). Erwartungsgemäß korrespondiert die Einschätzung des Zustands mit dem Baualter des Gebäudes. So wird der Zustand älterer Gebäude von den Selbstnutzern tendenziell schlechter bewertet. Eigentümer in den peripheren von Nachfragerückgängen gekennzeichneten Regionen bewerten den Zustand ihres Haus von außen (und tendenziell auch von innen) besser als Eigentümer von Häusern in vergleichsweise stabilen Regionen (vgl. Tabelle 5.5). Dies kann Ausdruck dessen sein, dass in den im Regionstyp 1 besonders stark vertretenen Regionen in Ostdeutschland aufgrund einer nachholenden Entwicklung bei der Verwirklichung von Wohnwünschen vor allem in den 1990er Jahren – das zeigen auch die Fallstudien – selbst in stark schrumpfenden Regionen Ostdeutschlands viele neue Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden sind. Zudem wurden dort – bedingt durch den vorhandenen hohen Sanierungsstau – seit den 1990er Jahren vielfältige Investitionen im Bestand getätigt. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass es sich bei den Ergebnissen um subjektive Selbsteinschätzungen der Eigentümer handelt, in denen sich auch regional unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe der Eigentümer widerspiegeln können.

Tabelle 5.5: Bewertung des Gebäudezustandes von Ein- und Zweifamilienhäusern durch Selbstnutzer

	Das Haus ist von außen in einem guten, zeitgemäßen Zustand	Regionstyp		
		Regionstyp 1	Regionstyp 2	Regionstyp 3
Baualtersgruppen	vor 1948	81% (N = 78)	68% (N = 25)	72% (N = 25)
	1949 bis 1969	83% (N=24)	84% (N=69)	48% (N=21)
	1970 bis 1989	92% (N=49)	82% (N=100)	76% (N=45)
	seit 1990	96% (N=126)	96% (N=48)	97% (N=30)
	Summe	90% (N=277)	84% (N=242)	75% (N=121)

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Die einzelnen Vermietertypen bewerten den Sanierungszustand der Wohnung/des Bestandes durchaus unterschiedlich (vgl. Tabelle 5.6). Während 86% der WEG-Vermieter angeben, dass die Wohnung in einem modernisierten Zustand ist, sind dies bei den Vermietern von Mehrfamilienhäusern 70% und bei den Wohnungsunternehmen nur 54%. Ein Erklärungsansatz ist, dass Mehrfamilienhauseigentümer und Wohnungsunternehmen aufgrund des größeren Wohnungsbestands eher in der Lage sind, stärkere Differenzierungen des

eigenen Bestandes vorzunehmen. Zudem sind die Bestände der Mehrfamilienhauseigentümer im Durchschnitt älter (vgl. Tabelle 5.4).

Tabelle 5.6: Einschätzung der Qualität der Wohnungen im Bestand durch die Wohnungseigentümer

Qualität	Eigentümergruppe		
	WEG-Vermieter (n=84)	MFH-Vermieter (n=124)	Wohnungs- unternehmen (n=29)
Unsanierete Wohnungen	1%	7%	9%
Teilmodernisierte Wohnungen	13%	23%	37%
Modernisierte Wohnungen	86%	70%	54%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

In der schon erwähnten Befragung kommunaler Wohnungsunternehmen durch das BBSR (BBSR 2015c: 36f.) zeigte sich, dass in Regionen mit stark angespannten Wohnungsmärkten der Anteil an Wohnungen mit höherwertigen energetischen Standards (EnEV 2002/2004 und besser) deutlich höher ist als in stark schrumpfenden Regionen (33% gegenüber 18%). Begründet wird dies mit einem stärkeren Neubau von Wohnungen sowie verstärkter energetischer Ertüchtigung von Gebäuden in angespannten Märkten. Zudem erfolgten in vielen stark schrumpfenden Regionen Ostdeutschlands zwar in den 1990er Jahren umfangreiche Sanierungen im Gebäudebestand, jedoch entsprechen die in diesem Kontext vorgenommenen energetischen Ertüchtigungen zumeist nicht den in der ersten EnEV im Jahr 2002 definierten Standards.

Die Befragung kommunaler Wohnungsunternehmen durch das BBSR ergab zudem, dass der Anteil an barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen in entspannten Wohnungsmarktregionen (14%) höher ist als in stark wachsenden Wohnungsmarktregionen (11%). Da der Anteil älterer Menschen in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen deutlich über dem in wachsenden Wohnungsmarktregionen liegt, könnte dies eine Reaktion auf die besonderen Anforderungen dieser Bevölkerungsgruppe an die Wohnungsausstattung sein. (BBSR 2015c: 36f.)

Bewertung der Lage der Immobilie durch die Eigentümer

Die Lage wird unabhängig vom Eigentübertyp ganz überwiegend als mittel oder gut bewertet (vgl. Tabelle 5.7). Die Selbstnutzer gaben mit 53% am häufigsten an, dass das Objekt in guter Wohnlage liegt. Von den Vermietern bewerteten die Privatvermieter die Lage ihrer Objekte deutlich besser als die Wohnungsunternehmen. Ursächlich für die Differenzen in der Bewertung der Lage könnte die Bestandsstruktur der Eigentümer sein. Die Wohnungsunternehmen haben häufig zusammenhängende Bestände in den Stadterweiterungsgebieten der Nachkriegszeit. Private Vermieter von Mehrfamilienhäusern sind mit ihrem hohen Anteil an Altbaubeständen hingegen stärker in den zentralen Stadtquartieren vertreten. Da die Zentralität ein wesentlicher Faktor bei der Lagebewertung ist, könnte dies die Unterschiede erklären.

Tabelle 5.7: Wie schätzen Sie die Lage des Gebietes ein, in dem sich Ihre Wohnung bzw. Ihr Haus/Ihre Häuser befinden? Es handelt sich um eine ...

Lage	Eigentümergruppe			
	Selbstnutzer (n=633)	WEG-Vermieter (n=81)	MFH-Vermieter (n=115)	Wohnungs- unternehmen (n=29)
(eher) einfache Lage	10%	15%	11%	11%
mittlere Lage	37%	49%	55%	67%
(eher) gute Lage	53%	36%	34%	22%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Dass die Lagebewertung stark durch subjektive Einschätzungen geprägt ist, legt die Auswertung differenziert nach dem Hauptwohntort des Eigentümers nahe. So bewerten Eigentümer, deren Hauptwohnsitz sich in einem anderen Ort befindet, die Lage des Objektes häufiger als weniger gut. Dieses Ergebnis deckt sich mit Erfahrungen aus vergleichbaren Befragungen, bei denen sich zeigte, dass die Binnensicht von Eigentümern wie auch Bewohnern in der Regel positiver ist als die Außensicht auf das Quartier (vgl. Schnur 2008).

Auffallend ist zudem die unterschiedliche Bewertung der Lage von Eigentümern in kreisfreien Städten und Eigentümern in Landkreisen (vgl. Tabelle 5.8). So bewerten die Einfamilienhausbesitzer in kreisfreien Städten die Lage ihres Objektes deutlich besser als Einfamilienhausbesitzer in den Landkreisen. Dies ist nachvollziehbar, kann doch das Einfamilienhaus in größeren Städten die Möglichkeit eröffnen, individuelles Wohnen mit einer urbanen Lebensumwelt zu verbinden. Zudem wurde in den geführten Experteninterviews insbesondere in kreisfreien Städten des Regionstyps 3, d.h. Städten mit stabiler und derzeit noch leicht steigender Nachfrage, darauf hingewiesen, dass eine hohe Nachfrage nach innenstadtnah gelegenen Einfamilienhäusern oder Bauflächen besteht, die in aller Regel das Angebot übersteigt.

Im ländlichen Raum hingegen können möglicherweise ausgedünnte Infrastrukturangebote zu einer kritischeren Lagebewertung beitragen. Dies korrespondiert mit der im Kapitel 4.1 dargestellten differenzierten Entwicklung von Verkaufspreisen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser. Danach sind in peripheren Lagen in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen vor allem des Regionstyps 1 sinkende Preise für Immobilien und zunehmende Leerstände auch im Ein- und Zweifamilienhausbereich zu konstatieren.

Die privaten Vermieter bewerten die Lage ihrer Immobilie in den Landkreisen deutlich besser als in den kreisfreien Städten. Einen Erklärungsansatz kann die jeweilige idealtypische Siedlungsstruktur von Klein- und Großstädten liefern. Typischerweise konzentriert sich der Geschosswohnungsbestand gerade in kleineren Städten in den zentralen Lagen, während in größeren Städten ein deutlich diffuseres Verteilungsmuster besteht.

Tabelle 5.8: Anteil der Befragten, der angab, das Objekt befindet sich in einer (eher) guten Wohnlage

Lage	Eigentümergruppe			
	Selbstnutzer (n=633)	WEG-Vermieter (n=81)	MFH-Vermieter (n=115)	Wohnungsunternehmen (n=30)
Kreisfreie Städte	69%	26%	25%	53%
Landkreise	47%	45%	44%	47%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

In den Expertengesprächen nahmen die befragten Personen aus der Wohnungswirtschaft in der Regel eine räumlich sehr differenzierte Bewertung von Wohnlagen vor. Während in der schriftlichen Befragung nach der Bewertung der Lage der eigenen Immobilie gefragt worden ist, wurden die Experten in den Gesprächen vor Ort um eine Einschätzung des lokalen Wohnungsmarktes gebeten. Eine kleinräumige Differenzierung in gute und schlechtere Wohnlagen erfolgte dabei zumeist anhand der Faktoren: Lagevor- bzw. -nachteile wie Infrastrukturausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung), bauliche Qualitäten der Gebäude (Sanierungsstand, Ausstattung) oder auch soziale und Imageprobleme von Quartieren.

Im ländlichen Raum spielte zudem die Distanz zu den städtischen Zentren in der Region eine wichtige Rolle bei der Bewertung der Lage. Wie in Kapitel 4.1. bereits dargestellt, wurde der größte Lagenachteil für alle Wohnungsmarktsegmente in einer Lage im peripheren ländlichen Raum mit schlechter Infrastrukturausstattung und ausgedünnten Mobilitätsangeboten gesehen. Dies bestätigt sich in der schriftlichen Befragung bei der Einschätzung der Ausstattung mit einzelnen Infrastrukturen, die von den Eigentümern in den kreisfreien Städten deutlich besser bewertet wird als von den Eigentümern in den Landkreisen. Besonders ausgeprägt sind die Unterschiede beim ÖPNV-Angebot.

5.3 Erwerb des Eigentums

Um Aussagen zu Anlagestrategien von Eigentümern treffen zu können, war im Rahmen der schriftlichen Befragungen der privaten Eigentümer u. a. von Interesse, wie hoch der Anteil der Eigentümer ist, die ihre Immobilie durch Kauf erworben haben. Zudem wurde das Jahr der Eigentumserlangung erfragt.

Art der Eigentumserlangung

Es zeigte sich, dass 65% der Vermieter von Mehrfamilienhäuser und 84% der WEG-Vermieter sowie 83% der Selbstnutzer ihre Immobilie durch Kauf erworben haben. Der Anteil des Erwerbs von neugebauten Objekten unterscheidet sich zwischen den Eigentümergruppen deutlich und ist bei den Vermietern deutlich geringer als bei den Selbstnutzern (vgl. Tabelle 5.9). Auffallend hoch ist der Anteil der Vermieter von Mehrfamilienhäusern, die den Wohnungsbestand geerbt oder als Geschenk erhalten haben (33%).

Tabelle 5.9: Wie wurden Sie Eigentümer Ihres Hauses bzw. Ihrer Wohnung?

Art des Erwerbs	Befragtengruppe		
	Selbstnutzer	WEG Vermieter	MFH Vermieter
Bauherr oder Kauf als Neubau	54%	19%	10%
Kauf einer bestehenden Wohnung (kein Neubau)	29%	65%	56%
Erbschaft/Schenkung	17%	12%	33%
Sonstiges	1%	4%	2%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Die Angaben zum investiven Erwerb von Mietwohnungen decken sich mit Ergebnissen der bereits zitierten Befragung von Privateigentümern von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (BBSR 2015b). Auch in dieser Untersuchung ist der Anteil der durch Kauf erworbenen Mietwohnungen im Gebäudeeigentum mit 58% deutlich geringer als im Wohnungseigentum (89%). Erklärungsansätze für diese Unterschiede werden einerseits in der im Vergleich jüngeren Historie der Eigentumsform der WEG-Wohnungen gesehen. Andererseits werden Eigentumswohnungen im Vererbungsfall möglicherweise eher weiterverkauft und nicht – wie für Mietshäuser zu erwarten – als „Familienerbe“ weiterbewirtschaftet. (vgl. BBSR 2015b: 63f.)

Jahr der Eigentumserlangung

Die Abfrage des Erwerbsjahrs macht deutlich, dass 83% der WEG-Vermieter ihre Bestände in den letzten 25 Jahren erworben haben, während sich der Eigentumserwerb bei den anderen Eigentümergruppen stärker aufspreizt. In Verbindung mit Tabelle 5.9 könnte dies darauf hindeuten, dass in den letzten 25 Jahren vermehrt Gebäudeeigentum in bestehenden Gebäuden in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, eine Tendenz, die in den Fallstudien sowohl für die näher betrachteten Großstädte als auch für kleinere Städte bestätigt wurde.

Tabelle 5.10: In welchem Jahr wurden Sie Eigentümer Ihrer Wohnung/Ihres Hauses?

Erwerbsjahr	Eigentümergruppe		
	Selbstnutzer (n=651)	WEG-Vermieter (n=88)	MFH-Vermieter (n=133)
vor 1970	11%	11%	20%
1970 bis 1989	35%	6%	18%
1990 bis 2001	31%	43%	34%
Seit 2002	23%	40%	28%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Motive des Eigentumserwerbs

Aus der repräsentativen Privatvermieterbefragung (BBSR 2015b) lassen sich auch Erkenntnisse zu den Motiven des Eigentumserwerbs ablesen. Danach zeigt sich, dass sowohl für Vermieter von Mehrfamilienhäusern als auch für Wohnungseigentümer die Immobilie als Alterssicherung und als sichere Anlageform eine besonders hohe Bedeutung hat. 85% der Wohnungs- und 79% der Gebäudeerwerber, die in den letzten 5 Jahren eine Immobilie erworben haben, stufen die Sicherheit als Anlageform als ziemlich oder sehr wichtig ein. Nahezu ähnlich oft sind die Nennungen zum Motiv Alterssicherung. Auch Wertsteigerungserwartungen sind ein Motiv für den Eigentumserwerb, das in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat. (BBSR 2015b:99ff.)

In den Gesprächen mit Akteuren aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft in den Fallstudien in sich entspannenden Wohnungsmärkten wurden ganz ähnliche Motivlagen deutlich. Für selbstnutzende Eigentümer wurden unabhängig vom Regionstyp vor allem persönliche Motive, insbesondere die Altersvorsorge, als Motiv für den Erwerb einer Immobilie beschrieben. Das aktuelle Marktgeschehen spielt für diese Eigentümergruppe nur insofern eine Rolle, als dass der Erwerb einer Immobilie vor allem in bereits heute entspannten Wohnungsmarktregionen aufgrund der niedrigen Angebotspreise auch für weniger einkommensstarke Haushalte möglich wird.

Die Gruppe der Vermieter beschrieb den Erwerb von Immobilien in den Gesprächen als sichere Anlageform. Begründet wurde dies – auch in bereits heute schrumpfenden Wohnungsmarktregionen – damit, dass nur Immobilien gekauft werden mit einer besonderen Lagegunst (bspw. in den Innenstädten), mit herausstechenden baulichen Qualitäten oder für bestimmte Nutzergruppen besonders geeignete Immobilien (bspw. durch einen barrierefreien Umbau) sowie Objekte, die durch günstige steuerliche Abschreibungen attraktiv sind (§ 7i und 7h Einkommenssteuergesetz). Damit versprechen sich die Vermieter einen Marktvorteil, der auch bei einer Entspannung des Wohnungsmarktes funktioniert. Zugleich führt dieses selektive Erwerbsverhalten dazu, dass in ungünstigen und insbesondere peripheren Lagen in sich entspannenden Wohnungsmärkten Immobilien immer schwerer verkäuflich werden.

5.4 Getätigte Investitionen der Eigentümer

Das Investitionsverhalten von Eigentümern in sich entspannenden Wohnungsmärkten wird von verschiedenen entgegengesetzt wirkenden Faktoren beeinflusst. Zum einen erscheinen Investitionen zur Verbesserung der eigenen Bestände angesichts der Angebotskonkurrenz auf dem Wohnungsmarkt sinnvoll. Zum anderen bergen die schwierigere Nachfragesituation und geringere Mietsteigerungsspielräume erhöhte Refinanzierungsrisiken. Um hier zu Erkenntnissen zu gelangen, lag ein Schwerpunkt der schriftlichen Befragung in den 20 näher untersuchten Fallregionen auf der Ermittlung der Investitionsstätigkeit in den letzten 15 Jahren.

Die Eigentümer wurden gebeten, anzugeben, welche Wohnungs- oder Gebäudeteile modernisiert bzw. instandgesetzt wurden. Bei den privaten Vermietern von Mehrfamilienhäusern und den Wohnungsunternehmen wurde ferner abgefragt, auf wie viele Wohnungen sich die Maßnahme bezieht. Um die Ergebnisse mit den

anderen Eigentübertypen vergleichen zu können, wurde eine Quote der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (Modernisierungs-/Instandsetzungs-Quote)⁵ für einzelne wohnungsbezogene Merkmale gebildet. Bei den Wohnungsunternehmen wurden Modernisierungs-/Instandsetzungs-Quoten zudem für Maßnahmen am Gebäude berechnet. Da der jeweilige Maßnahmenumfang im Rahmen der Untersuchung nicht exakt abgefragt werden konnte und für die Eigentümer eine genaue Abgrenzung zwischen Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen kaum möglich ist, wurde in der schriftlichen Befragung auf eine Differenzierung zwischen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten verzichtet. Das bedeutet, dass in den Angaben der Eigentümer grundsätzlich beide Maßnahmenarten enthalten sein können.

Investitionen am Gebäude und in der Wohnung

Insgesamt haben mehr als vier Fünftel der befragten Eigentümer in den letzten 15 Jahren Investitionen am Gebäude oder in der Wohnung getätigt. Bezogen auf den Umfang der Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit können jedoch Unterschiede zwischen den Eigentümergruppen festgestellt werden.

Insgesamt weisen die privaten Vermieter von Mehrfamilienhäusern die höchste Investitionstätigkeit auf. Bei fast allen abgefragten Wohnungs- und Gebäudeteilen zeigt diese Vermietergruppe die höchsten Modernisierungs- und Instandsetzungsquoten. Dies könnte einerseits darauf zurückzuführen sein, dass die Mehrfamilienhausbesitzer in der Tendenz über den ältesten Gebäudebestand aller Eigentümer verfügen. Zum anderen führen sie oftmals eher kleinteilige Investitionen durch. Zudem wohnt knapp ein Viertel der befragten Vermieter von Mehrfamilienhäusern im selben Gebäude, zu dem er auch befragt wurde. Dieser unmittelbare Bezug zum Vermietungsobjekt hat Einfluss darauf, dass regelmäßig erforderliche Sanierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Wohnungsunternehmen weisen in Relation zu den anderen Vermietertypen einen unterdurchschnittlichen Maßnahmeumfang auf. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass die Wohnungsunternehmen in der Regel nur Maßnahmen anführen, die ganze Gebäude oder ganze Wirtschaftseinheiten betreffen. Gerade kleinere, an einzelnen Wohnungen durchgeführte Maßnahmen, die häufig beim Mieterwechsel stattfinden, wurden im Rahmen der Befragung vermutlich nicht angegeben. Bei den WEG-Eigentümern wiederum kann vermutet werden – dass sich in den geringeren Werten eine häufig kürzere Eigentümerhistorie zeigt. Diese Einschränkungen verweisen auf eine begrenzte Vergleichbarkeit der Angaben der unterschiedlichen Eigentümergruppen.

Im Vordergrund der Investitionstätigkeit (auf Wohnungsebene) von Selbstnutzern und privaten Vermietern standen Aufwertungen in Bad und Küche. Bei den privaten Vermietern waren zudem die Fenster und Heizungen sowie das Treppenhaus, die Fußböden und Elektroleitungen ein Schwerpunkt der Instandsetzung und Modernisierung (vgl. Tabelle 5.11).

⁵ Anzahl der Wohnungen mit Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen dividiert durch die Wohnungen im Gebäude (Mehrfamilienhausbesitzer) bzw. dividiert durch die Anzahl der Wohnungen in der jeweiligen Gemeinde (Wohnungsunternehmen).

Vergleichsweise hoch sind bei der Gruppe der Selbstnutzer Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarthermie/Photovoltaik/Wärmepumpe). Insgesamt hat mehr als jeder fünfte befragte Selbstnutzer entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Tabelle 5.11: Maßnahmen, die von den Eigentümern in den letzten 15 Jahren am Gebäude bzw. an der Wohnung durchgeführt wurden?

Maßnahme	Eigentümergruppe			
	Selbstnutzer	WEG-Vermieter	MFH-Vermieter	Wohnungsunternehmen
Erneuerung der Heizung	52%	44%	69%	29%
Erneuerung der Fenster	39%	49%	67%	28%
Dämmung der Gebäudehülle	38%	36%	46%	31%
Erneuerung von Wasser-/Abwasser- oder Elektroleitungen	30%	36%	60%	21%
Nutzung erneuerbarer Energien	22%	5%	8%	4%
Altersgerechte Anpassungen	18%	nicht abgefragt	nicht abgefragt	nicht abgefragt
Reduzierung von Barrieren (Gebäude)	nicht abgefragt	5%	5%	2%
Erneuerung von Treppenhaus/Hauseingang	nicht abgefragt	47%	55%	22%
Anbau von Balkonen	nicht abgefragt	16%	15%	13%
Modernisierung von Bad oder Küche	57%	nicht abgefragt	nicht abgefragt	nicht abgefragt
Modernisierung Küchen	nicht abgefragt	48%	44%	15%
Modernisierung Bäder	nicht abgefragt	47%	59%	28%
Reduzierung von Barrieren (Wohnung)	nicht abgefragt	15%	20%	5%
Erneuerung der Fußböden	nicht abgefragt	53%	54%	21%
Erneuerung von Elektroleitungen	nicht abgefragt	34%	52%	26%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Fasst man die insgesamt getätigten Maßnahmen an den Wohnungen bzw. an den Gebäuden zusammen, verstärkt sich die aus Tabelle 5.10 ableitbare Aussage, dass die Mehrfamilienhausbesitzer deutlich mehr Maßnahmen als andere Eigentümergruppen durchgeführt haben. So haben 71% der Vermieter von Mehrfamilienhäusern drei oder mehr Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen, während es bei den Vermietern von Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften nur 44% und bei den Selbstnutzern 38% waren.⁶

⁶ Bei den Selbstnutzern ist nur eine bedingte Vergleichbarkeit zu den Vermietergruppen gegeben, da weniger Merkmale abgefragt wurden. Bezogen auf die WEG-Vermieter gelten die weiter oben getroffenen Einschränkungen hinsichtlich der Vergleichbarkeit der Ergebnisse.

Investitionen differenziert nach Baualter

Wie Tabelle 5.12 zeigt, hat das Baualter der Gebäude einen großen Einfluss auf die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit der Eigentümer. Bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1948 wurden in den letzten 15 Jahren eigentümerübergreifend am häufigsten Maßnahmen umgesetzt. Ebenfalls vergleichsweise hoch ist die Investitionstätigkeit in der Baualtersklasse 1949 bis 1969. Mit abnehmendem Baualter reduziert sich erwartungsgemäß die Sanierungstätigkeit.

Tabelle 5.12: Investitionen in den letzten 15 Jahren

Baujahr	Eigentümergruppe	Mittelwert Mod./Inst.-Quote
Baujahr vor 1948	Selbstnutzer (n=128)	3,7
	WEG-Vermieter (n=38)	6,1
	MFH-Vermieter (n=86)	6,7
Baujahr 1949 bis 1969	Selbstnutzer (n=114)	3,6
	WEG-Vermieter (n=5)	4,8
	MFH-Vermieter (n=26)	4,7
Baujahr 1970 bis 1989	Selbstnutzer (n=195)	2,9
	WEG-Vermieter (n=21)	3,6
	MFH-Vermieter (n=9)	4,2
seit 1990 errichtet	Selbstnutzer (n=205)	1,4
	WEG-Vermieter (n=19)	3,1
	MFH-Vermieter (n=5)	2,9
	Selbstnutzer (n=205)	1,4
Gesamtsumme	Selbstnutzer (n=642)	2,7
	WEG-Vermieter (n=83)	4,7
	MFH-Vermieter (n=126)	6,0
	Gesamtsumme (n=851)	3,4

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.S.M.

Die Befragung von Privateigentümern von Mietwohnungen, die das IWU im Auftrag des BBSR durchgeführt hat, kommt zu ähnlichen Ergebnissen, kann die getätigten Investitionen im Zeitraum 2006 bis 2010 jedoch noch differenzierter dem Baualter der Gebäude zuordnen. Dabei zeigte sich, dass insbesondere Maßnahmen der Wärmedämmung und Fenstererneuerung einen starken Baualtersbezug haben. Diese Maßnahmen wurden von privaten Vermietern am häufigsten in der Baualtersklasse 1969 bis 1978 durchgeführt. Immerhin in fast 40% der Gebäude dieser Baualtersgruppe fanden Wärmedämmmaßnahmen statt⁷. Doch auch in älteren Gebäudebeständen wurden entsprechende Maßnahmen häufig realisiert. Der Anteil entsprechender Maßnahmen lag hier zwischen 23% und 36%. Deutlich seltener wurden Wärmedämmmaßnahmen und Fensterer-

⁷ Aufgenommen wurden Maßnahmen, die von den Eigentümern zu den genannten Maßnahmenarten mit einer Summe von mindestens je 1.000 € zugeordnet wurden. Daher können neben umfassenden Sanierungen grundsätzlich auch Instandhaltungsmaßnahmen in den Maßnahmhäufigkeiten enthalten sein. Die Analyse der investierten Summen zeigt insgesamt eine Dominanz kleinteiliger Maßnahmen, die häufig Reparaturen und laufende Instandhaltungen betreffen dürften.

neuerungen jedoch in Gebäuden durchgeführt, die jünger als 30 Jahre sind. Nach Einschätzung der Autoren der Studie, erscheint dieses Verhalten aus ökonomischer Perspektive rational, auch wenn für Bestände der Baualtersgruppe 1979 bis 1989 entsprechende Maßnahmen zumindest aus energetischer Perspektive durchaus zweckmäßig sein könnten. (BBSR 2015b: 146)

In den Expertengesprächen vor Ort zeigte sich, dass es von Seiten der privaten Vermieter nur eine geringe Motivation gibt, energetische Sanierungen an ihren Gebäuden als Solitärmaßnahmen durchzuführen (Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Austausch Heizungsanlage). Hier wirkt sich möglicherweise aus, dass die privaten Vermieter von Mehrfamilienhäusern über den ältesten Wohnungsbestand verfügen. Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung sind in diesem Bestand oftmals aufwändiger (bspw. Innendämmung statt Außendämmung) und kostenintensiver (bspw. aufgrund von Auflagen der Denkmalpflege). Zu berücksichtigen ist auch, dass insbesondere in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten die Mietsteigerungsspielräume im Ergebnis von Modernisierungsmaßnahmen gering sind. In Regionen mit derzeit noch stärkerer Wohnungsnachfrage besteht für die Vermieter demgegenüber gar nicht die Notwendigkeit zur Sanierung, da die Wohnungen auch so vermietet werden können. Zudem wurde von den befragten Wohnungsmarkexperten darauf verwiesen, dass die bestehenden Förderangebote für entsprechende Maßnahmen im energetischen Bereich derzeit nur eine geringe Anreizwirkung entfalten.

Investitionen differenziert nach Einkommen und Alter der Eigentümer

Neben dem Baualter hat bei den privaten Vermietern auch das Einkommen einen Einfluss auf die Investitionstätigkeit in den letzten 15 Jahren (vgl. Tabelle 5.13). Im Durchschnitt werden von Eigentümern mit einem Haushaltseinkommen von über 4.000 € mehr Maßnahmen durchgeführt als von Haushalten, die über weniger als 4.000 € im Monat verfügen. Am deutlichsten ist der Unterschied bei den Vermietern von Mehrfamilienhäusern. Bei den Selbstnutzern ist demgegenüber nur eine geringe Differenz zwischen den Einkommensgruppen festzustellen. Dies hängt möglicherweise mit der - im Vergleich zu anderen Eigentümergruppen - größeren Bedeutung von Eigenleistungen innerhalb der Gruppe der Selbstnutzer zusammen.

Tabelle 5.13: Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 15 Jahren nach Eigentümergruppen und Einkommensklasse

Einkommen	Eigentümergruppe	Mittelwert Mod./Inst.-Quote
Unter 4.000 €	Selbstnutzer (n=441)	2,7
	WEG-Vermieter (n=45)	4,1
	MFH-Vermieter (n=51)	5,2
4.000 € und mehr	Selbstnutzer (n=184)	2,8
	WEG-Vermieter (n=38)	4,9
	MFH-Vermieter (n=57)	6,8
Gesamtsumme	Selbstnutzer (n=625)	2,7
	WEG-Vermieter (n=83)	4,5
	MFH-Vermieter (n=108)	6,1

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

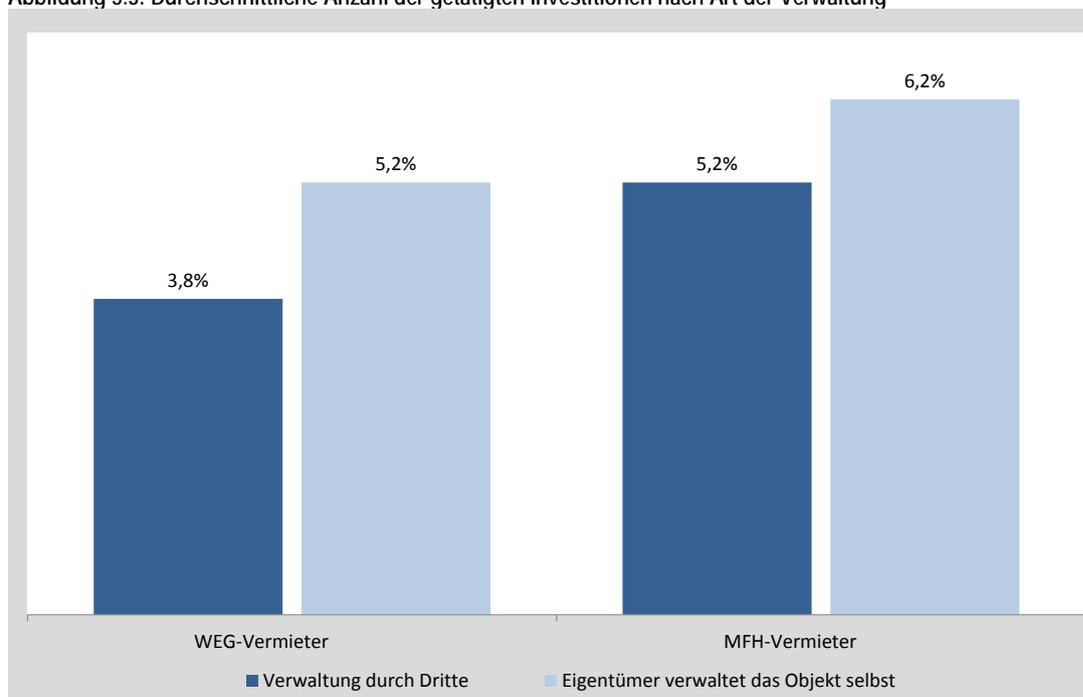
In Bezug auf das Alter des Eigentümers zeigt die Befragung der Eigentümergruppen kaum Unterschiede zwischen den Altersgruppen. Erst in der Altersgruppe ab 70 Jahre ist bei den privaten Vermietern eine leicht rückläufige Häufigkeit der Investitionstätigkeit zu verzeichnen. Bei den Selbstnutzern hingegen steigt die Investitionshäufigkeit in dieser Altersgruppe noch einmal leicht an.

Unterschiede sind hingegen in Bezug auf die Art der durchgeführten Maßnahmen in den Altersgruppen erkennbar. So sind es insbesondere die jungen Selbstnutzer, die Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien durchführen. Auch Dämmmaßnahmen und die Erneuerung von Leitungen werden deutlich häufiger von jüngeren Haushalten durchgeführt. Dies überrascht insofern nicht, da sich diese Maßnahmen häufig erst langfristig rentieren. Die über 70-jährigen Selbstnutzer haben dagegen häufiger Heizung und Fenster modernisiert. Bezogen auf altersgerechte Anpassung sind kaum Unterschiede zwischen den Altersgruppen erkennbar.

Investitionen differenziert nach der Art der Verwaltung

Die übergroße Mehrzahl der befragten Vermieter von Mehrfamilienhäusern (81%) verwaltet die Wohnungen selbst oder es erfolgt eine Verwaltung durch einen Familienangehörigen (10%). Nur in knapp 10% der Fälle wurde ein externer Verwalter beauftragt. Die Vermieter von Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften haben demgegenüber überwiegend einen externen Verwalter mit der Verwaltung des Gebäudes (Gemeinschaftseigentum) beauftragt (68%). Die Verwaltung der Wohnungen (Sondereigentum) übernehmen die WEG-Vermieter jedoch überwiegend selbst (60%). Nur bei einem Viertel der WEG-Vermieter ist der Verwalter des Gebäudes auch mit der Verwaltung der Wohnungen beauftragt.

Abbildung 5.3: Durchschnittliche Anzahl der getätigten Investitionen nach Art der Verwaltung



Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Wie Abbildung 5.3 zeigt, wurden in Wohnungen bzw. Gebäuden, die vom Eigentümer selbst verwaltet werden, deutlich häufiger Maßnahmen durchgeführt als in solchen, die durch Dritte verwaltet werden. Besonders deutlich ist der Unterschied in der Gruppe der Vermieter in Wohnungseigentümergeinschaften. Wenn die Wohnung durch Dritte verwaltet wird, sind durchschnittlich 3,8 Maßnahmen an Gebäude und Wohnung durchgeführt worden. Wird die Wohnung selbst verwaltet, wurden im Mittel 5,2 Maßnahmen durchgeführt. Der engere Bezug der Eigentümer zur Wohnung scheint sich damit positiv auf das Investitionsverhalten auszuwirken.

Investitionen differenziert nach Regionstypen

Die Auswertung der schriftlichen Befragung liefert Hinweise darauf, dass die Investitionstätigkeit bei den Selbstnutzern in den nachfragestärkeren Regionen etwas höher ist als in nachfrageschwächeren Regionen. Bei den Vermietertypen zeigt sich ein entgegengesetztes Bild. Bei allen Vermietertypen ist die Investitionstätigkeit im nachfrageschwächsten Regionstyp am höchsten (vgl. Tabelle 5.14).

Tabelle 5.14: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Regionstyp

Regionstyp	Mittelwert Mod.-Inst.-Quote nach Eigentümergruppen			
	Selbstnutzer (n=651)	WEG-Vermieter (n=88)	MFH-Vermieter (n=133)	Wohnungs- unternehmen (n=32)
Regionstyp 1 Sinkende Nachfrage und periphere Lagen	2,2	5,2	6,4	3,0
Regionstyp 2 Überwiegend leicht sinkende Nachfrage - periphere und zentrale Lagen	2,9	3,8	4,7	2,4
Regionstyp 3 Stabile oder leicht steigende Nachfrage - periphere und zentrale Lagen	3,2	4,4	6,1	1,8

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Eine Auswertung differenziert nach kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt nur geringe Unterschiede. Tendenziell werden in den kreisfreien Städten häufiger Maßnahmen durchgeführt.

5.5 Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung

Für das Investitionsverhalten von Eigentümern von Bedeutung ist die Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung. Im Rahmen der schriftlichen Befragungen wurden die Eigentümer daher gebeten, die Zukunftsperspektiven ihrer Immobilie(n) zu bewerten. Konkret wurden die Vermieter nach

- der erwarteten Vermietungssituation des eigenen Bestandes in den nächsten 5 Jahren,
- der Mietenentwicklung in den nächsten 5 Jahren in der Gemeinde und
- der Nachfrageentwicklung in 5 und in 15 Jahren in der Gemeinde

befragt. Darüber hinaus wurden sowohl Vermieter als auch Selbstnutzer nach der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Preisentwicklung des eigenen Gebäudes bzw. der eigenen Bestände bzw. nach der Preisentwicklung in der jeweiligen Gemeinde gefragt.

Vermietungssituation in den nächsten 5 Jahren

Wie in Kap. 4.1 dargestellt, bewertet in allen Eigentümergruppen die Mehrheit der Befragten die derzeitige Vermietungssituation als gut oder sehr gut. Nach der Einschätzung zur Vermietbarkeit der eigenen Wohnungen in den nächsten fünf Jahren befragt, gaben rund zwei Drittel der Privatvermieter an, dass sie eine etwa gleichbleibende Vermietungssituation erwarten. Die Wohnungsunternehmen gehen sogar ganz überwiegend von einer gleich bleibenden Vermietbarkeit aus (81%). Der Anteil der Eigentümer, die eine Verbesserung der Situation erwarten, ist bei allen Vermietergruppen vergleichsweise gering (vgl. Tabelle 5.15). Eine Verschlechterung wird von knapp einem Viertel der Privatvermieter und von 13% der Wohnungsunternehmen erwartet. Von den Privatvermietern, die angegeben haben, dass sie bereits zurzeit Probleme in der Vermietbarkeit ihrer Wohnungen haben, gaben über 50% an, dass sich die Situation weiter verschlechtern wird. Dagegen gehen rund drei Viertel der privaten Vermieter, die derzeit die Vermietbarkeit mit eher gut oder gut bewerten, davon aus, dass dies auch in den nächsten 5 Jahren der Fall sein wird.

Tabelle 5.15: Bewertung der Vermietbarkeit in den nächsten 5 Jahren

	WEG-Vermieter (N=82)	MFH-Vermieter (N=122)	Wohnungsunternehmen (N=32)
(stark) verschlechtern	22%	23%	13%
etwa gleich bleibend	65%	68%	81%
(stark) verbessern	13%	9%	6%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Mietenentwicklung in der Stadt/Gemeinde

Die Mietenentwicklung in den nächsten 5 Jahren wird von allen Vermietergruppen leicht günstiger eingeschätzt als die Entwicklung der Vermietbarkeit. So gehen rund ein Viertel der Privatvermieter und die Hälfte der Wohnungsunternehmen von (leicht) steigenden Mietpreisen aus. Zugleich ist der Anteil der Privatvermieter, die (leicht) sinkende Mieten erwarten, niedriger als der Anteil der privaten Vermieter, die eine Verschlechterung der Vermietungssituation erwarten.

Tabelle 5.16: Bewertung der Mietentwicklung in den nächsten 5 Jahren

	WEG-Vermieter (N=85)	MFH-Vermieter (N=127)	Wohnungsunternehmen (N=32)
(leicht) sinkend	13%	18%	6%
etwa gleich bleibend	62%	56%	38%
(leicht) steigend	25%	26%	56%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

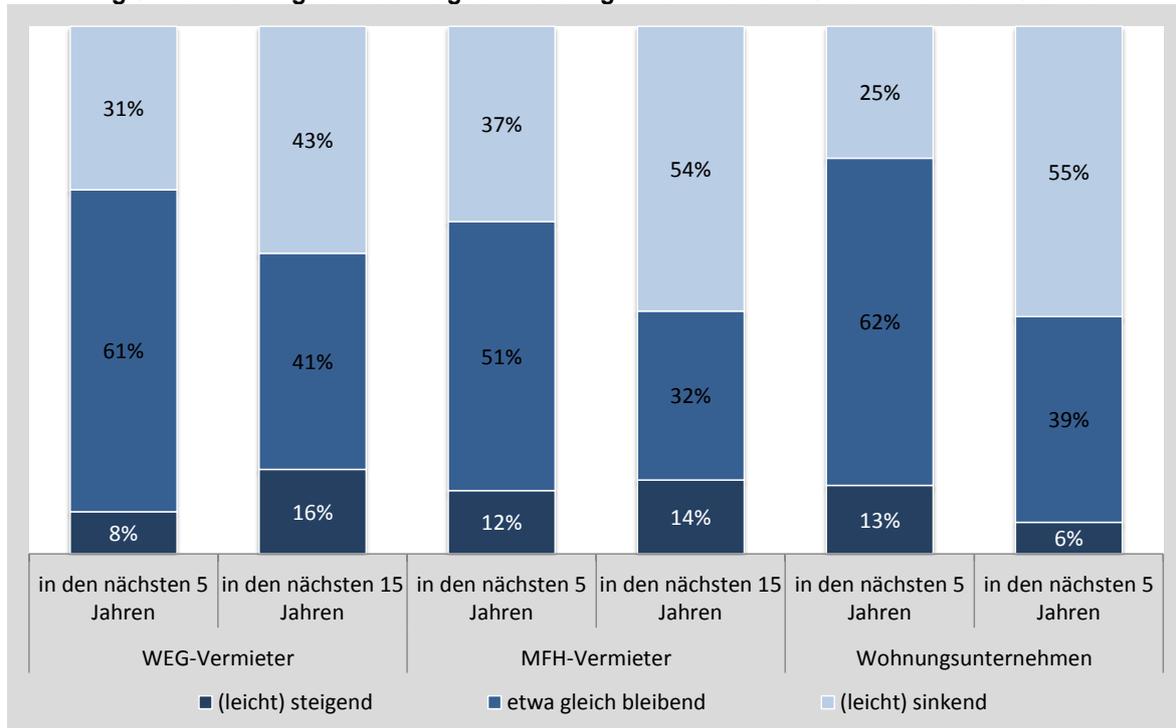
GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Die Auswertung nach den untersuchten Regionstypen ergab ein uneinheitliches Bild. Die Vermieter von Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften bewerten die Mietentwicklung in den kreisfreien Städten deutlich besser als in den Landkreisen und in den peripheren von Nachfragerückgängen geprägten Regionen deutlich schlechter als in den nachfragestabileren Regionen. Bei den privaten Vermietern von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser lässt sich hingegen kein klares Muster in der Bewertung erkennen. Die unterschiedliche Bewertung der Mietentwicklung bei den beiden Gruppen der privaten Vermieter könnte auf die unterschiedlichen Eigentümerhistorien zurückzuführen sein: WEG-Vermieter haben ihre Wohnung häufiger als private Vermieter von Gebäuden durch Kauf erworben und besitzen die Wohnung in der Regel über einen weniger langen Zeitraum. Daraus könnte geschlossen werden, dass sich die WEG-Vermieter bereits im Kontext des Erwerbs der Wohnung intensiver mit den künftigen demographischen und Wohnungsmarktentwicklungen auseinandergesetzt haben als die langjährigen Vermieter von Wohngebäuden.

Nachfrageentwicklung in 5 und 15 Jahren

Die mittelfristige Nachfrageentwicklung (in den nächsten 5 Jahren) in der jeweiligen Gemeinde wird von den befragten Eigentübertypen recht ähnlich bewertet. Jeweils mehr als die Hälfte der Eigentübertypen geht von einer etwa gleichbleibenden Nachfrage aus. Von einer steigenden Nachfrage geht hingegen nur eine Minderheit aus. Eine leicht sinkende Nachfrage erwarten 25% (Wohnungsunternehmen) bis 37% (private Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) der Vermieter.

Die langfristige Nachfrageentwicklung (in den nächsten 15 Jahren) wird deutlich negativer eingeschätzt. Insbesondere die Wohnungsunternehmen, die kurzfristig noch eine vergleichsweise positive Entwicklung sehen, gehen mehrheitlich von einer sinkenden Nachfrage aus. Deutlich negativer als in der kurzfristigen Perspektive, aber leicht positiver als die Wohnungsunternehmen bewerten die Privatvermieter die Nachfrageentwicklung in den nächsten 15 Jahren. Erstaunlicherweise ist der Anteil der Privatvermieter, die langfristig eine steigende Nachfrage erwarten, höher als bei der kurzfristigen Nachfragebewertung.

Abbildung 5.4: Bewertung der Nachfrageentwicklung in den nächsten 5 bzw. nächsten 15 Jahren

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Vergleicht man die subjektiven Einschätzungen der Vermieter mit der prognostizierten Nachfrageentwicklung ergibt sich – ähnlich wie auch bei der Einschätzung der Mietenentwicklung – ein uneinheitliches Bild. Teilweise fallen die Einschätzungen der Eigentümer konträr zur Nachfrageprognose aus. So geht in den Gebieten mit sinkender Nachfrage und peripherer Lage (Regionstyp 1) zwar rund die Hälfte der Eigentümer von einer sinkenden Nachfrage aus. Gleichzeitig erwartet ein Großteil der befragten Eigentümer langfristig eine stabile oder sogar steigende Nachfrage (vgl. Tabelle 5.17).

Die privaten Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser sind im Regionstyp 2, der durch eine überwiegend leicht sinkende Nachfrage gekennzeichnet ist, am pessimistischsten. Zwei Drittel gaben an, dass sie eine rückläufige Nachfrage erwarten. Damit sind die Eigentümer dieses Regionstyps pessimistischer als die Eigentümer im Regionstyp 1, der sich durch eine bereits rückläufige Nachfrage auszeichnet. Hier könnte eine Rolle spielen, dass die Vermieter im Regionstyp 2 derzeit die größte Unsicherheit im Hinblick auf die künftige Nachfrageentwicklung verspüren. Viele Städte und Gemeinden dieses Regionstyps befinden sich derzeit an der Schwelle zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes. Vermieter, die diese Veränderungen wahrnehmen, tendieren möglicherweise eher zu einer zurückhaltenden Bewertung der künftigen Nachfrageentwicklung. Demgegenüber haben sich die Vermieter im Regionstyp 1 vermutlich in gewisser Weise mit der schwachen Nachfrage arrangiert und so dass ihre Bewertungen etwas weniger negativ ausfallen.

Tabelle 5.17: Bewertung der Nachfrageentwicklung in den nächsten 15 Jahren differenziert nach Eigentümer- und Regionstypen⁸

	Regionstyp	Bewertung der Nachfrage (Zeilenprozente)		
		(leicht) sinkend	etwa gleich bleibend	(leicht) steigend
WEG-Vermieter	Regionstyp 1 (N=21)	57%	24%	19%
	Regionstyp 2 (N=16)	38%	49%	13%
	Regionstyp 3 (N=38)	37%	47%	16%
MFH-Vermieter	Regionstyp 1 (N=42)	52%	31%	17%
	Regionstyp 2 (N=37)	65%	27%	8%
	Regionstyp 3 (N=41)	46%	37%	17%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

Einschätzung der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Preisentwicklung

Sowohl die Vermieter als auch die Selbstnutzer wurden um eine Einschätzung der langfristigen Preisentwicklung ihrer Immobilie und des Immobilienmarktes der jeweiligen Gemeinde gebeten. Das Ergebnis ist vergleichbar mit den oben dargestellten Auswertungen zur langfristigen Nachfragebewertung. Etwa die Hälfte der befragten Eigentümer sieht die allgemeine Wertentwicklung der Immobilien in der jeweiligen Gemeinde positiv. Auffällig ist, dass die jeweilige Gruppe der sehr optimistischen bzw. pessimistischen Eigentümer sehr klein ist.

Tabelle 5.18: Einschätzung der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Preisentwicklung der Immobilie(n) in der Gemeinde

Beurteilung der Preisentwicklung der Immobilien vor Ort		Befragtengruppe							
		Selbstnutzer (N=625)		WEG Vermieter (N=86)		MFH Vermieter (N=125)		Wohnungsunternehmen (N=31)	
Optimisten	sehr optimistisch	54%	5%	55%	2%	48%	2%	55%	0%
	eher optimistisch		49%		53%		46%		55%
Pessimisten	eher pessimistisch	46%	39%	45%	37%	52%	50%	45%	45%
	sehr pessimistisch		7%		8%		2%		0%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

⁸ Aufgrund der geringen Fallzahlen bei der Gruppe der institutionellen Vermieter wird auf eine Differenzierung nach Regionstypen verzichtet.

Im Vergleich zur allgemeinen Bewertung der Preisentwicklung fällt die Bewertung der Preisentwicklung der eigenen Immobilie – mit Ausnahme der WEG-Vermieter – positiver aus. Insbesondere die Wohnungsunternehmen sind hinsichtlich des eigenen Wohnungsbestands deutlich optimistischer (Anteil Optimisten: 68% zu 55%). Diesbezüglich ist zu beachten, dass ein großer Wohnungsbestand auch mehr Möglichkeiten bietet sich strategisch im jeweiligen Marktumfeld zu positionieren.

Tabelle 5.19: Einschätzung der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Preisentwicklung der eigenen Immobilie(n)

		Selbstnutzer (N=622)		WEG Vermieter (N=86)		MFH Vermieter (N=125)		Wohnungs- unternehmen (N=31)	
Optimisten	sehr optimistisch	60%	8%	55%	2%	54%	4%	68%	3%
	eher optimistisch		52%		53%		50%		65%
Pessimisten	eher pessimistisch	40%	35%	45%	37%	46%	45%	32%	32%
	sehr pessimistisch		5%		8%		1%		0%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/BBSM

Die Auswertung differenziert nach Regionstypen weist deutliche Parallelen zur Bewertung der künftigen Nachfragesituation auf. Die Vermieter in Wohnungseigentümergeinschaften sind in den peripheren Gebieten mit sinkender Nachfrage deutlich pessimistischer (63%) als in den Gebieten mit stabiler oder leicht steigender Nachfrage (36%). Bei den anderen Vermietergruppen zeigt sich keine klare Tendenz. Bei den Selbstnutzern ist zumindest zwischen dem Regionstyp 1 und den beiden Regionstypen 2 und 3 ein deutlicher Unterschied zu erkennen. In Tabelle 5.19 wurden die Eigentümer, die eher oder sehr zuversichtlich in Bezug auf die Preisentwicklung bzw. die langfristige Werthaltigkeit in der Gemeinde sind, zu Optimisten zusammengefasst. Als Pessimisten werden die Eigentümer erfasst, die die Wertentwicklung eher pessimistisch bzw. sehr pessimistisch sehen.

Tabelle 5.20: Einschätzung der langfristigen Werthaltigkeit bzw. Preisentwicklung der Immobilie(n) in der Gemeinde differenziert nach Eigentübertyp und Regionstyp⁹

		Selbstnutzer (N=625)	WEG-Vermieter (N=86)	MFH-Vermieter (N=125)
Regionstyp 1 (N=343)	Optimisten	45%	38%	51%
	Pessimisten	55%	62%	49%
Regionstyp 2 (N=315)	Optimisten	61%	55%	41%
	Pessimisten	39%	45%	59%
Regionstyp 3 (N=209)	Optimisten	61%	64%	51%
	Pessimisten	39%	36%	49%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

In der Zusammenschau der Einschätzungen der privaten Vermieter zu den langfristigen Mieten- und Nachfrageentwicklungen sowie zur langfristigen Werthaltigkeit der Immobilien lässt sich feststellen, dass diese offensichtlich zum Teil auf anderen subjektiven oder objektiven Kriterien beruhen als den tatsächlichen und prognostizierten Entwicklungen, die zur Bildung der Regionstypen herangezogen wurden. Dies erklärt auch den teilweise geringen Einfluss der Regionstypen auf das Investitionsverhalten.

⁹ Aufgrund der geringen Fallzahlen bei der Gruppe der institutionellen Vermieter wird auf eine Differenzierung nach Regionstypen verzichtet.

6. Handlungsstrategien der Wohnungseigentümer

Das folgende Kapitel widmet sich den Handlungsstrategien der unterschiedlichen Eigentümergruppen auf sich entspannenden Wohnungsmärkten. Nachdem die Eigentümergruppen im Hinblick auf ihre Bestandsstruktur und bisher getätigte Investition sowie Bewertungen des Bestands und seiner Zukunftsaussichten differenziert vorgestellt wurden, werden im Weiteren das Investitionsverhalten und die künftige Investitionsplanung der einzelnen Eigentümergruppen genauer analysiert. Zum Abschluss wird auf Investitionshemmnisse der Anbietergruppen bzw. der Selbstnutzer eingegangen.

Das Kapitel stützt sich auf die Ergebnisse aus den schriftlichen Befragungen von Vermietern und selbstnutzenden Eigentümern sowie den sonstigen Erkenntnissen aus den Fallstudien. Weitere Studien und Forschungsberichte werden einbezogen, um die eigenen Ergebnisse abzusichern.

6.1 Investitionsverhalten von institutionellen Vermietern

Bei der Betrachtung der Investitionshäufigkeiten der einzelnen Vermietergruppen weisen die Wohnungsunternehmen in allen Regionstypen zunächst unterdurchschnittliche Werte in Relation zu den anderen Vermietergruppen auf (vgl. Tabelle 5.11).

Differenzierte Investitionsstrategien nach Regionstypen

Differenziert nach Regionstypen zeigen sich bei den Wohnungsunternehmen Unterschiede zwischen schrumpfenden und derzeit noch stabilen Wohnungsmarktregionen (vgl. Tabelle 5.14). Im Regionstyp 1, der durch eine sinkende Nachfrage gekennzeichnet ist, investieren Wohnungsunternehmen häufiger als im Regionstyp 3 mit derzeit noch stabiler oder leicht steigender Nachfrage. Zu einem ganz ähnlichen Ergebnis kommt die Befragung kommunaler Wohnungsunternehmen des BBSR. Danach investierten rd. 80% der Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen in schrumpfenden bzw. stark schrumpfenden Wohnungsmarktregionen in den Wohnungsbestand, während es in stabilen oder wachsenden bzw. stark wachsenden Wohnungsmarktregionen mit 64% bis 69% deutlich weniger Kommunen oder kommunale Unternehmen waren (BBSR 2015c: 47). Dies ist ein Hinweis darauf, dass Wohnungsunternehmen ihren Bestand auf einem angespannten Wohnungsmarkt auch ohne Investitionen vermieten können, während die Konkurrenzsituation auf entspannten Wohnungsmärkten dazu führt, dass Wohnungsunternehmen stärker in ihren Bestand investieren.

Allerdings zeigen die Ergebnisse der Befragung kommunaler Wohnungsunternehmen des BBSR, dass die Höhe der investierten Mittel pro Quadratmeter aufgewerteter Wohnfläche stark von der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt abhängt. Während in stark wachsenden oder wachsenden Wohnungsmarktregionen zwischen 439 und 424 €/m² Wohnfläche aufgewendet wurden, waren es in schrumpfenden bzw. stark schrumpfenden Wohnungsmarktregionen 375 bzw. 260 €/m² Wohnfläche. Den niedrigsten Wert weisen in dieser Befragung die stabilen Wohnungsmarktregionen mit 240 €/m² Wohnfläche auf. Die geringeren Investi-

tionssummen pro m² Wohnfläche sind ein Zeichen dafür, dass Wohnungsunternehmen in entspannten Marktsituationen, Investitionen nur im Rahmen ihrer Möglichkeiten tätigen, da in entspannten Märkten nur geringe Mieten erzielt werden können. (BBSR 2015c: 50f.)

Beispiel: Handlungsstrategien der Wohnungsunternehmen in der Stadt Neustrelitz

In Neustrelitz (21.000 Einwohner, Regionstyp 1), bis zur Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern Kreisstadt des Lankreises Mecklenburg-Strelitz, gibt es neben der kommunalen Wohnungsgesellschaft zwei Wohnungsgenossenschaften, denen zusammen 5.200 Wohnungen (bzw. 42% des Wohnungsbestands) in der Stadt gehören. Seit 2002 haben die Unternehmen zusammen insgesamt 650 Wohnungen vor allem im Plattenbaubestand aus der DDR-Zeit zurückgebaut. Entsprechend ihrer jeweiligen Bestandsstrukturen verfolgen sie neben dem Abriss unterschiedliche Investitionsstrategien. Eine Genossenschaft, die ausschließlich über Bestände aus den 1950er bis 1980er Jahren verfügt, fokussiert sich auf einfache Bestandsanierungen vor allem für Personen mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit und ältere Menschen. Die kommunale Wohnungsgesellschaft und die zweite Genossenschaft engagieren sich seit mehreren Jahren vor allem in der Sanierung des innerstädtischen Altbaubestandes. Geachtet wird bei den Sanierungen auf die Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen, insbesondere die Bedürfnisse älterer Menschen und junger Familien. Angesichts der geringen Miethöhen und zugleich hoher Sanierungskosten im Altbaubestand erfolgt die Mehrzahl der Sanierungsmaßnahmen unter Einbeziehung von Fördermitteln. Die kommunale Gesellschaft, die bis 1990er über keinerlei Altbaubestand verfügte, hat zur Umsetzung dieser Strategie in den letzten Jahren entsprechenden Bestand zugekauft.

Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung ihrer Unternehmenstrategie verfolgen alle drei Wohnungsunternehmen eine Fokussierung ihrer Aktivitäten auf die Kerngebiete in Neustrelitz.

Da sich die Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung ausschließlich auf kommunale Wohnungsunternehmen und -bestände beziehen, sind diese nicht uneingeschränkt auf die vorliegende Studie übertragbar, trotzdem liefern sie Anhaltspunkte, um die höhere Zahl an getätigten Investitionen (vgl. Tabelle 5.14) bei Unternehmen im Regionstyp 1 zu erklären.

In den Fallstudien zeigte sich, dass die Wohnungsunternehmen in allen Regionstypen in der Regel differenzierte Strategien im Hinblick auf die Bestandsentwicklung verfolgen. Sie agierten oftmals sehr strategisch und vor dem Hintergrund einer guten Marktkennntnis und eigener Bewertungen der Nachfrageentwicklung. Zudem sind sie in vielen Städten in Prozesse der Strategieentwicklung auf kommunaler Ebene eingebunden und beteiligen sich an der Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten oder Wohnungsmarktberichten (vgl. Kap. 4.2).

Beispiel: Strategien des kommunalen Wohnungsunternehmens „Trave“ in der Hansestadt Lübeck

Die Hansestadt Lübeck (210.000 Einwohner, Regionstyp 3) verzeichnet eine stabile Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Wanderungsgewinne erzielt die Stadt u.a. durch den Zuzug älterer Menschen.

Das kommunale Wohnungsunternehmen „Trave“ mit 8.200 Wohnungen im Bestand ist stark durch Bestände aus den 1950er/1960er Jahren geprägt. Das Unternehmen verfolgt eine Strategie aus Sanierung des Bestands, Abriss und Neubau. Bestandsmaßnahmen umfassen die energetische Sanierung sowie Erneuerungen am Gebäude (Dach, Treppenhäuser, Haustechnik) und in den Wohnungen (Küche, Bad). Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen variiert bestandsabhängig. Abgerissen werden Bestände mit großen baulichen Defiziten, bei denen der Aufwand für eine nachfragegerechte Aufwertung sehr hoch ist (bspw. Blöcke aus den 1950er Jahren mit sehr kleinen Wohnungen ohne Balkon). Die Rückbauflächen werden für Neubaumaßnahmen genutzt, die z.T. im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes gefördert werden. Es entstehen in aller Regel barrierefreie Wohnungen, die neben älteren Menschen auch junge Familien als Zielgruppe ansprechen sollen. Da der Abriss von Wohnungen oft eher in weniger attraktiven Quartieren erfolgt, wird der Neubau auch als Strategie zur langfristigen Quartiersentwicklung gesehen.

Neben dem kommunalen Wohnungsunternehmen gibt es in Lübeck drei größere Genossenschaften, die zusammen rd. 8.700 Wohnungen besitzen. Die Strategien der Genossenschaften unterscheiden sich nicht grundsätzlich von der des kommunalen Unternehmens.

In den Landkreisen und kreisfreien Städten der Regionstypen 1 und 2 verfolgen viele Wohnungsunternehmen Doppelstrategien, um ihre Wohnungsbestände an eine veränderte Nachfrage anzupassen. Diese beinhalten einerseits die Reduzierung nicht mehr marktfähiger Bestände durch Abriss, Stilllegung oder Verkauf von Objekten. Zum anderen setzen die Unternehmen auf die Aufwertung verbleibender Bestände und auch punktuellen Neubau. Entscheidende Kriterien im Umgang mit dem Bestand sind die Faktoren Lage und langfristige Vermietbarkeit. Begünstigt wird die Bestandsreduzierung durch die Förderprogramme Stadtumbau Ost und in eingeschränktem Maße auch Stadtumbau West.

Im Regionstyp 3 erkennen die meisten größeren Vermieter zukünftige Alterungsprozesse bei ihrer Mieterklientel. Sie sehen in der Regel aber noch keinen dringenden Handlungsbedarf. Ebenso wird die langfristige demographische Entwicklung bei der Mehrzahl der Unternehmen bisher noch nicht als Schwierigkeit eingeschätzt. Die Wohnungsunternehmen verfolgen daher mehrheitlich Investitionsstrategien, die es ihnen ermöglichen, eine möglichst breite Mieterklientel anzusprechen. Einerseits werden – im Neubau oder durch hochwertige Sanierungen – (barrierefreie) Mietwohnungen im höherpreisigen Segment geschaffen. Zum anderen werden Instandsetzungen oder moderate Modernisierungen im Bestand vorgenommen, die die Wohnungen längerfristig wettbewerbsfähig halten sollen. Zudem nehmen insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen auch Wohnungsabrisse vor. Diese Rückbaumaßnahmen dienen vorrangig der Bereinigung des Portfolios des Unternehmens von nicht sanierungsfähigen Beständen und weniger dem Abbau von bestehenden Leerständen. Oftmals erfolgen Rückbaumaßnahmen im Zusammenhang mit einer anschließenden Neubebauung der Flächen.

Institutionelle Vermieter in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum

Schwierig stellt sich teilweise die Situation in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum dar. Größere Vermieter, die ausschließlich über Wohnungsbestände in den Dörfern verfügen – oftmals die Gemeinde selbst mit eigenem kommunalem Wohnungsbestand – haben meist nur einen überschaubaren Wohnungsbestand von deutlich unter 500 Wohneinheiten. Diese Eigentümer unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Professionalität stark. Neben sehr strategisch denkenden Eigentümern, die gezielt Bestände abreißen, sanieren und langfristig planen, gibt es Eigentümer, die im Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels überfordert sind. Es fehlt diesen Eigentümern zumeist allerdings auch ein Partner auf der Gemeinde- oder Landkreisebene, der sie bei der Strategieentwicklung und -umsetzung unterstützt.

Zusätzliche Serviceangebote durch wohnortnahe Dienstleistungen

In den Fallstudien zeigten sich Hinweise darauf, dass Wohnungsunternehmen in deutlich entspannten Wohnungsmarktreregionen des Regionstyps 1 sowie auch im Regionstyp 2 wohnbegleitende Dienstleistungen in etwas stärkerem Maße als Wohnungsunternehmen in derzeit noch stabilen Wohnungsmärkten anbieten, mit dem Ziel ihren Bestand durch Angebote rund um das Wohnen attraktiv zu machen und sich positiv von der Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt abzuheben. Dies korrespondiert mit Ergebnissen der Befragung des BBSR zu kommunalen Wohnungsbeständen. Dort wurde nachgewiesen, dass der Anteil der Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen, die wohnbegleitende Dienstleistungen anbieten in schrumpfenden bzw. stark schrumpfenden Wohnungsmarktsituationen mit rd. 40% deutlich höher ist als in stabilen oder wachsenden bzw. stark wachsenden Wohnungsmarktreregionen (20 bzw. 27%). (BBSR 2015c: 39f.)

Beispiel: Wohnungsnahe Dienstleistungen im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Der Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Regionstyp 1) ist ein peripher, ländlich geprägter Kreis. Aufgrund der Altersstruktur besteht ein wachsender Bedarf an Gesundheitsdienstleistungen. Die großen Vermieter, mit Schwerpunkt in Selb, haben daher im Rahmen von Pilotvorhaben gemeinsam mit den Kommunen und Wohlfahrtsverbänden ein Gesundheits- und Pflegenetzwerk initiiert, das schrittweise in allen Quartieren wohnortnahe Dienstleistungen anbieten soll. Neben den angebotenen Dienstleistungen erfolgen seniorenrechtliche Anpassungen des Bestandes und die Entwicklung neuer Wohnformen für das Wohnen im Alter.

Finanzierung und Fördermitteleinsatz bei Investitionen

Im Rahmen der Expertengespräche mit Vertretern großer Vermieter wurden die Finanzierung von Investitionen und der Einsatz von Fördermitteln angesprochen. Dabei zeigten sich drei Tendenzen. Zum einen werden Investitionen zum größten Teil aus Eigenmitteln getätigt. Zum zweiten werden die Förderangebote der Wohnraumförderung der Länder und auch der KfW zwar wahrgenommen, aber dennoch nur von einem kleineren Teil der Unternehmen genutzt. Von den Unternehmen wird dies damit begründet, dass die Anreizwirkung der darlehensbasierten Programme angesichts des niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt eher begrenzt ist.

Zum dritten kommen Städtebaufördermittel – insbesondere die Programme Stadtumbau Ost und West – vorrangig in Städten und Regionen mit bereits deutlich entspannten Wohnungsmärkten zum Einsatz. Dabei profitieren nach Einschätzung der Experten vor allem (aber nicht ausschließlich) kommunale Wohnungsunternehmen von den Städtebaufördermitteln.

Die BBSR-Befragung kommunaler Wohnungsunternehmen kann die qualitativen Erkenntnisse zur Finanzierung von Investitionen dieser Eigentümergruppe mit konkreten Zahlen näher bestimmen. Danach haben Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen zwischen 2009 und 2011 getätigte Investitionen zu 72% aus Eigenkapital finanziert. 11% wurden über am Kapitalmarkt aufgenommenes Fremdkapital und 17% durch Fördermittel finanziert. Bei den Fördermitteln spielten insbesondere die Programme der KfW-Bankengruppe eine wichtige Rolle aber in geringerem Maße auch die Landeswohnungsbauprogramme und die Programme der Städtebauförderung. Die Nutzung der Programme der Städtebauförderung zeigt dabei einen engen Zusammenhang zur Lage auf dem Wohnungsmarkt. Während in stark wachsenden Wohnungsmarktregionen nur 16% der kommunalen Wohnungsanbieter angaben, dass sie Programme der Städtebauförderung in die Finanzierung investiver Maßnahmen einbezogen haben, waren es in stark schrumpfenden Wohnungsmärkten immerhin 64%. (BBSR 2015c: 52f)

Längerfristige Strategien der befragten Wohnungsunternehmen

Die großen Vermieter wurden im Rahmen der schriftlichen Befragung gesondert nach den längerfristigen Strategien bezogen auf ihre Wohnungsbestände befragt, wobei keine Eingrenzung vorgenommen wurde, welche Zeitspanne der Begriff „längerfristig“ umfasst. Auffallend ist, dass bei den Wohnungsunternehmen nahezu keine Unterschiede im Hinblick auf die Zahl der geplanten Investitionen in Abhängigkeit vom Regionstyp feststellbar sind. Erkennbar ist jedoch, dass Unternehmen, die die Vermietungssituation derzeit eher als gut bis sehr gut bewerten und Unternehmen, die in den kommenden fünf Jahren eine Verbesserung der Vermietungssituation erwarten, in höherem Umfang Modernisierungsmaßnahmen planen als solche mit einer weniger guten Vermietungssituation und einem pessimistischeren Blick in die Zukunft.

Die Wohnungsunternehmen planen in Zukunft insbesondere Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Beständen. 71% der befragten Wohnungsunternehmen gaben an, entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Im Durchschnitt sollen dabei 14% der Wohnungen vor Ort einbezogen werden. Am zweithäufigsten wurde von den Unternehmen eine umfassende Aufwertung der Bestände genannt. Ebenfalls über 50% der befragten Wohnungsunternehmen sehen vor, Wohneinheiten altengerecht umzubauen. Dies bezieht sich im Mittel auf 10% des Wohnungsbestandes. Allerdings verwiesen die Vertreter der großen Vermieter insbesondere im Regionstyp 1 in den Experteninterviews vor Ort auf das begrenzte Mietsteigerungspotenzial im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen. Dies wirkt sich begrenzend auf den Umfang der geplanten Maßnahmen aus.

Knapp die Hälfte der Wohnungsunternehmen plant den Neubau von Wohnungen und ebenso knapp die Hälfte der Wohnungsunternehmen sieht den Abriss von Wohnungen vor. Wie die Expertengespräche vor Ort

belegen, soll vor allem in Städten mit derzeit noch stabiler Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt (Regionstyp 3 sowie teilweise im Regionstyp 2) Abriss im Zusammenhang mit anschließendem Neubau realisiert werden.

Der teilweise Verkauf und der Zukauf von Wohnungen werden je von rund einem Drittel der Unternehmen anvisiert. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt für jedes sechste befragte Unternehmen eine Rolle und bezieht sich dabei auf 2% des Bestands.

Die Wohnungsgenossenschaften orientieren sich in ihren längerfristigen Strategien vor allem darauf ihre Bestände attraktiver zu gestalten. Hingegen sind die kommunalen Unternehmen häufiger bereit, Bestände zu veräußern oder abzureißen.

Tabelle 6.1: Längerfristige Strategien der Wohnungsunternehmen

Längerfristige Strategie	Anteil der Unternehmen, die Maßnahmen planen (n=31)	Durchschnittlicher Anteil von Wohnungen, auf die sich die Maßnahme bezieht
Energetische Sanierung	71%	14%
Umfassende Aufwertung von Beständen	68%	14%
Altengerechter Umbau	61%	10%
Ausbau von zusätzlichen Angeboten	48%	5%
Neubau von Wohnungen	45%	12%
Abriss von Teilen der Bestände	45%	11%
Ein teilweiser Verkauf von Wohnungsbeständen	32%	15%
Zukauf von Wohnungen	29%	8%
Umwandlung in Privateigentum	16%	2%

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/BBSM

6.2 Investitionsverhalten privater Vermieter von Mehrfamilienhäusern

In der schriftlichen Befragung sind nur leichte Unterschiede im Hinblick auf die Investitionstätigkeit zwischen den privaten Vermietern innerhalb der Regionstypen 1 und 3 erkennbar. Die Befragung von Privateigentümer von Mehrfamilienhäusern des IWU im Auftrag des BBSR kommt zu ganz ähnlichen Ergebnissen, indem auch dort keine signifikanten Unterschiede im Investitionsverhalten privater Vermieter zwischen entspannten und angespannten Wohnungsmärkten nachgewiesen werden können. Die Studie zeigt zudem auf, dass auch das Preisniveau am Wohnungsmarkt keinen erkennbaren Einfluss auf das Investitionsverhalten der Eigentümer hat. Allerdings weisen die Autoren darauf hin, dass sich möglicherweise „verschiedene entgegengesetzt wirkende Einflussfaktoren, z.B. wohnungsmarktzyklischer Natur, überlagern“, so dass kein großer Einfluss der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt auf das Investitionsverhalten nachweisbar ist. (BBSR 2015b: 152)

Ein Erklärungsansatz für das Investitionsverhalten der privaten Vermieter besteht – ähnlich wie für die Wohnungsunternehmen – darin, dass in derzeit noch angespannten Wohnungsmärkten durch Investitionen Mietsteigerungsmöglichkeiten gesehen werden. Solange die Wohnungen jedoch auch ohne Investitionen, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, gut vermietbar sind, wirkt sich dies offenbar eher bremsend auf die Investitionsbereitschaft aus.

Die etwas geringere Investitionstätigkeit der privaten Vermieter im Regionstyp 2 ist möglicherweise damit zu erklären, dass es sich hier um Regionen handelt, die gewissermaßen am Scheideweg vom Wachstum zur Schrumpfung stehen. Dies kann eine gewisse Abwartehaltung bei den privaten Eigentümern zur Folge haben.

Beispiel: Handlungsstrategien privater Vermieter in Mönchengladbach

Die kreisfreie Stadt Mönchengladbach (255.000 Einwohner, Regionstyp 2) verzeichnete von 1990 bis 2010 noch leicht wachsende Haushaltszahlen (+5%). Für den Zeitraum bis 2030 gehen die Prognosen von einem Rückgang der Haushaltszahlen um 2% aus. 30% der Wohnungen in Mönchengladbach gehören privaten Vermietern. Nach Einschätzung der Wohnungsmarkexperten vor Ort besitzen die privaten Vermieter von Mehrfamilienhäusern in der Regel ein Haus mit 4 bis 6 Wohnungen. Bestandsinvestitionen wirken sich positiv auf die Vermietbarkeit aus, bewegen sich jedoch angesichts des relativ entspannten Wohnungsmarktes und eines geringen Mietsteigerungspotenzials auf einem niedrigen Niveau. Investitionen erfolgen zumeist im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel. Dabei werden Sanierungsobjekte von zwei Käufergruppen erworben: Personen mit Migrationshintergrund oder Kleingewerbetreibende, welche die Objekte mit einfachen Investitionen für eine Selbstnutzung bzw. eine Vermietung im Verwandten- und Freundeskreis herrichten, und von besonderen Brachenkennern (Baufirmen, Architekten etc.), welche die Objekte meist umfassend sanieren.

Die Fallstudien zeigen, dass die strategische Ausrichtung der privaten Vermieter auf eine sich verändernde Nachfrage bisher eher gering ist. Die privaten Vermieter handeln in einem breiten Spektrum. Dabei konzentrieren sie sich mehrheitlich auf ihre aktuelle Mieterklientel. Für manchen privaten Vermieter ist es auch eine gangbare Option, Wohnungen leer stehen zu lassen, wenn kein passender Mieter gefunden wird.

Insgesamt besteht noch eine geringe Sensibilität für das Thema demographischer Wandel. Die privaten Vermieter identifizieren in Wohnungsmärkten mit Nachfragerückgängen Vermietungsschwierigkeiten und eine veränderte Wohnungsnachfrage, erkennen teilweise die demographische Entwicklung, beginnen aber erst punktuell, auf unterschiedlichen Ebenen und mit unterschiedlichen Kompetenzen sich mit diesem Thema auseinander zu setzen. Zudem fehlt ihnen der Organisationsgrad, um gemeinsam Strategien zu entwickeln. Zumeist sind diese Eigentümer auch nicht in kommunale Diskussionsprozesse eingebunden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden werden oftmals zeitnah zum Erwerb durchgeführt. In Regionen mit bereits entspannten Wohnungsmärkten macht – das zeigen insbesondere die Fallstudien innerhalb des Regionstyps 1 – oftmals überhaupt erst ein Eigentümerwechsel Investitionen im Bestand möglich. In der Befragung des IWU im Auftrag des BBSR gaben 82% der Eigentümer, die ein Mietwohngebäude käuflich erworben haben, an, dass sie zeitnah zum Erwerb auch Erhaltungs- und Modernisie-

rungsmaßnahmen durchgeführt haben. Bei einem Erwerb durch Erbschaft lag dieser Wert bei 64% und bei Schenkung/Übertragung bei 51%. (BBSR 2015b:149ff.)

Finanzierung und Fördermitteleinsatz bei Investitionen

In der schriftlichen Befragung privater Vermieter im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden keine Informationen zur Finanzierung von Investitionen erhoben. Daher sei nochmals auf die repräsentative Befragung privater Eigentümer des BBSR verwiesen (BBSR 2015b). Demnach haben die privaten Eigentümer 90% der Maßnahmen am Gebäude ausschließlich aus Eigenkapital finanziert. Allerdings lag die Investitionssumme bei 75% aller ausschließlich eigenkapitalfinanzierter Maßnahmen bei unter 22.000 €. Bei gemischt finanzierten Maßnahmen (Eigen- und Fremdkapital) lagen 75% der Maßnahmen bei unter 48.000 €. Dies heißt, dass reine Eigenkapitalfinanzierungen verstärkt bei kostengünstigen Maßnahmen zum Einsatz kommen, größere Maßnahmen dagegen in höherem Maße durch eine Mischfinanzierung von Eigen- und Fremdkapital gekennzeichnet sind. Zudem spielt für private Eigentümer von Mietwohnungen wie auch für WEG-Eigentümer die steuerliche Behandlung des Investitionsaufwandes eine wichtige Rolle. (BBSR 2015b:159ff.)

Förderungen werden nur bei einem sehr geringen Anteil der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen privater Eigentümer zur Finanzierung herangezogen. In der oben zitierten Studie des BBSR gaben die befragten privaten Vermieter von Wohngebäuden an, dass 97% der Maßnahmen ohne Fördermittel realisiert wurden (ebda: 157f.). Begründen lässt sich dies mit dem überwiegend kleinteiligen Charakter von Instandhaltungsmaßnahmen, die nicht förderfähig sind. In den Fallstudien zeigten sich hinsichtlich des Einsatzes von Fördermitteln jedoch Unterschiede zwischen den Regionen mit schrumpfenden und derzeit noch wachsenden Wohnungsmärkten. In den Städten und Landkreisen des Regionstyps 1 wurde häufig darauf hingewiesen, dass Investitionen angesichts des geringen Mietniveaus und vielfach fehlender Mietsteigerungsspielräume nur dann realisiert werden, wenn diese durch Fördermittel unterstützt werden. Aufgrund der hohen Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt wurden zudem die qualitativen Anforderungen der Wohnungsnachfrager als besonders hoch beschrieben, was in der Regel zu hohen Investitionskosten führe. In fast allen Fallstudien des Regionstyps 1 wurden Fördermittel zumindest punktuell für Bestandsinvestitionen privater Eigentümer zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich vor allem um Programme der Städtebauförderung (derzeit Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau Ost/West) sowie die soziale Wohnraumförderung der Länder (Programme zur Förderung von Wohneigentum sowie zur Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden). Zu berücksichtigen ist hier aber auch der überdurchschnittlich hohe Anteil von Fallkommunen in Ostdeutschland innerhalb des Regionstyps 1. In aller Regel erforderte der Bauzustand von vielen Bestandsgebäuden vor allem im – mehrheitlich privaten Vermietern gehörenden – Altbaubestand in den zurückliegenden Jahren jeweils grundlegende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um überhaupt eine Vermietbarkeit der Objekte herzustellen.

Zukünftig geplante Investitionen der befragten privaten Vermieter

Die privaten Vermieter sind die Vermietergruppe, die in den kommenden fünf Jahren die meisten Investitionen in ihren Beständen vornehmen wollen. 54% aller befragten privaten Vermieter planen mehr als eine Maßnahme am Gebäude oder in der Wohnung vorzunehmen. Ein Viertel der Vermieter will sogar mehr als drei Maßnahmen pro Gebäude bzw. Wohnung vornehmen. Tendenziell planen die privaten Vermieter eher gebäudebezogene Modernisierungen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass Modernisierungen in der Wohnung häufig beim Mieterwechsel durchgeführt werden und damit deutlich seltener Gegenstand von längerfristigen Planungen sind.

Der Umfang der geplanten Investitionen ist in dieser Vermietergruppe deutlich stärker als bei den anderen Vermietergruppen und auch den Selbstnutzern abhängig vom Regionstyp. Während private Vermieter im Regionstyp 1 durchschnittlich 1,2 Maßnahmen planen sind es im Regionstyp 2 rd. 1,4 und im Regionstyp 3 sogar 1,8 Maßnahmen. Dies ist erstaunlich, weil die Fallstudien eigentlich gezeigt haben, dass die strategische Ausrichtung der privaten Vermieter auf eine sich verändernde Nachfrage derzeit noch eher gering ist. Dies könnte ein Anzeichen für eine wachsende Sensibilisierung im Hinblick auf die künftige Veränderung der Marktsituation sein. Die schriftliche Befragung zeigt einen Zusammenhang zwischen der Investitionsplanung privater Vermieter und der subjektiven Bewertung der künftigen Vermietungssituation. Private Eigentümer, die eine Verbesserung der Vermietungssituation in den kommenden fünf Jahren erwarten, planen im Durchschnitt 2,7 Maßnahmen, während es bei Eigentümern, die eher eine gleichbleibende oder verschlechterte Vermietungssituation erwarten, nur 1,4 bzw. 1,5 Maßnahmen sind.

Die Vermieter von Mehrfamilienhäusern planen vergleichsweise häufig die Modernisierung von Wasser-/Abwasser- oder Elektroleitungen (20%). Weiter ist die Heizung (17%) oft Ziel von Investitionsplanungen. Hinsichtlich wohnungsbezogener Maßnahmen werden das Bad und die Küche (7% bzw. 14%) von Vermietern am häufigsten genannt. Festzustellen ist eine erkennbare Abnahme der Investitionsplanungen mit zunehmendem Alter (vgl. Tabelle 6.2).

Tabelle 6.2: Geplante Maßnahmen privater Vermieter nach dem Alter des Eigentümers

Altersklasse	Mittelwert Planungsquote
unter 50 Jahre (n=24)	2,3
50 bis 70 Jahre (n=57)	1,5
über 70 Jahre (n=40)	1,2
Gesamtsumme (n=121)	1,6

Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer GEWOS/IFS/BBSM

Bei der Gruppe der privaten Vermieter von Mehrfamilienhäusern zeigt sich bei künftigen Investitionsplanungen – wie auch bei der Investitionstätigkeit der letzten 15 Jahre (vgl. Kap. 5.4) – ein deutlicher Unterschied zwischen selbstverwalteten Wohnungen und durch Dritte verwaltete Wohnungen. Während bei Wohnungen,

die durch Dritte verwaltet werden, im Durchschnitt eine Maßnahme pro Wohnung geplant wird, sind es bei selbstverwalteten Wohnungen im Durchschnitt 1,7 Maßnahmen und damit 70% mehr. Daraus lässt sich die These ableiten, dass sich hier der engere Bezug der Eigentümer zur Wohnung auf die geplanten Investitionen auswirkt.

6.3 Investitionsverhalten der Vermieter von Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften

Die Auswertung der schriftlichen Befragung der Vermieter von Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften in den 20 näher untersuchten Fallregionen zeigt, dass die Zahl der getätigten Investitionen dieser Eigentümergruppe deutlich geringer ist als bei anderen Vermietergruppen. Die Ergebnisse der Befragung liefern Hinweise darauf, dass insbesondere Maßnahmen die sich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen (bspw. Fassade, Fenster, Heizung, Treppenhaus) von WEG-Vermietern seltener durchgeführt wurden als von Vermietern von Mehrfamilienhäusern, die allerdings wiederum über die älteren Bestände verfügen (vgl. Tabelle 5.4). Bei den rein wohnungsbezogenen Maßnahmen fallen die Unterschiede zwischen diesen beiden Eigentümergruppen deutlich geringer aus. Zudem ist analog zu den Vermietern von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Einfluss der Nachfragesituation auf das Investitionsverhalten ebenfalls gering.

Genauer untersucht wurden Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften in einer 2014 vom BBSR veröffentlichten Studie (BBSR 2014b). Darin werden Wohnungseigentümergeinschaften als oft heterogen zusammengesetzt beschrieben. Nur wenige bestehen ausschließlich aus Eigentümern, die ihre Wohnungen vermieten. Die Interessen von vermietenden und selbstnutzenden Eigentümern innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft sind oft schwer in Einklang zu bringen. Fast immer sind Einzelfälle zu berücksichtigen, die die für die Sanierung erforderlichen Mittel kaum oder nicht aufbringen können. In einzelnen sanierungsbedürftigen und preisgünstigen Objekten spielen auch Eigentümer ausländischer Herkunft eine größere Rolle, die sich nach Aussagen von Verwaltern und Beiräten mit den Rechten und Pflichten in Wohnungseigentümergeinschaften oft besonders wenig auskennen. Bei den Sanierungsgründen stehen die Motive Behaglichkeit und Werterhalt oft mehr im Vordergrund als bspw. die Energieeinsparung. (BBSR 2014b: 2,3)

Ausgangspunkt für größere Investitionen in energetische oder altersgerechte Sanierungsmaßnahmen sind (fast) immer notwendige und oft dringliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Erkennbar wird hier ein oft reaktives Investitionsverhalten. Erst wenn dringliche Arbeiten anstehen, werden auch weitergehende energetische Maßnahmen in die Überlegungen einbezogen (BBSR 2014b: 3).

Finanzierung und Fördermitteleinsatz bei Investitionen

An dieser Stelle wird nochmals auf die Ergebnisse der vom BBSR beauftragten Befragung von privaten Eigentümern von Mietwohnungen zurückgegriffen. Die Studie zeigt auf, dass von Wohnungseigentümergeinschaften vorwiegend kleinteilige Bestandsmaßnahmen mit einem Umfang von 2.000 bis 5.000 Euro realisiert

wurden. Diese wurden fast ausschließlich aus Eigenkapital finanziert. Wie auch für die privaten Eigentümer von Mietwohnungen spielt ebenso für WEG-Eigentümer die steuerliche Behandlung des Investitionsaufwandes eine wichtige Rolle. (BBSR 2015b: 156ff.)

Beispiel: Wohnungseigentümergeinschaften in Oberhausen

In Oberhausen (210.000 Einwohner, Regionstyp 2) befinden sich 26% aller Wohnungen im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften. Fast zwei Drittel dieser Wohnungen verteilen sich auf Bestände, die zwischen 1950 und 1989 errichtet wurden. Die Wohnungen werden etwa zu gleichen Teilen selbst genutzt oder vermietet. In den Expertengesprächen wurde auf die generellen Probleme der Bestandsentwicklung verwiesen und die mit zunehmender Größe des Objektes steigenden Probleme der Konsensbildung. Betont wurde jedoch auch die Abhängigkeit einer nachhaltigen Entwicklung des Objektes von der Qualität des Verwalters und damit zusammenhängend der Bildung von Rücklagen.

Interessant ist, dass Vermieter von Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften häufiger als private Vermieter von Mehrfamilienhäusern Förderungen zur Finanzierung von gebäudebezogenen Maßnahmen in Anspruch nehmen (12% bei WEG-Vermietern gegenüber 3% bei privaten Vermietern von Mehrfamilienhäusern) (ebda: 157f.). Eine Erklärung dafür könnte sein, dass das Gemeinschaftseigentum in Wohnungseigentümergeinschaften mehrheitlich durch externe Verwalter verwaltet werden, die durch ihr Erfahrungswissen möglicherweise eher dafür sorgen, dass insbesondere bei größeren Bestandsmaßnahmen Förderungen in die Finanzierung einbezogen werden.

Investitionen im Kontext zum Erwerbszeitpunkt

Ähnlich wie die privaten Eigentümer von Mehrfamilienhäusern führen auch die Vermieter von Eigentumswohnungen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen oftmals zeitnah zum Erwerb durch. Allerdings sind die Werte deutlich geringer als bei den Vermietern von Mehrfamilienhäusern, was sich sicherlich auch darauf zurückführen lässt, dass WEG-Vermieter eigenständig nur Maßnahmen an ihrem Sondereigentum durchführen können. (vgl. auch BBSR 2015b:162f.)

In den Expertengesprächen zu den Fallstudien wurde aber auch darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden, die erst in den letzten Jahren in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden, oftmals zuvor eine umfassende Sanierung stattgefunden hat, so dass kein weiterer Sanierungsbedarf besteht.

Zukünftig geplante Investitionen der Vermieter von Eigentumswohnungen

Im Hinblick auf künftige Investitionen gaben in der schriftlichen Befragung 68% der Vermieter von Eigentumswohnungen an, dass die Wohnungseigentümergeinschaft in den kommenden fünf Jahren im Wesentlichen keine Maßnahmen am Gebäude oder in den Wohnungen planen. Dabei zeigten sich nahezu keine

Unterschiede zwischen Gebäuden, die von den Eigentümern selbst verwaltet werden und solchen, die durch Dritte verwaltet werden.

Ebenso sind keine klaren Muster in Bezug auf die Regionstypen erkennbar. Feststellen lässt sich lediglich, dass bei Vermietern von WEG-Wohnungen, die in den kommenden fünf Jahren eine Verbesserung der Vermietungssituation erwarten, die Eigentümergemeinschaften etwas häufiger Investitionen planen (1,4 Maßnahmen) als bei Vermietern die weniger optimistisch in die Zukunft sehen (0,4 bis 0,6 Maßnahmen). Am häufigsten planen Wohnungseigentümergemeinschaften die Dämmung des Gebäudes (8% der Befragten). In den Wohnungen sind von den WEG-Vermietern vor allem Erneuerungen im Bereich von Bad (14%) und Küche (7%) vorgesehen.

Allerdings unterscheidet sich der Umfang der Investitionsplanung deutlich zwischen den gebildeten Regionstypen. So werden von dieser Eigentümergruppe Investitionen in peripheren Regionen mit sinkender Nachfrage deutlich seltener geplant als in Gebieten mit einer derzeit noch stabilen Nachfrage. Gleiches trifft auf die subjektive Bewertung der künftigen Preisentwicklung zu. Vermieter in Wohneigentümergemeinschaften, die die Preisentwicklung positiv bewerten, wollen in den kommenden fünf Jahren im Durchschnitt 0,7 Maßnahmen am Gebäude oder in der Wohnung durchführen. Die eher pessimistisch in die Zukunft blickenden Vermieter planen demgegenüber im selben Zeitraum nur 0,5 Maßnahmen.

6.4 Investitionsverhalten von Selbstnutzern

Selbstnutzer im Eigenheimbestand realisieren Maßnahmen an ihren Häusern unabhängig vom Regionstyp oder der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt. Wie bereits dargestellt spielt auch das zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen bei Investitionsentscheidungen dieser Eigentümergruppe kaum eine Rolle. Die Fallstudien mit der schriftlichen Befragung der Selbstnutzer haben vielmehr gezeigt, dass private Eigentümer Investitionsentscheidungen nach persönlichen Vorlieben und Bedürfnissen treffen. Mit steigendem Alter der Eigentümer „konsumieren“ sie zunehmend die vorhandene Immobilie und führen nur noch die nötigsten Maßnahmen durch. Investitionen beschränken sich daher überwiegend auf Instandsetzungsmaßnahmen. Umfangreiche energetische Modernisierungen werden wenn dann kurz nach dem Erwerb einer Immobilie von den neuen (meist jüngeren) Eigentümern umgesetzt. Das Verhalten orientiert sich in aller Regel nicht an Weiterverkaufschancen und Werterhalt bzw. -steigerung und ist individuell sehr verschieden. Vielmehr geht es darum, den eigenen Komfort zu erhöhen und einen langfristigen Verbleib in der Wohnung zu sichern. Immerhin 89% der befragten Selbstnutzer gaben in der schriftlichen Befragung an, langfristig in ihrem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen bleiben zu wollen.

Trotzdem wurde in den Expertengesprächen unabhängig vom Regionstyp auf Trends verwiesen, die darauf hindeuten, dass vor allem ältere Menschen zunehmend zentraler, das heißt in der Nähe von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzten etc. wohnen möchten. Die schriftliche Befragung zeigt, dass insbesondere die 50- bis 70-Jährigen einen Umzug planen. D.h. nach dem Auszug der Kinder und dem Eintritt ins Rentenalter wird vergleichsweise häufig ein Umzug in Betracht gezogen. Vor dem Verkauf werden in aller Regel keine

Investitionen mehr getätigt, da die damit verbundenen Kosten nicht auf den Verkaufspreis aufgeschlagen werden können. Dementsprechend ist die Modernisierungstätigkeit bei Selbstnutzern ohne Umzugsabsichten höher als bei solchen, die einen Umzug in Erwägung ziehen. Die umfangreichsten Um- und Ausbauten bzw. Sanierungen von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern werden jedoch in aller Regel zeitnah zum Erwerb von den Eigentümern vorgenommen, um die Wohnung bzw. das Haus an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Selbstnutzer im Eigenheim erkennen zwar, dass mit der eigenen Alterung ein Eigentümerwechsel der Immobilie erfolgen wird und auch, dass Nachfolger u.U. schwer zu finden sein werden, sehen das aber nicht als problematisch an, weil aktuell Immobilienverkäufe auch ohne Investitionen zumeist noch zu annehmbaren Preisen möglich sind. Im Regionstyp 1 werden ggf. Umzüge zurückgestellt, wenn es nicht möglich ist, einen Käufer zu finden.

Beispiel: Selbstnutzer im Eigenheim im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Im Landkreis Neustadt a.d.W. (Regionstyp 2) im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern befinden sich 75% aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, der Großteil davon wird selbst genutzt. Seit 2003 ist die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis rückläufig.

Die Mehrheit der Eigenheimbesitzer strebt danach, auch im Alter so lange wie möglich im eigenen Haus zu bleiben. Ergriffene Maßnahmen an den Häusern werden in der Regel nach den persönlichen Vorlieben und Bedürfnissen vorgenommen. Das Verhalten orientiert sich nicht an den Wiederverkaufschancen und dem Werterhalt bzw. der Wertsteigerung und ist individuell sehr verschieden.

Zukünftig geplante Investitionen von Selbstnutzern

In den nächsten fünf Jahren planen 44% der befragten Selbstnutzer mindestens eine Investition in das Eigenheim. In Abhängigkeit vom Regionstyp sind nahezu keine Unterschiede im Hinblick auf das künftige Investitionsverhalten der Selbstnutzer feststellbar. Während sie im Regionstyp 1 im Durchschnitt 0,8 Maßnahmen planen, sind es in den Regionstypen 2 und 3 durchschnittlich 0,9 bzw. 1,0 Maßnahmen. Die Investitionsplanungen der Selbstnutzer sind demgegenüber stark vom Alter des Haushaltsvorstands abhängig. Je älter die Person ist, desto weniger Maßnahmen werden geplant. In der schriftlichen Befragung der Selbstnutzer zeigte sich, dass die unter 50-Jährigen bei fast allen Merkmalen umfangreichere Modernisierungen planen als ältere Eigentümer. Eine Ausnahme sind altersgerechte Anpassungen. Erwartungsgemäß planen diese deutlich mehr Selbstnutzer im Alter von 50 bis 70 Jahren (15%) als solche unter 50 Jahren (4%). Von den über 70-Jährigen planen jedoch nur noch 10% altersgerechte Anpassungen.

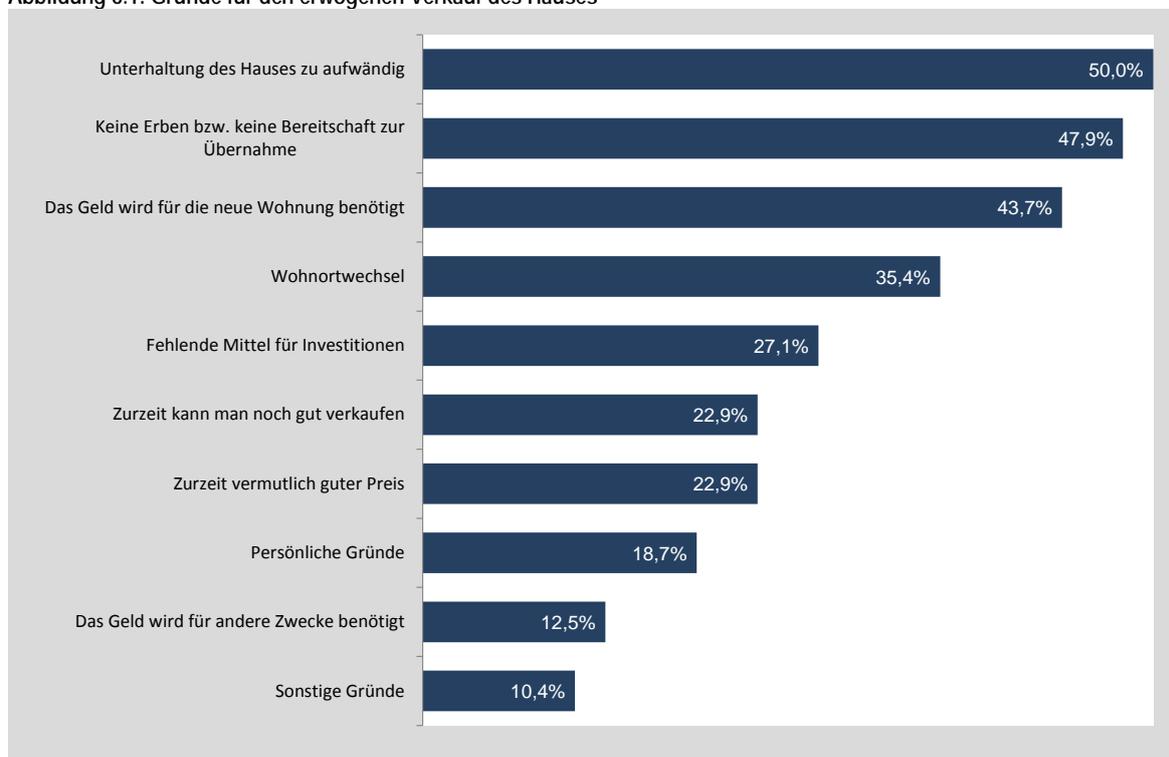
Eine weitere Einflussgröße auf geplante Investitionen ist die subjektive Bewertung des Gebäudezustands. Wird der Zustand des selbstgenutzten Gebäudes als gut bewertet, dann werden seltener Modernisierungsmaßnahmen geplant. Zu den am häufigsten geplanten Maßnahmen zählen die Erneuerung von Bad und

Küche (von 21% der befragten Eigentümer geplant) sowie die Modernisierung der Heizungsanlage (16%). Diese beiden Punkte wurden von den Selbstnutzern auch bei den in den letzten 15 Jahren durchgeführten Maßnahmen am häufigsten genannt. Zudem sind die Selbstnutzer die Eigentümergruppe, die noch am häufigsten Maßnahmen zur Einbindung erneuerbarer Energien planen (6% der Eigentümer).

Langfristige Umzugs- und Verkaufsabsichten von Selbstnutzern

Wie bereits dargestellt, will die Mehrzahl der Selbstnutzer (89%) langfristig in ihrem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen bleiben. Bestehen langfristige Umzugsabsichten so wollen 84% der entsprechenden Haushalte das Haus verkaufen. 9% haben sich hierüber noch keine Gedanken gemacht und nur 7% werden das Haus voraussichtlich behalten, übergeben es an andere Mitglieder der Familie oder vermieten es. Zwischen den Regionstypen sind keine signifikanten Unterschiede erkennbar.

Abbildung 6.1: Gründe für den erwogenen Verkauf des Hauses



Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.B.S.M.

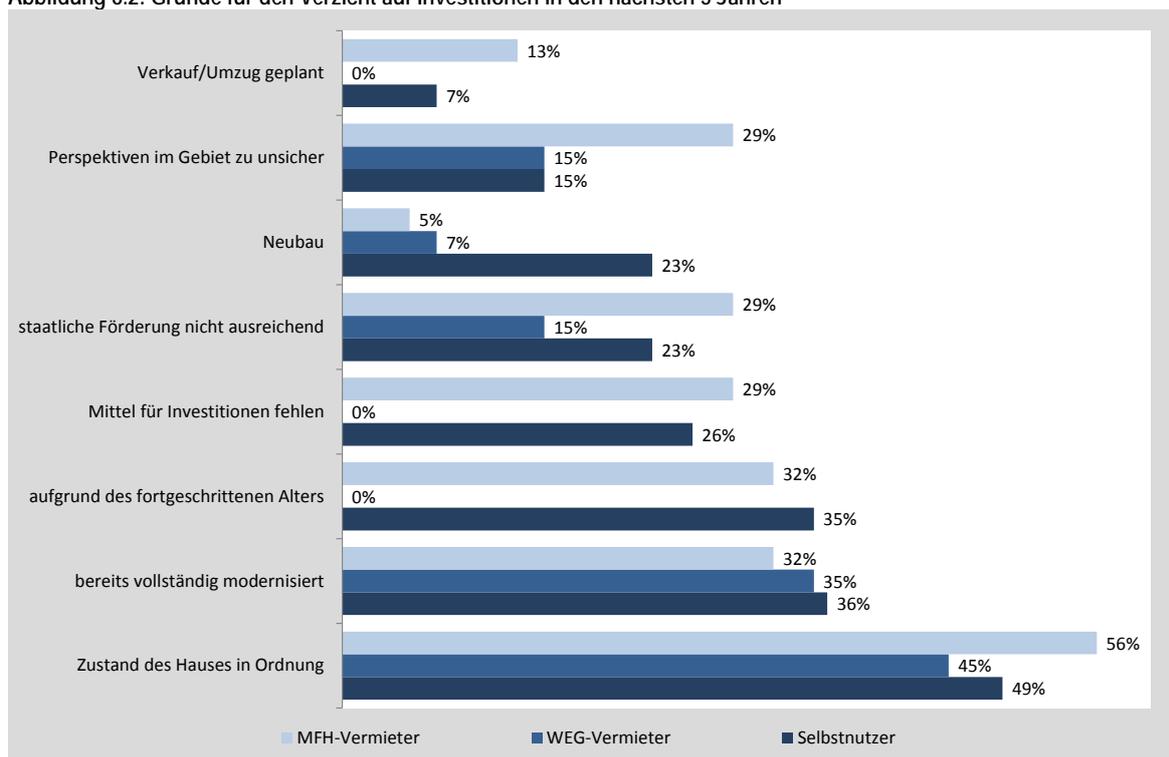
Als Gründe für die geplanten Umzugsabsichten gaben 50% der Selbstnutzer die aufwändige Unterhaltung des Hauses an. 48% haben keine Erben bzw. erkennen bei den Erben keine Bereitschaft das Haus beziehen zu wollen. Der am dritthäufigsten genannte Grund ist, dass der Erlös aus dem Hausverkauf in das neue Zuhause reinvestiert werden soll (44%). Insgesamt 27% der Selbstnutzer mit Verkaufsabsichten des Hauses fehlen die Mittel für weitere Investitionen. Mit der derzeitigen Nachfragesituation begründen 23% der Personen den geplanten Verkauf. Die Eigentümer gehen davon aus, dass sich derzeit noch ein guter Preis für das Haus erzielen lässt. Ein ebenso hoher Anteil befürchtet, dass sich die guten Immobilienpreise vor Ort zukünftig ändern werden.

6.5 Gründe für den Verzicht auf Investitionen

Um die Handlungsstrategien der Eigentümer abschließend bewerten zu können, wurden die Eigentümer im Rahmen der schriftlichen Befragung auch nach Gründen für den Verzicht auf Investitionen in den nächsten fünf Jahren befragt.

Wesentlicher Grund, in den kommenden fünf Jahren keine Investitionen zu planen, ist die Einschätzung des Eigentümers, dass wegen des guten Zustands der Immobilie keine Investitionen nötig seien oder aber die Immobilie bereits vollständig modernisiert oder instandgesetzt sei (vgl. Abbildung 6.2). Zugleich gaben 29% der privaten Vermieter von Mehrfamilienhäusern sowie 24% der Vermieter von Eigentumswohnungen und 26% der Selbstnutzer an, dass ihnen die Mittel für Investitionen fehlen bzw. die erforderlichen Investitionen zu hoch seien. Insbesondere private Vermieter (29%) und auch Selbstnutzer benannten zudem eine unzureichende staatliche Förderung als Grund für unterbleibende Investitionen. Für die befragten Wohnungsunternehmen spielten diese Gründe nur eine nachgeordnete Rolle.

Abbildung 6.2: Gründe für den Verzicht auf Investitionen in den nächsten 5 Jahren



Datengrundlage: Schriftliche Befragung der Vermieter und selbstnutzenden Eigentümer

GEWOS/IFS/B.S.M.

Vor allem die Vermieter von Mehrfamilienhäusern und Wohnungsunternehmen gaben überdurchschnittlich häufig an, dass die Perspektiven in dem Gebiet oder der Wohnungen zu unsicher seien. Bei den Wohnungsunternehmen, den Selbstnutzern und den Vermietern von Eigentumswohnungen zeigen sich diesbezüglich deutliche Unterschiede zwischen Stadt- und Landkreisen. In den Landkreisen werden die fehlenden Perspektiven deutlich häufiger als Investitionshemmnis angeführt.

7. Fazit: Auswirkungen der Strategien der Akteure auf die Wohnungsmärkte

Das folgende Kapitel fasst die wesentlichen Aussagen des Berichts noch einmal zusammen und geht auf die Auswirkungen der Handlungsstrategien der Anbieter von Mietwohnungen und Selbstnutzer auf die Wohnungsmärkte ein.

Wohnungsnachfrageentwicklung auf sich entspannenden Wohnungsmärkten

Im Zentrum der Untersuchung standen 222 Landkreise und kreisfreie Städte, die in den nächsten 10 bis 15 Jahren von einem Rückgang der Einwohner- und Haushaltszahlen betroffen sein werden. In diesen Landkreisen und kreisfreien Städten lebt fast die Hälfte der Bevölkerung Deutschlands. Die Unterschiede in der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zwischen Regionen mit angespannten und sich entspannenden Wohnungsmärkten werden sich in den kommenden Jahren noch weiter ausdifferenzieren.

Doch auch innerhalb der Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten zeigt sich seit einigen Jahren ein deutlicher Trend, der dadurch gekennzeichnet ist, dass die größeren Städte und regionalen Zentren Zuzüge auf Kosten des sie umgebenden oft ländlich geprägten Raumes generieren können. Während kreisfreie Städte und regionale Zentren zumeist Wanderungsgewinne aus der Region verzeichnen können, verlieren insbesondere peripher gelegene ländliche Gemeinden an Bevölkerung. Die Konzentrationsprozesse der Bevölkerung verlaufen von ländlichen Gemeinden über die zentralen Orte in Richtung der kreisfreien Städte und deren unmittelbarem Umland. In der Folge ist eine Verschiebung von Leerständen in den ländlichen Raum zu beobachten, die oftmals einhergeht mit dem Abschmelzen von Leerständen in den Städten. Je nach Ausprägung der Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt ist diese Entwicklung in unterschiedlicher Intensität in allen drei Regionstypen erkennbar. Wesentliche Faktoren für die Wanderungsgewinne der städtischen Zentren sind die Verschlechterung der Nahversorgung und der lokalen Infrastruktur im ländlichen Raum, die bauliche Aufwertung der Kernstädte aber auch Ausbildungswanderung junger Menschen.

Auch innerhalb von Städten sind oft sehr kleinräumig Ausdifferenzierungen der Nachfrage erkennbar, die trotz einer insgesamt noch angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt kleinräumig zu Leerständen führen können. Betroffen sind insbesondere Quartiere oder Bestände mit Lagenachteilen (bspw. an Hauptverkehrsstraßen), Infrastrukturdefiziten (z.B. schlechte Verkehrsanbindung) oder sozialen Problemlagen. Je entspannter der Wohnungsmarkt umso ausgeprägter sind die Vermietungs- und Leerstandsprobleme. Gleichzeitig gibt es auch in Städten mit nachfrageschwachen Wohnungsmärkten Lagen, die stark nachgefragt sind. Selbst bei einem deutlichen Angebotsüberhang wird sich die Vermietungssituation dort vielfach nicht spürbar verschlechtern. Dies betrifft sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser in zentrumsnahen Lagen als auch innerstädtisch gelegene, sanierte Mietwohnungsbestände. Eine hohe Nachfrage verzeichnen – unabhängig vom Regionstyp – zudem altersgerecht bzw. barrierearm ausgestattete Wohnungsbestände. Wobei sich auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen vor allem auf zentrale Lagen fokussiert.

In den Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten ist – mit Ausnahme bereits stark schrumpfender Regionen mit hohen realisierten Wohnungsabrisszahlen – nach wie vor ein Anstieg der Zahl der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zu konstatieren. In der Folge werden Wohnungsüberhänge und damit Leerstände auf dem Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren zunehmen, da zwei Effekte ineinandergreifen: Einerseits der Rückgang der Nachfrage aufgrund von rückläufigen Haushaltszahlen. Andererseits findet auch in Regionen mit nachlassender Nachfrage nach wie vor Neubau statt. Dieser Neubau ist zum einen dadurch bedingt, dass der Bestand nicht immer zur Nachfrage passt. D.h. veränderte qualitative Anforderungen im Hinblick auf Altengerechtigkeit, Barrierefreiheit, Energieeffizienz oder moderne Wohnungszuschnitte lassen sich im Neubau teilweise leichter realisieren als im Bestand. Zum anderen gibt es – aufgrund bestehender Nachfragepräferenzen – nach wie vor Zuwächse im Einfamilienhausbereich.

Die im Rahmen der vorliegenden Studie näher untersuchten Fallstudien haben deutlich aufgezeigt, dass das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt stark von der Lagequalität der Immobilie abhängig ist. Eine fehlende Entwicklungsdynamik und geringe Bevölkerungsdichte sind wesentliche Indikatoren, die zu deutlichen Preisunterschieden auf dem Immobilienmärkten führen. In der Folge sind die Immobilienpreise wie auch das durchschnittliche Mietniveau (Angebotsmieten) und auch die Mietsteigerungsraten umso geringer je entspannter die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist.

Die Nachfragerseite in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten ist gekennzeichnet durch einen – im Vergleich zu Deutschland insgesamt – überdurchschnittlich hohen und stärker ansteigenden Anteil älterer Menschen (ab 60 Jahre) und einen unterdurchschnittlichen Anteil Jüngerer (unter 20 Jahre). Dies korrespondiert mit einem prognostizierten deutlichen Rückgang der Zahl der Erwerbspersonen in den kommenden Jahren. Zudem ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in den untersuchten Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten niedriger als im Durchschnitt der Bundesrepublik und insbesondere niedriger als in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. Je entspannter der Wohnungsmarkt umso ausgeprägter zeigen sich diese Entwicklungen.

Situation der Wohnungseigentümer auf sich entspannenden Wohnungsmärkten

Rund dreiviertel des Wohnungsbestands in den Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten befindet sich im Eigentum privater Haushalte. Die Hälfte dieser Wohnungen wird von den Eigentümern selbst genutzt. Auch im Mietwohnungsbestand dominieren die privaten Vermieter den Markt. Rund 64% der Mietwohnungen in den Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten gehören privaten Eigentümern. Die restlichen 36% befinden sich im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften, Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen sowie privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Der weit überwiegende Teil der privaten Vermieter bewertet sowohl die Vermietbarkeit als auch die Wirtschaftlichkeit seiner Immobilie derzeit positiv. Je besser die (objektive) Nachfrage in den Regionen ist, desto besser wird die Vermietbarkeit und die wirtschaftliche Situation bewertet. Gleichwohl stehen insbesondere die Vermieter in peripheren Regionen mit rückläufiger Nachfrage vor großen Herausforderungen. Sie haben im

Mittel die höheren Wohnungsleerstände, niedrigere Renditen und Probleme ihre Mieterwartungen auch durchzusetzen. Rund ein Viertel der WEG-Vermieter und jeder fünfte private Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gaben in der schriftlichen Befragung an, die angestrebten Mieten nicht durchsetzen zu können. Die aktuelle Vermietbarkeit von Wohnungen wird von den befragten Wohnungsunternehmen insgesamt etwas positiver eingeschätzt als von den privaten Vermietern.

Kommunale Strategien in Landkreisen und kreisfreien Städten mit sich entspannender Wohnungsnachfrage

Den Städten und Gemeinden als vor Ort handelnde Akteure kommt bei der Bewältigung der Herausforderungen für die Stadtentwicklung eine große Verantwortung zu. Wenn die Kommunen diese Herausforderungen gemeinsam mit den anderen Akteuren annehmen, können sie auch positiv gestaltet werden. Sie beschäftigen sich im Zuge der Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten aber auch im Rahmen gebietsspezifischer Strategien mit Fragen der Anpassung von Wohnungsbeständen und Infrastrukturen an die sich verändernde Nachfrage. In die Strategieentwicklung werden vor allem die großen Vermieter und kaum andere Wohnungsmarktakeure einbezogen. Kommunen, bei denen die Nachfragerückgänge auf dem Wohnungsmarkt bereits zu Leerständen führen, orientieren sich in ihrem Handeln an bestehenden Förderprogrammen wie Stadtumbau Ost und West. Wobei ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind, eine Fördervoraussetzung ist (vgl. VV 2015, Art. 5).

Insbesondere in den größeren Kommunen ist die Ausrichtung der kommunalen Strategien auf die demographische Entwicklung ein wichtiger Ansatz. Sie erstellen Entwicklungs- und Wohnungsmarktkonzepte, um Probleme zu identifizieren und die Funktionen der Kernstadt zu stärken und anzupassen. Zumeist wird explizit auf die in weiterer Zukunft erwarteten veränderten Bedürfnisse am Wohnungsmarkt und im Bereich der Infrastrukturentwicklung hingewiesen. Direkte Handlungserfordernisse im Hinblick auf die Wohnungsmarktentwicklung werden daraus jedoch nicht unbedingt abgeleitet.

Auch besondere Erfordernisse, die sich aus der Konversion militärischer Liegenschaften ergeben, können Auslöser für eine stärkere Auseinandersetzung mit Fragen der demographischen Entwicklung durch kommunale und wohnungswirtschaftliche Akteure sein.

In kleinen Kommunen im ländlichen Raum wird die Strategieentwicklung im Umgang mit Nachfragerückgängen vor allem durch einzelne kommunale oder wohnungswirtschaftliche Akteure getragen. Dort wo diese Akteure fehlen, findet auch keine wirkliche Auseinandersetzung statt. In der Folge gibt es große Unterschiede im ländlichen Raum. D.h. gerade die Entwicklung von ländlichen Gemeinden ist stark abhängig von kreativen und engagierten Persönlichkeiten. Die Landkreise treten bisher als Akteur im Hinblick auf die Strategieentwicklung im Umgang mit dem demographischen Wandel und mit Nachfragerückgängen nur sehr selten in Erscheinung.

Angesichts großflächiger Eingemeindungen im Zuge von Gemeindegebietsreformen sehen sich jedoch auch viele Städte mit zunehmenden Leerständen in dörflichen Teilen konfrontiert. Dort fehlen ihnen bisher zumeist ebenso wie den kleinen ländlichen Gemeinden Ansatzpunkte für den Umgang mit der Problematik.

Vor dem Hintergrund der künftig besonders im peripheren, ländlichen Raum zu erwartenden Nachfragerückgänge müssen viele kleine Kommunen und Landgemeinden ein stärkeres Selbstverständnis als Akteur der lokalen Wohnungsmarktentwicklung herausbilden. Sie brauchen dazu allerdings Unterstützung auf der regionalen Ebene bspw. durch eine Stärkung von Stadt-Umland-Kooperationen. Auch die Landkreisebene ist gefordert, sich stärker als bisher mit den Folgen des demographischen Wandels für die regionalen Wohnungs- und Immobilienmärkte auseinanderzusetzen und die Landkreismunicipalitäten bei der Bewältigung zu unterstützen.

Kreisfreie Städte, in denen mittelfristig eine einsetzende Entspannung des Wohnungsmarktes erwartet wird, verzeichnen derzeit oftmals größere Wanderungsgewinne als in der Vergangenheit prognostiziert. Daher müssen Strategien und Maßnahmen des wohnungspolitischen Handelns der Kommune und auch der Wohnungseigentümer zur Anpassung des Wohnungsmarktes an eine veränderte Nachfrage hinreichend flexibel sein, um bei Bedarf auf veränderte Erfordernisse reagieren zu können. Dies erfordert auch, dass die Angemessenheit der getroffenen Annahmen zur Wohnungsmarktentwicklung regelmäßig überprüft wird.

Investitionsstrategien institutioneller Vermieter

Bei den großen Vermietern sind – trotz Unterschieden zwischen den Unternehmen – zumeist ausgeprägte strategische Ausrichtungen erkennbar. Sie verfolgen in der Regel zielgerichtete Anpassungsstrategien ihrer Bestände an eine veränderte Nachfrage. Zudem sind die institutionellen Vermieter zumeist in Prozesse der Strategieentwicklung auf der kommunalen Ebene eingebunden.

In allen drei Regionstypen setzen sich die Investitionsstrategien der Wohnungsunternehmen vielfach aus den Elementen Bestandsinvestitionen, Abriss und punktuellm Neubau zusammen.

Der Anteil der großen Vermieter, die Investitionen in ihren Bestand tätigen, ist in Regionen mit bereits deutlich entspannten Wohnungsmärkten (Regionstyp 1) am höchsten. Allerdings haben die Fallstudien gezeigt, dass die institutionellen Vermieter in den Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten vor dem Hintergrund begrenzter Mietsteigerungsspielräume agieren. D.h. sie investieren nur im Rahmen ihrer Möglichkeiten bspw. indem sie Investitionen sehr fokussiert in einzelne Bestände lenken, die dann z.B. altengerecht oder barrierefrei saniert werden.

Vermieter in entspannten Märkten investieren vor allem, um die Vermietungschancen zu erhöhen und Leerstände zu vermeiden. Dieses Motiv nimmt in Regionen mit einer hohen Nachfrage eher eine untergeordnete Rolle ein, da hier auch Objekte in nichtmodernisiertem Zustand nachgefragt werden. Andererseits verfügen

die Vermieter in Märkten mit einer höheren Nachfrage in der Tendenz über einen größeren finanziellen Spielraum und sind daher eher in der Lage Modernisierungen umzusetzen.

Der Abriss von Wohnungen erfolgt in Regionen mit deutlichen Nachfragerückgängen vor allem vor dem Hintergrund von hohen Nachfrageüberhängen. In Regionen mit derzeit noch stabiler Wohnungsnachfrage werden Abrissmaßnahmen demgegenüber eher als Portfoliobereinigung im Zusammenhang mit Neubauvorhaben realisiert. D.h. es geht dort weniger um den Abbau von Leerständen als vielmehr um die Diversifizierung und Zukunftsfähigkeit des eigenen Wohnungsbestands.

Institutionelle Vermieter unternehmen gerade in Wohnungsmarktregionen mit entspannten Wohnungsmärkten vielfältige Anstrengungen, um ihren Bestand zu vermieten und Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt zu erlangen. Dazu gehört auch, dass vermehrt wohnungsnaher Dienstleistungen angeboten werden.

Institutionelle Vermieter in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Professionalität stark. Neben professionell aufgestellten Eigentümern, gibt es eine größere Zahl, die im Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels überfordert sind. Diesen fehlen das Wissen und die personellen Ressourcen, um sich fundiert mit den Folgen des Nachfragerückgangs auseinander zu setzen. Allerdings mangelt es zumeist auch an einem kommunalen Partner, der eine gewisse Wegweiserfunktion übernehmen könnte.

Investitionsstrategien von privaten Vermietern von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen

Das Investitionsverhalten privater Eigentümer von ganzen Mehrfamilienhäusern und von Vermietern von Eigentumswohnungen weist viele Ähnlichkeiten auf. Die strategische Ausrichtung dieser Vermietergruppen auf die sich verändernde Nachfrage in Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten ist mit Blick auf die bisherige Modernisierungstätigkeit als vergleichsweise gering zu bewerten. Ausschlaggebend für die Investitionstätigkeit waren bisher nicht in erster Linie die Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung oder das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt, sondern vielmehr subjektive Einschätzungen, persönliche Rahmenbedingungen und Motive wie Werterhalt des vorhandenen Eigentums.

Die Ergebnisse der Befragungen zeigen, dass die privaten Vermieter künftig in peripheren Regionen mit sinkender Nachfrage Investitionen in geringerer Häufigkeit planen als in Gebieten mit stabiler oder derzeit noch leicht steigender Nachfrage. Dies könnte ein Anzeichen für eine wachsende Sensibilisierung der privaten Vermieter im Hinblick auf die künftige Veränderung der Marktsituation sein. Zugleich zeigt die Befragung der privaten Vermieter, dass es einen Zusammenhang zwischen der Bewertung der künftigen Vermietungssituation und der aktuellen Planung des Umfangs künftiger Investitionen gibt.

Maßgeblich für die Modernisierungstätigkeit der Privatvermieter sind aber auch vielfältige weitere Faktoren wie das Haushaltseinkommen, die Verwaltung der Wohnung und die persönliche Einschätzung der Werthal-

tigkeit des Objektes. Für die vergangenen 15 Jahre kann festgestellt werden, dass Privatvermieter mit einem hohen Einkommen, die ihre Wohnungen bzw. ihren Wohnungsbestand selbst verwalten und die optimistisch hinsichtlich der Preisentwicklung ihrer Immobilie sind, am häufigsten Investitionen vorgenommen haben.

Die privaten Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben in den vergangenen 15 Jahren häufiger in ihre Bestände investiert als andere Vermietergruppen. Dies ist vermutlich vor allem darin begründet, dass diese Vermietergruppe über den ältesten Wohnungsbestand verfügt. Der Fokus der Modernisierungstätigkeit lag auf dem Bad, der Küche, den Fußböden und den Elektroleitungen im Bereich der Wohnungen und bezogen auf das Gebäude auf den Fenstern, der Heizung und dem Treppenhaus.

Investitionsstrategien von Selbstnutzern

Bei Selbstnutzern hat weder der Regionstyp noch das Einkommen einen signifikanten Einfluss auf Investitionsentscheidungen. Selbstnutzer investieren in erster Linie nicht, um die langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen oder zu steigern, vielmehr geht es darum, den eigenen Komfort zu erhöhen bzw. die Wohnung an die eigenen Bedürfnisse anzupassen und einen langfristigen Verbleib in der Wohnung zu sichern. Ob die Investitionen unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll sind, spielt dabei nur eine nachrangige Rolle.

Der geringe Einfluss des Haushaltseinkommens auf das Investitionsverhalten hängt möglicherweise damit zusammen, dass Selbstnutzer – im Vergleich zu anderen Eigentümergruppen – ein geringeres Einkommen stärker durch Eigenleistungen kompensieren.

Selbstnutzer nehmen zwar unabhängig vom Regionstyp wahr, dass mit der eigenen Alterung ein Eigentumswechsel der Immobilie erfolgen wird und dass ein Nachfolger unter Umständen schwer zu finden sein wird, sehen dies aber für sich – solange sie keine Umzugsabsichten haben – nicht als Problem.

Wesentlichen Einfluss auf das Investitionsverhalten haben neben dem Baualter der Immobilie die Faktoren Alter des selbstnutzenden Eigentümers und Zeitpunkt des Erwerbs. Umfangreichere Maßnahmen – bspw. auch energetische Sanierungen – werden von den Eigentümern zeitnah zum Erwerb durchgeführt. Mit steigendem Alter hingegen wird die vorhandene Immobilie eher „konsumiert“ und Investitionen auf erforderliche Instandsetzungen oder notwendige altersgerechte Anpassungen begrenzt. Mit ausschlaggebend für Investitionen ist, dass Modernisierungen insbesondere von Haushalten durchgeführt werden, die keinen Umzug planen. Dies bedeutet, dass in Regionen in denen die Zahl der Transaktionen von Immobilien für selbstnutzende Eigentümer zurückgeht, Investitionsimpulse durch Neuerwerber ausbleiben und damit ein schleichender Prozess des Substanzabbaus stattfindet.

Folgen der Investitionsstrategien für die Stadtentwicklung

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass sich der Umfang der geplanten Investitionen der Wohnungsvermieter je nach Lage auf dem Wohnungsmarkt unterscheidet. Private Vermieter planen in Regionen mit derzeit noch stabiler Nachfrage künftig mehr Investitionen als in Regionen mit bereits heute entspannter Nachfragesituation. Die Zurückhaltung privater Vermieter mit Investitionen in entspannten Wohnungsmärkten kann negative Auswirkungen auf das Investitionsverhalten benachbarter Eigentümer haben. In der Folge kann es zu einer gegenseitigen Verstärkung mit einer Ausbildung von Nichtinvestitionsspiralen kommen, obwohl betroffene Immobilien nach einer Sanierung durchaus vermietbar wären.

Auf bereits heute deutlich entspannten Wohnungsmärkten wird vorhandenen strukturellen Wohnungsleerständen mit den Städtebauförderprogrammen Stadtumbau Ost und West begegnet. Damit ist es in den letzten Jahren gelungen, eine weitere Problemzuspitzung zu verhindern und die Zahl der leerstehenden Wohnungen zu verringern. Beide Programme haben sich dabei als geeignete Instrumente im Umgang mit den vorhandenen Problemen bewiesen. Der prognostizierte weitere Nachfragerückgang wird allerdings auch weiterhin große Anstrengungen erfordern, um ein unkontrolliertes Anwachsen des Wohnungsleerstands zu vermeiden.

Innerhalb der Regionen mit sich entspannenden Wohnungsmärkten sind insbesondere peripher gelegene, ländlich geprägte Räume von Rückgängen der Nachfrage und fehlenden Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Bisher werden diese Probleme aber noch zu wenig wahrgenommen. Viele kleine Kommunen und Landgemeinden müssen künftig ein stärkeres Selbstverständnis als Akteur der lokalen Wohnungsmarktentwicklung herausbilden. Sie brauchen dazu Unterstützung auf der regionalen Ebene bspw. durch eine Stärkung von Stadt-Umland-Kooperationen. Die Landkreisebene ist gefordert, sich stärker als bisher mit den Folgen des demographischen Wandels für die regionalen Wohnungs- und Immobilienmärkte auseinanderzusetzen und die Landkreisgemeinden bei der Bewältigung zu unterstützen. Auch die institutionellen Vermieter in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum, die im Umgang mit Nachfrageveränderungen derzeit teilweise überfordert sind, brauchen kommunale Partner, die eine gewisse Wegweiserfunktion übernehmen können.

Kreisfreie Städte, in denen erst mittelfristig eine einsetzende Entspannung des Wohnungsmarktes erwartet wird, verzeichnen derzeit oftmals größere Wanderungsgewinne als in der Vergangenheit prognostiziert. Daher müssen Strategien und Maßnahmen des wohnungspolitischen Handelns der Kommune und der Wohnungseigentümer hinreichend flexibel sein, um bei Bedarf auf veränderte Erfordernisse reagieren zu können. Insbesondere die aktuell sehr hohe internationale Zuwanderung nach Deutschland wirft die Frage auf, ob die vorliegenden Prognosen künftig noch zutreffend sind. Die getroffenen Annahmen zur Wohnungsmarktentwicklung müssen daher regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. Bevölkerung, private Haushalte und Erwerbspersonen. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2015b: Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. BBSR-Online-Publikation 02/2015. Bonn

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2015c: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2012 vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 11. Bonn

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2014a: Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2014b: Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen. Bonn

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2012: BBSR-Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung. Private Haushalte Erwerbspersonen. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 9. Bonn

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung o.J.: Laufende Raumb Beobachtung des BBSR, Bonn

Bernt, Matthias; Liebmann, Heike (Hrsg.) 2013: Peripherisierung, Stigmatisierung, Abhängigkeit? Deutsche Mittelstädte und ihr Umgang mit Peripherisierungsprozessen. Wiesbaden.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2014: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin

Küpper, Patrick 2011: Regionale Reaktionen auf den demographischen Wandel in dünn besiedelten, peripheren Räumen. IÖR-Schriften Nr. 53. Dresden

Kühn, Manfred; Sommer Hanna (Hrsg.) 2012: Peripherisierung – Peripheralization, Themenheft der Fachzeitschrift disP. Nr. 189, 48. Jg., 2/2012. Zürich

Lutherstadt Wittenberg 2012: Stadtentwicklungskonzept, 4. Fortschreibung 2011, Teilfortschreibung Stadtbau. Lutherstadt Wittenberg

Schnur, Olaf (Hrsg.) 2008: Quartiersforschung zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt 2014: Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Wiesbaden <http://www.zensus.de>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder o.J.: Statistik lokal – Daten für die Gemeinden, kreisfreien Städte und Kreise Deutschlands. Wiesbaden

VV 2015 Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2015 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2015) vom 8.12.2014