

Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände

Ergebnisse zur Wohnungsnachfrage
ausgewählter Zielgruppen

Impressum

Herausgeber:

Landesamt für Bauen und Verkehr
Abteilung Stadtentwicklung und Wohnen
Müllroser Chaussee 48
15236 Frankfurt (Oder)
Telefon: (0335) 560 2701
Fax: (0335) 560 2707
E-Mail: poststelle@lbv-ff.brandenburg.de
Internet: <http://www.lbv.brandenburg.de>

im Auftrag des

Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
Abteilung Stadtentwicklung und Wohnungswesen
Referat 20 Integrierte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik

Bearbeitung Hans Jürgen Volkerding
Volker Rohr
Karin Kuklinski

© LBV 2005. Vervielfältigungen und Auszüge sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig.

Frankfurt (Oder), August 2005

Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände

Ergebnisse zur Wohnungsnachfrage ausgewählter
Zielgruppen

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung und methodische Vorbemerkungen	1
2	Derzeitige und präferierte Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen aus Sicht von Mieterhaushalten im Land Brandenburg.....	3
2.1	Einführung.....	3
2.2	Sozialstruktur, Einkommen und räumliche Verteilung ausgewählter Zielgruppen.....	4
2.3	Derzeitige Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen.....	6
2.4	Räumliche Mobilität und Nachfragetrends ausgewählter Zielgruppen.....	11
2.5	Schlussfolgerungen	19
3	Nachfragesituation und Angebotsdefizite aus Sicht von Immobilienmaklern im Land Brandenburg.....	23
3.1	Einführung.....	23
3.2	Generelle Nachfragetrends und Preisniveau im Mietwohnungssegment	24
3.3	Nachfrage ausgewählter Zielgruppen nach Mietwohnungen und bestehende Angebotsdefizite	26
3.3.1	Ältere Haushalte	26
3.3.2	Klassische Familienhaushalte.....	27
3.3.3	Größte bestehende Angebotsdefizite	29
3.4	Nachfragesituation und Preisniveau im Segment Wohneigentum.....	30
3.5	Neue Wohnformen und weitere Nachfragetrends.....	33
3.6	Schlussfolgerungen	34
4	Nachfragesituation und Angebotsdefizite aus Sicht der Wohnungsanbieter.....	36
4.1	Einführung.....	36
4.2	Mietwohnungsangebot und Vermietungssituation	37
4.3	Generelle Nachfragetrends im Mietwohnungssegment	41
4.4	Nachfrage ausgewählter Zielgruppen nach Mietwohnungen und bestehende Angebotsdefizite	43
4.4.1	Ältere Haushalte	43
4.4.2	Klassische Familienhaushalte.....	49
4.4.3	Einkommenschwache Haushalte	50
4.4.4	Umsetzhaushalte im Rahmen des Stadtumbaus.....	53



4.5	Neue Wohnformen und weitere Nachfragetrends.....	55
4.6	Größter baulicher Anpassungsbedarf und Notwendigkeit der Beibehaltung der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg.....	56
4.7	Schlussfolgerungen.....	59
5	Wohnungsnachfrage, Versorgungsdefizite und Lösungsansätze laut der konzeptionellen Grundlagen zum Stadtumbau	64
5.1	Einführung.....	64
5.2	Berücksichtigung der örtlichen Wohnungsnachfrage.....	64
5.3	Zielgruppen	65
5.4	Defizite in der qualitativen Wohnungsversorgung.....	66
5.5	Lösungsansätze für eine nachfragerechte Weiterentwicklung der Wohnungs- bestände	66
5.6	Schlussfolgerungen.....	68

Anhang

Tab. A.1	Preise für neu gebaute Wohnimmobilien in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005	i
Tab. A.2	Preise für gebrauchte Wohnimmobilien in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005	ii
Tab. A.3	Maklerbefragung	iii
Tab. A.4	Unternehmensbefragung	iv
Tab. A.5	Untersuchte Konzepte der Städte	v
Tab. A.6	Hinweise zur Interpretation der Tabellen und Abbildungen	vii
Tab. A.7	Haushaltsspezifisches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße	vii
A.8	Fragebogen der Maklerbefragung	
A.9	Fragebogen der Unternehmensbefragung	

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1	Baualtersstruktur der Mietwohnungen ausgewählter Zielgruppen.....	7
Abb. 2.2	Eigentümerstruktur der Mietwohnungen ausgewählter Zielgruppen	8
Abb. 2.3	Umzugsabsichten innerhalb der nächsten zwei Jahre.....	11
Abb. 2.4	Bauweise der gesuchten Wohnung ausgewählter Zielgruppen.....	15
Abb. 2.5	Innerörtliche Lage des gesuchten Wohneigentums bei allen Umzugswilligen und klassischen Familienhaushalten	18
Abb. 2.6	Lage der gesuchten Wohnung ausgewählter Zielgruppen	19
Abb. 3.1	Derzeitige Mietwohnungsnachfrage und Einschätzung der langfristigen Entwicklungstendenz nach Marktsegmenten	25
Abb. 3.2	Derzeitige Nachfrage nach altengerechten und altenfreundlichen Miet- wohnungen und Einschätzung bestehender Defizite.....	27
Abb. 3.3	Preise für neu gebaute Reiheneigenheime in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005.....	32
Abb. 3.4	Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005.....	33
Abb. 3.5	Bestehende Nachfrage nach neuen Wohnformen.....	34
Abb. 4.1	Durchschnittliche Leerstandsquote der Unternehmen nach Baualter und Bauweise der Wohnungen.....	39
Abb. 4.2	Derzeitige Mietwohnungsnachfrage im Unternehmen und Einschätzung der langfristigen Entwicklungstendenz nach Marktsegmenten.....	41
Abb. 4.3	Ausstattungsmerkmale, Wohnlage und Wohnumfeld der von älteren Menschen derzeit nachgefragten Mietwohnungen	44
Abb. 4.4	Anteil der Unternehmen, die Dienstleistungen für ältere Menschen anbieten nach Art der Dienstleistungen.....	47
Abb. 4.5	Bestehende Versorgungspässe bei Umsetzwohnraum bei den Wohnungsunternehmen	53
Abb. 4.6	Bestehende Nachfrage nach neuen Wohnformen und Art der von den Unternehmen geplanten baulichen Maßnahmen.....	55
Abb. 4.7	Bedarf an Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg für geplante bauliche Maßnahmen nach Sanierungsgrad und Leerstands- quote der Unternehmen.....	58



Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1	Anteil der ausgewählten Zielgruppen an allen Mieterhaushalten im Land Brandenburg	4
Tab. 2.2	Soziostrukturelle und -ökonomische Merkmale ausgewählter Zielgruppen von Mieterhaushalten im Land Brandenburg	5
Tab. 2.3	Räumliche Verteilung ausgewählter Zielgruppen von Mieterhaushalten im Land Brandenburg	6
Tab. 2.4	Durchschnittliche Wohnfläche ausgewählter Zielgruppen von Mieterhaushalten im Land Brandenburg	9
Tab. 2.5	Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen ausgewählter Zielgruppen.....	10
Tab. 2.6	Durchschnittliche Mietbelastung ausgewählter Zielgruppen	10
Tab. 2.7	Häufigst genannte Umzugsgründe ausgewählter umzugswilliger Zielgruppen. .	12
Tab. 2.8	Bauweise der jetzigen und der gesuchten Wohnung ausgewählter Zielgruppen	14
Tab. 2.9	Aktueller und gewünschter Wohnungseigentümer ausgewählter umzugswilliger Zielgruppen	16
Tab. 2.10	Durchschnittliche Wohnfläche der jetzigen und der gesuchten Wohnung ausgewählter Zielgruppen.....	17
Tab. 2.11	Art des gesuchten Wohneigentums bei allen Umzugswilligen und klassischen Familienhaushalten	17
Tab. 3.1	Derzeitige Mietwohnungsnachfrage seitens klassischer Familienhaushalte und Einschätzung bestehender Defizite nach Raumzahl, Ausstattung und Lage....	28
Tab. 3.2	Größte aktuell bestehende Angebotsdefizite im Mietwohnungsbereich (Mehrfachnennungen).....	29
Tab. 3.3	Derzeitige Nachfrage nach Wohneigentum und Einschätzung bestehender Defizite	30
Tab. 4.1	Durchschnittlicher Anteil vollmodernisierter Wohnungen der Unternehmen nach Rechtsform, Unternehmensgröße und räumlicher Lage	38
Tab. 4.2	Durchschnittliche Leerstandsquote der Unternehmen nach Rechtsform, Unternehmensgröße, Sanierungsgrad und räumlicher Lage	40
Tab. 4.3	Derzeitige Mietwohnungsnachfrage im Unternehmen und Einschätzung der langfristigen Entwicklungstendenz nach Raumzahl und Ausstattungsmerkmalen	43
Tab. 4.4	Einschätzung bestehender Defizite in der Wohnraumversorgung älterer Haushalte im Unternehmen (Mehrfachnennungen)	45
Tab. 4.5	Künftige Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen bei den Unternehmen	45
Tab. 4.6	Derzeitiges alters-/behindertengerechtes Wohnungsangebot der Unternehmen	46

Tab. 4.7	Art der geplanten Dienstleistungsangebote für ältere Menschen (Mehrfachnennungen).....	48
Tab. 4.8	Derzeitige Mietwohnungsnachfrage seitens klassischer Familienhaushalte und Einschätzung bestehender Defizite bei den Unternehmen nach Raumzahl, Ausstattung, Lage und Bindung	49
Tab. 4.9	Derzeitige Mietwohnungsnachfrage seitens einkommensschwacher Haushalte und Einschätzung bestehender Defizite bei den Unternehmen nach Raumzahl, Ausstattung, Lage und Bindung.....	51
Tab. 4.10	Art der bestehenden Engpässe in der Versorgung mit Umsetzwohnraum (Mehrfachnennungen).....	54
Tab. 4.11	Art des aktuell größten baulichen Anpassungsbedarfs im vorhandenen Wohnungsbestand bei den Unternehmen (Mehrfachnennungen)	56
Tab. 4.12	Bedarf an Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg für geplante bauliche Maßnahmen nach Rechtsform, Unternehmensgröße, Sanierungsgrad, Leerstandsquote und räumlicher Lage	57





1 Einführung und methodische Vorbemerkungen

Das LBV, Abteilung 4 Stadtentwicklung und Wohnen, wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg im Februar 2005 beauftragt, die Wohnungsnachfrage ausgewählter Zielgruppen zu untersuchen. Den Hintergrund für diesen Auftrag bildete die Tatsache, dass die qualitative Wohnungsnachfrage bei der Erstellung der konzeptionellen Grundlagen zum Stadtumbau und der Strategieentwicklung zur Qualifizierung der Wohnungsbestände meist kaum berücksichtigt wurde. Ohne genauere Kenntnisse der mittel- und langfristigen Marktfähigkeit der Bestände drohen jedoch Fehlinvestitionen durch die private wie auch die öffentliche Hand, die es zu vermeiden gilt. Aus der vertieften Marktkenntnis heraus sollten im Rahmen des Projektes auch ggf. bestehende Angebotsdefizite, bauliche Anpassungsbedarfe und innovative Beispiele für zielgruppenorientierte Wohnraumanpassungen ermittelt werden.

Der Projektauftrag wurde im Frühjahr 2005 modifiziert. Anlass hierfür war der Beschluss der Landesregierung Brandenburg, die Wohnungsbauförderung aus dem Landeswohnungsbauvermögen ab dem 01.01.2007 einzustellen, wenn nicht auf der Grundlage einer Evaluierung der bisherigen Förderpolitik die Förderung künftig aus dem Landeshaushalt erfolgen werde. Die erforderliche Evaluierung der bisherigen sozialen Wohnraumförderung einschließlich der Ermittlung des künftigen Förderbedarfs wurde im Mai 2005 an einen externen Gutachter vergeben. Die Ausschreibung des MIR beinhaltete, dass der Gutachtenanteil „Ermittlung der qualitativen Wohnungsnachfrage“ durch Leistungen des LBV im Rahmen des Projektes „Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände“ ergänzt werden sollte. Deshalb war im Rahmen der hier behandelten Untersuchung eine Konzentration auf den Themenkomplex aktuelle und künftige Wohnungsnachfrage erforderlich. Hierzu wurde in den Folgemonaten eine enge Abstimmung zwischen dem MIR, dem Gutachter und dem LBV durchgeführt.

Der vorliegende Bericht stellt gemäß der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Schwerpunkte des MIR die Wohnungsnachfrage folgender Zielgruppen in den Mittelpunkt:

- ältere Menschen,
- Familien mit Kindern im Haushalt,
- Haushalte mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit,
- Haushalte, die im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen umziehen müssen (sog. Umsetzhaushalte).

Das Projektdesign des LBV sah eine Einbeziehung aller der für den Wohnungsmarkt maßgeblichen Akteursgruppen in ausgewählten Städten (Typvertreter aus allen Teilräumen und Planungsregionen) vor. Im Zentrum standen dabei die Wohnungsnachfrage und et-

waige Defizite im Mietwohnungsbestand, da hier die größten Anpassungsbedarfe erwartet werden und die Zukunftsfähigkeit der Bestände aufgrund der vielfach rückläufigen quantitativen Nachfrage und der sich ändernden qualitativen Nachfrage mit mehr Unsicherheiten behaftet ist als im Eigentumsbereich. Die derzeitige Wohnsituation der Zielgruppen und deren Wohnungsnachfrage wurde durch eine Sonderauswertung der im Rahmen des Gutachtens „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg“ erhobenen Daten gewonnen (Kapitel 2). Hierdurch konnte die Nachfragerseite abgebildet werden.

Als Experten für die örtliche Wohnungsmarktlage und Mittler zwischen Angebot und Nachfrage wurden Immobilienmakler in ausgewählten Städten schriftlich befragt und Marktpreise für Wohneigentum analysiert (Kapitel 3).

Die Einschätzungen der Vermieter zur Wohnungsnachfrage ausgewählter Zielgruppen, zu erforderlichen und beabsichtigten baulichen Anpassungen wurden durch eine schriftliche und ergänzende mündliche Befragung von Geschäftsleitungen ausgewählter kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen recherchiert (Kapitel 4). Um auch die Sicht privater Einzeleigentümer und deren spezifische Problemlagen in Ansätzen einfließen zu lassen, erfolgte eine telefonische Befragung einzelner Haus- und Grundeigentümergevereine. Da der ursprüngliche Bearbeitungszeitraum (I. bis IV. Quartal 2005) jedoch wegen personeller und zeitlicher Restriktionen erheblich verkürzt werden musste, wurden erhebliche Abstriche bei den geplanten Expertenbefragungen vorgenommen. So entfiel eine Vor-Ort-Recherche bei Stadtverwaltungen (Bau- und Planungsämtern), beauftragten Sanierungsträgern und sozialen Trägern.

Ohne Abstriche durchgeführt wurde eine Analyse der dem LBV vorliegenden Stadtumbaukonzepte und wohnungspolitischen/-wirtschaftlichen Konzepte (Kapitel 5). Dieser Arbeitsschritt verfolgte die Zielsetzung, zu erkennen, inwieweit die Kommunen, die vom Förderprogramm Stadtumbau Ost partizipieren, sich mit der qualitativen Wohnungsnachfrage auseinander gesetzt haben, Defizite in der Wohnungsversorgung konstatieren und Lösungsansätze für eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes entwickelt haben. Eine weitergehende Auswertung einschlägiger Literatur zur Nachfrageentwicklung und innovativer Beispiele zur zielgruppenorientierten Bestandsanpassung wird nicht vom LBV, sondern vom externen Gutachter im Rahmen der o. g. Evaluierung durchgeführt.

Schlussfolgerungen aus den Befragungen und Analysen der einzelnen Akteursgruppen sind am Ende der jeweiligen Kapitel bereits enthalten. Weitergehende Unterlagen wie Erhebungsinstrumente und Übersichten zur Auswahl der einbezogenen Städte und Gesprächspartner sind dem Anhang zu entnehmen.

2 Derzeitige und präferierte Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen aus Sicht von Mieterhaushalten im Land Brandenburg

2.1 Einführung

Eine wichtige Datenquelle für die Analyse einzelner Zielgruppen der Wohnungsnachfrage stellt die Untersuchung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg“ dar, die im Auftrag des MSWV erstellt wurde.¹ Die Studie basiert auf einer repräsentativen telefonischen Befragung von über 2.000 im Land Brandenburg ansässigen Mieterhaushalten im IV. Quartal 2003. Der Datensatz liegt auch dem LBV vor und konnte für tiefergehende Auswertungen herangezogen werden.² Als Leitfragen fungieren dabei:

- Wie lassen sich die Sozialstruktur und Einkommenssituation ausgewählter Zielgruppen charakterisieren?
- Wie ist die derzeitige Wohnsituation ausgewählter Nachfragergruppen im Vergleich zur Gesamtheit der Mieterhaushalte?
- Inwieweit besteht bei den Zielgruppen kurzfristig eine Umzugswilligkeit? Was sind die Motive für den Umzug?
- Wie sieht die qualitative Wohnungsnachfrage der umzugswilligen Haushalte und der ausgewählten Zielgruppen aus?
- Was lässt sich aus dem Abgleich der Quell- und Zielbestände für die Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Wohnungsbestände ableiten?

Entsprechend des Erhebungsauftrages werden folgende Zielgruppen unter allen Mieterhaushalten betrachtet: ältere Haushalte, Haushalte mit Kindern, Einkommensschwache. Bei den älteren Haushalten und den Haushalten mit Kindern erfolgt aufgrund einer z. T. divergierenden Wohnungsnachfrage eine weitere Differenzierung nach der Haushaltsgröße (ältere Singles, ältere Paare/Lebensgemeinschaften, klassische Familienhaushalte, Alleinerziehende mit Kindern). Die in den LBV-Befragungen (siehe Kapitel 3 und 4) gleichfalls untersuchten neuen Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenwohnen konnten anhand des vorliegenden Datensatzes nicht hinreichend genau eingegrenzt werden oder werden aufgrund geringer Fallzahlen nicht weiter dargestellt.

¹ Klupp, M., Jacobs, T., Thoma, K. (et al.) (Hg.): Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004. Hamburg, 2004.

² Hierbei kann es in Einzelfällen zu geringfügigen Abweichungen zwischen den Ergebnissen der LBV-Auswertung und den Analyseergebnissen der von ANALYSE & KONZEPTE erarbeiteten Studie kommen, da der Datensatz vom LBV zwecks Bildung von Schichtungsvariablen neu aufbereitet werden musste.

2.2 Sozialstruktur, Einkommen und räumliche Verteilung ausgewählter Zielgruppen

Die analysierten Zielgruppen decken rund zwei Drittel der gesamten Mieterschaft im Land Brandenburg ab. Haushalte mit Kindern sind unter den Mieterhaushalten bereits in der Gegenwart weniger vorhanden als ältere Haushalte (Tabelle 2.1). Die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte wurde so definiert, dass - in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße - jeweils bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten wurden (siehe Tabelle A.7 im Anhang). Die Zielgruppe Einkommensschwache umfasst in etwa das unterste Viertel der Einkommensbezieher und überschneidet sich in Teilen mit den anderen ausgewählten Zielgruppen. So stellen die älteren Haushalte ein Drittel der Einkommensschwachen, die Haushalte mit Kindern ein Viertel, darunter allein 13 % die relativ kleine Gruppe der Alleinerziehenden.

Tab. 2.1 Anteil der ausgewählten Zielgruppen an allen Mieterhaushalten im Land Brandenburg

	Anteil (%)
ältere Haushalte	35
ältere Singles (60 Jahre und älter)	21
ältere Paare/Lebensgemeinschaften (60 Jahre und älter)	14
Haushalte mit Kindern	21
klassische Familienhaushalte (zwei Erwachsene 18 - 59 Jahre mit Kind(ern))	14
Alleinerziehende (ein Erwachsener 18 - 59 Jahre mit Kind(ern))	7
einkommensschwache Haushalte (niedriges haushaltsgrößenspezifisches Nettoeinkommen)*	27
darunter	
ältere Singles	19
ältere Paare/Lebensgemeinschaften	14
klassische Familienhaushalte	12
Alleinerziehende	13

* siehe Tab. A.7 im Anhang

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Die unterschiedliche durchschnittliche Haushaltsgröße der Zielgruppen (zwischen 1,0 und 3,6 Personen) ist von wesentlicher Bedeutung für die Einkommenssituation und die qualitative Wohnungsnachfrage. Mit zunehmender Haushaltsgröße steigt tendenziell die Zahl der Einkommensbezieher und somit das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen. Am

höchsten fällt das Durchschnittseinkommen dementsprechend bei den klassischen Familienhaushalten aus. Auffällig ist das im Mittel niedrige Einkommen der Zielgruppe Alleinerziehende mit Kindern, was vor allem in der geringeren Erwerbstätigkeit dieser Gruppe begründet ist. Relativ günstig stellt sich die Situation der älteren Haushalte dar, die aufgrund ihrer meist sehr langen Berufstätigkeit relativ hohe Rentenzahlungen beziehen und nur zu einem geringen Anteil noch erwerbstätig sind. Die prekäre finanzielle Situation der Einkommensschwachen leitet sich aus deren niedrigem beruflichen Bildungsniveau und der geringen Erwerbstätigkeit ab (Tabelle 2.2).

Tab. 2.2 Soziostrukturelle und -ökonomische Merkmale ausgewählter Zielgruppen von Mieterhaushalten im Land Brandenburg

	ältere HH		HH mit Kindern		einkommensschwache HH	alle Mieter-HH im Land
	ältere Singles	ältere Paare/Lebensgemeinschaften	klass. Familienhaushalte	Alleinerziehende		
durchschnittliche HH-Größe	1,0	2,1	3,6	2,5	2,0	1,9
Anteil HH mit (Fach)hochschulabschluss	14 %	36 %	31 %	25 %	13 %	28 %
Anteil Erwerbstätigenhaushalte	9 %	17 %	89 %	70 %	36 %	56 %
Ø Haushaltsnettoeinkommen	1.009 €	1.771 €	2.375 €	1.675 €	883 €	1.711 €
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Person	1.009 €	939 €	702 €	610 €	536 €	991 €
Anteil Einkommensschwache	24 %	27 %	24%	48 %	100 %	27 %

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Unter räumlichen Aspekten fällt auf, dass Haushalte mit Kindern verstärkt im engeren Verflechtungsraum wohnen und ältere Paare und Einkommensschwache überproportional im äußeren Verflechtungsraum auftreten. Beispielsweise entfallen 44 % aller klassischen Familienhaushalte auf den engeren Verflechtungsraum, obwohl dieser nur einen Anteil von 39 % an der gesamten Mieterschaft im Land Brandenburg hat. In den Städten, die aufgrund ihres hohen Wohnungsleerstands in das Programm Stadtumbau Ost aufgenommen wurden, ist die Überalterung in noch stärkerem Maße ausgeprägt als im äußeren Entwicklungsraum insgesamt (Tabelle 2.3).

Tab. 2.3 Räumliche Verteilung ausgewählter Zielgruppen von Mieterhaushalten im Land Brandenburg

	ältere HH		HH mit Kindern		ein-kommens-schwache HH	alle Mieter-HH im Land
	ältere Singles	ältere Paare/ Lebens-gemein-schaften	klass. Familien-haushalte	Alleiner-ziehende		
Teilraum						
eVR	34 %	30 %	44 %	45 %	31 %	39 %
äEr	66 %	70 %	56 %	55 %	69 %	61 %
Stadtumbaustandort	45 %	52 %	26 %	24 %	37 %	38 %

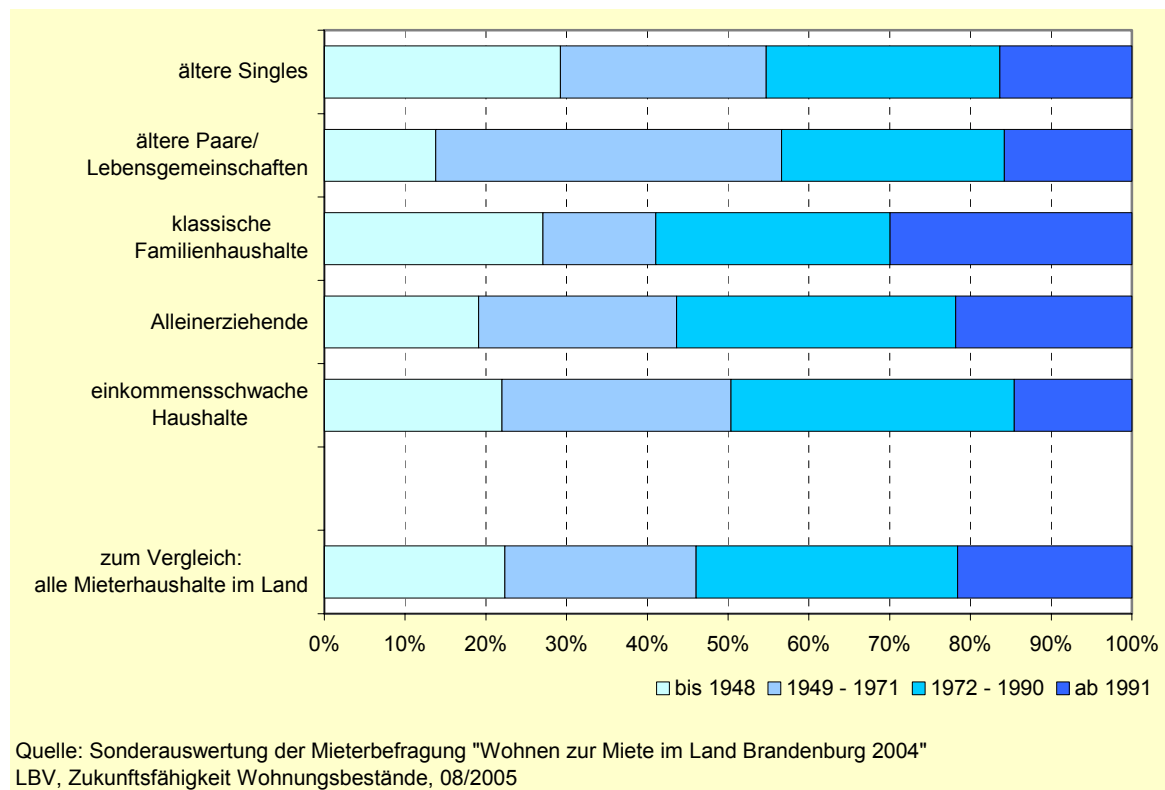
Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

2.3 Derzeitige Wohnsituation ausgewählter Zielgruppen

Die Wohnsituation der untersuchten Zielgruppen unterscheidet sich teilweise beträchtlich. Ältere Einpersonenhaushalte wohnen im Gegensatz zu den älteren Paaren weitaus häufiger in den bis zum Jahr 1948 errichteten Altbaubeständen, während letztere sich in den älteren, zu DDR-Zeiten meist noch in Mauerwerksbauweise entstandenen Wohnungen der Jahrgänge bis 1971 konzentrieren. Die klassischen Familienhaushalte, die früher überproportional in den Jahrgängen 1972 bis 1990 wohnten (vielfach Erstbezieher), leben mittlerweile verstärkt in den am besten ausgestatteten Jahrgängen ab 1991 oder in den (meist sanierten) Altbauten bis 1948. Alleinerziehende und insbesondere Einkommensschwache sind aufgrund ihrer im Mittel geringeren Mietzahlungsfähigkeit eher auf den niederpreisigen Mietwohnungsbestand aus DDR-Zeiten (Baujahre 1949 bis 1990) angewiesen (Abbildung 2.1).

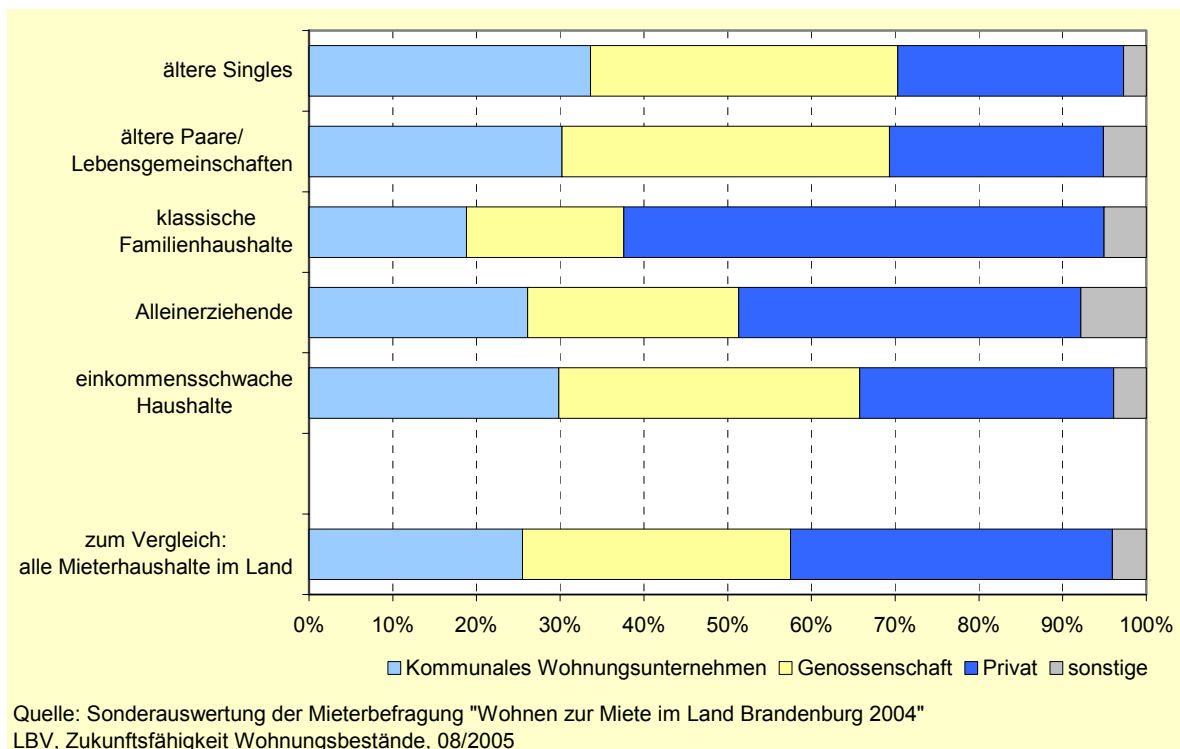
Verglichen mit allen Mieterhaushalten ist der Anteil von Mieterhaushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern unter den ausgewählten Zielgruppen durchschnittlich bis unterdurchschnittlich (zwischen 12 % und 16 % gegenüber 16 % bei allen Mietern). Die einzige signifikante Ausnahme stellen die klassischen Familienhaushalte dar, von denen bereits 30 % in einem angemieteten Einfamilien- oder Reihenhauses leben. Spiegelbildlich ist bei dieser Gruppe der Anteil an Bewohnern in Wohnungen industrieller Bauweise sehr niedrig (28 % gegenüber 42 % bis 46 % bei den anderen Zielgruppen und 38 % bei allen Mieterhaushalten).

Abb. 2.1 Baualtersstruktur der Mietwohnungen ausgewählter Zielgruppen



Während für die älteren Haushalte die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen die wichtigsten Vermieter darstellen, trifft das auf die Haushalte mit Kindern nicht zu. Von den klassischen Familienhaushalten wohnen sogar nahezu drei Fünftel bei privaten Einzeleigentümern und Wohnungsunternehmen. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass die nachgefragten größeren Wohnungen verstärkt von den privaten Vermietern angeboten werden, seltener aber von den kommunalen und genossenschaftlichen Eigentümern, da letztere kaum Wohnungsbau nach der Wende betrieben haben und selbst nur über einen geringen oder gar keinen Bestand an großen Altbauwohnungen bis Jahrgang 1948 verfügen (Abbildung 2.2). Zudem haben die klassischen Familienhaushalte aufgrund ihrer im Mittel überdurchschnittlichen Zahlungsfähigkeit verstärkt gut ausgestattete, höherpreisige private Mietwohnungen bezogen. Haushalte mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit sind dagegen - ähnlich wie ältere Haushalte - mehrheitlich in den kommunalen und genossenschaftlichen Beständen anzutreffen.

Abb. 2.2 Eigentümerstruktur der Mietwohnungen ausgewählter Zielgruppen



Aufgrund der im äußeren Entwicklungsraum geringeren wirtschaftlichen Dynamik und Bautätigkeit nach der Wende ist die Wohnsituation der Zielgruppen hier viel stärker von den kommunalen und genossenschaftlichen Mietwohnungsbeständen aus DDR-Zeiten geprägt als dies im engeren Verflechtungsraum der Fall ist. Beispielsweise wohnen 34 % der klassischen Familienhaushalte im äußeren Entwicklungsraum in Mietwohnungen industrieller Bauweise verglichen mit 19 % der korrespondierenden Gruppe im engeren Verflechtungsraum.

Im Wohnflächenkonsum pro Person liegen die ausgewählten Zielgruppen deutlich unterhalb des Gesamtdurchschnitts aller Mieterhaushalte, da der Durchschnitt stark von Singlehaushalten und kinderlosen jungen und mittleren Paaren geprägt wird. Mit wachsender Haushaltgröße nimmt der zur Verfügung stehende Wohnraum der Zielgruppen deutlich ab. Einzige Ausnahme bilden die älteren Singles (Tabelle 2.4).

Tab. 2.4 Durchschnittliche Wohnfläche ausgewählter Zielgruppen von Mieterhaushalten im Land Brandenburg

	Ø Wohnfläche/Haushalt (m ²)	Ø Wohnfläche/Person (m ²)
ältere Haushalte		
ältere Singles	57	57
ältere Paare/Lebensgemeinschaften	67	33
Haushalte mit Kindern		
klassische Familienhaushalte	89	27
Alleinerziehende	71	30
einkommensschwache Haushalte	62	37
zum Vergleich:		
alle Mieterhaushalte im Land Brandenburg	68	41

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

95 % aller bewohnten Mietwohnungen im Land Brandenburg verfügen über die Ausstattungsmerkmale Sammelheizung, Bad und Innen-WC. Dies trifft überwiegend auch auf die ausgewählten Zielgruppen zu, selbst wenn bislang der Anteil der Wohnungen mit Vollausrüstung erst zwischen 84 % und 90 % liegt. Sehr gravierende Ausstattungsdefizite sind bei nur 15 % der einkommensschwachen Haushalte zu erkennen.

Weitere vorhandene Ausstattungsmerkmale der Wohnungen sind der Tabelle 2.5 zu entnehmen. Danach stellt sich erwartungsgemäß die Ausstattung der Wohnungen bei den klassischen Familienhaushalten und den älteren Paaren im Vergleich zum gesamten bewohnten Bestand am günstigsten dar. Die Ausstattung der Wohnungen alleinerziehender Mieterhaushalte entspricht in etwa dem Mittel aller bewohnten Mietwohnungen. Größere Defizite bei einzelnen Ausstattungsmerkmalen bestehen bei den Wohnungen einkommensschwacher Haushalte, obwohl auch diese Haushalte bereits Wohnungen mit einer im Mittel relativ guten Ausstattung bewohnen.

Tab. 2.5 Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen ausgewählter Zielgruppen

	ältere HH		HH mit Kindern		einkommensschwache HH	alle Mieter-HH im Land
	ältere Singles	ältere Paare/Lebensgemeinschaften	klass. Familienhaushalte	Alleinerziehende		
zentrale Warmwasserversorgung	78 %	72 %	65 %	71 %	73 %	73 %
Doppel-/Isolierverglasung	82 %	86 %	75 %	69 %	75 %	79 %
moderne Einbauküche	21 %	27 %	36 %	15 %	16 %	28 %
Gegensprechanlage	74 %	71 %	57 %	71 %	66 %	71 %
Balkon/Loggia/Terrasse	66 %	72 %	72 %	68 %	63 %	69 %
Kabel/Sat-TV	91 %	95 %	92 %	91 %	92 %	92 %
Küche mit Fenster	86 %	85 %	92 %	86 %	83 %	85 %
Bad mit Fenster	60 %	71 %	76 %	69 %	61 %	65 %

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Trotz des relativ hohen Wohnflächenkonsums und der meist recht guten Ausstattung der Wohnungen fällt die Belastung des Nettoeinkommens durch die Miete (nach Wohngeld) bei den Nachfragergruppen klassische Familienhaushalte und ältere Paare im Durchschnitt niedriger aus als bei allen Mieterhaushalten (jeweils 26 % gegenüber 30 %). Dies ist auf die günstige Einkommenssituation zurückzuführen. Stark überdurchschnittliche Mietbelastungen treten aufgrund des vergleichsweise hohen Wohnflächenkonsums bei den älteren Singles und wegen der niedrigen Einkommen bei den Einkommensschwachen auf (Tabelle 2.6).

Tab. 2.6 Durchschnittliche Mietbelastung ausgewählter Zielgruppen

	Ø Mietbelastungsquote (nach Wohngeld) (%)
ältere Haushalte	
ältere Singles	36
ältere Paare/Lebensgemeinschaften	26
Haushalte mit Kindern	
klassische Familienhaushalte	26
Alleinerziehende	32
einkommensschwache Haushalte	39
zum Vergleich:	
alle Mieterhaushalte im Land Brandenburg	30

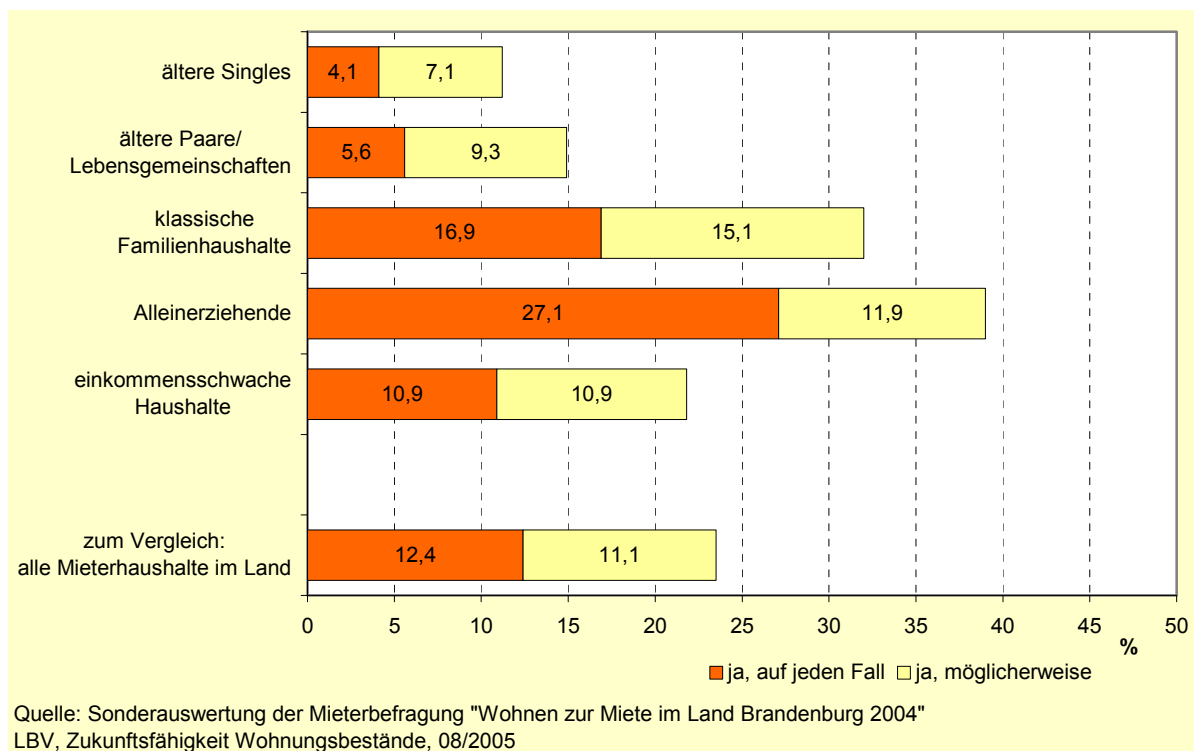
Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Nahezu drei Viertel aller Mieterhaushalte sind mit ihrer gesamten Wohnsituation zufrieden. Dies gilt in überdurchschnittlichem Maß für ältere Haushalte, trifft aber mit leichten Abstrichen auch auf die übrigen ausgewählten Zielgruppen zu.

2.4 Räumliche Mobilität und Nachfragetrends ausgewählter Zielgruppen

Nach wie vor besteht eine große Mobilitätsbereitschaft unter den Mieterhaushalten im Land Brandenburg. So äußerten im Herbst 2003 12 % aller Mieter die Absicht, innerhalb der nächsten zwei Jahre mit Sicherheit umziehen zu wollen und weitere 11 % antworteten mit „ja, möglicherweise“. Insgesamt lassen sich demnach 23 % der Haushalte als umzugswillig einstufen. Bei den älteren Haushalten und hier insbesondere den Einpersonenhaushalten, ist die Umzugsbereitschaft deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Dagegen ist jeder dritte der klassischen Familienhaushalte umzugswillig und gar zwei Fünftel der Alleinerziehenden. Bei den Einkommensschwachen entspricht die Umzugswilligkeit dem Gesamtdurchschnitt der Mieterhaushalte (Abbildung 2.3)

Abb. 2.3 Umzugsabsichten innerhalb der nächsten zwei Jahre



Die älteren Haushalte führen am häufigsten private Gründe für ihre Umzugsabsichten an (Tabelle 2.7).

Tab. 2.7 Häufigst genannte Umzugsgründe ausgewählter umzugswilliger Zielgruppen

	Anteil der Nennungen* (%)
ältere Singles	
private Gründe	38
zu wenig Komfort	24
Gebäude in schlechtem Zustand	19
ältere Paare/Lebensgemeinschaften	
private Gründe	45
sonstiges	29
Wohnung ist zu klein	10
klassische Familienhaushalte	
Eigentumsbildung	26
Wohnung ist zu klein	24
Wohngegend sagt nicht zu	16
Alleinerziehende	
Wohnung ist zu klein	29
Eigentumsbildung	25
Wohnung ist zu teuer	18
einkommenschwache Haushalte	
berufliche Gründe	19
sonstiges	19
Wohngegend sagt nicht zu	18
alle Mieterhaushalte im Land	
private Gründe	24
Wohnung ist zu klein	18
Eigentumsbildung	13

* Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Ältere Paare nennen zudem verstärkt sonstige Gründe.³ Für ältere Singles spielen auch der mangelnde Komfort in der jetzigen Wohnung und der schlechte Zustand des Wohngebäudes eine herausgehobene Rolle. Zu berücksichtigen ist, dass von den analysierten Zielgruppen ältere umzugswillige Singles am häufigsten in eher schlecht ausgestatteten kommunalen Wohnungen und Altbauten bis 1948 leben (siehe unten). Bei Familienhaushalten wie auch überraschenderweise bei Alleinerziehenden bildet der Wunsch nach Wohneigentum einen vielfach genannten Umzugsgrund. Damit einher geht der Wunsch nach einer Vergrößerung der Wohnfläche und bei Familienhaushalten der Umzug in eine bessere Wohngegend. Zu hohe Wohnkosten werden lediglich von 16 % der Alleinerziehenden und 15 % der Einkommensschwachen als Umzugsgrund genannt.

Die Mieterhaushalte streben mit dem Umzug überwiegend eine Verbesserung ihrer Wohnsituation an, selbst wenn die Umzugsbereitschaft anders motiviert ist. Dies gilt für alle analysierten Zielgruppen. Hierbei kommt den meisten Umzugswilligen auch eine im Mittel leicht überdurchschnittliche Zahlungsfähigkeit zu Gute (zwischen 2 % bei den klassischen Familienhaushalten und 15 % bei den einkommensschwachen Haushalten). Inwieweit die genannten Wohnpräferenzen auch durch eine entsprechende Zahlungsfähigkeit unterlegt sind und somit nachfragewirksam werden, lässt sich hier jedoch nicht abschließend sagen.

Bei der kleinen Gruppe der umzugswilligen älteren Singles ist bezüglich der Bauweise der gesuchten Wohnung der Anteil der Unentschlossenen mit 37 % noch sehr hoch (Tabelle 2.8). Offensichtlich hat sich hier ein hoher Prozentsatz der Befragten noch nicht eingehend mit der Art der gesuchten Wohnung befasst oder hat keine eindeutigen Präferenzen. Deutlich ist aber bei dieser - wie bei allen anderen Zielgruppen - das stark gesunkene Interesse an Wohnungen industrieller Bauweise und dies, obwohl die Umzugswilligen verstärkt noch in industriellen Beständen wohnen. Noch deutlicher ist dieser Trend bei den älteren Paaren, die vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachfragen, die in herkömmlicher Bauweise entstanden. Es handelt sich dabei ganz überwiegend um nach der Wende errichtete Neubauten oder modernisierte Altbauwohnungen bis Baujahr 1948. Die Präferenz für DDR-Mauerwerkwohnungen und unmodernisierte Altbauten ist dagegen bei umzugswilligen älteren Haushalten mit 3 % bzw. 1 % außerordentlich gering.

³ Inwieweit diese Umzugsgründe auch mit besonderen Anforderungen älterer Menschen an die Wohnung und das Wohngebäude (z. B. Barrierefreiheit) oder den Umzug in die Nähe von eigenen Kindern zusammenhängen, lässt sich anhand der Befragung leider nicht quantifizieren.

Tab. 2.8 Bauweise der jetzigen und der gesuchten Wohnung ausgewählter Zielgruppen

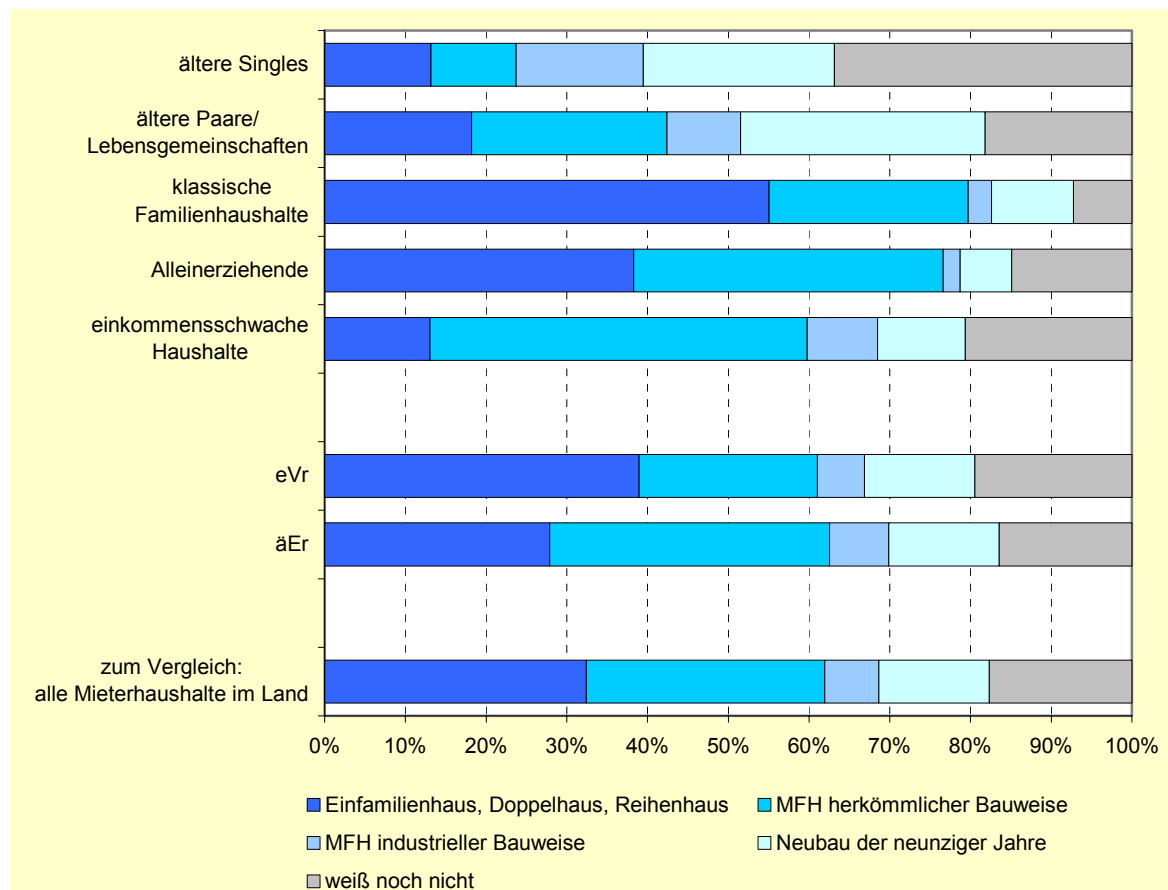
	ältere HH		HH mit Kindern		einkommensschwache HH	alle Mieter-HH im Land
	ältere Singles	ältere Paare/Lebensgemeinschaften	klass. Familienhaushalte	Alleinerziehende		
jetzige Wohnung						
Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus	16 %	6 %	13 %	15 %	9 %	11 %
Mehrfamilienhaus herkömmlicher Bauweise	42 %	39 %	46 %	50 %	37 %	49 %
Mehrfamilienhaus industrielle Bauweise	42 %	55 %	41 %	35 %	54 %	40 %
gesuchte Wohnung						
Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhaus	13 %	18 %	55 %	38 %	13 %	32 %
modernisierter Altbau bis Baujahr 1948	8 %	18 %	16 %	28 %	29 %	22 %
nicht modernisierter Altbau bis 1948	3 %	0 %	3 %	4 %	4 %	2 %
Mehrfamilienhaus herkömmlicher Bauweise Baujahr 1949 - 1990	0 %	6 %	6 %	6 %	13 %	6 %
Mehrfamilienhaus industrieller Bauweise	16 %	9 %	3 %	2 %	9 %	7 %
Neubau der neunziger Jahre	24 %	30 %	10 %	6 %	11 %	14 %
weiß noch nicht	37 %	18 %	7 %	15 %	21 %	17 %

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Mehr als jeder zweite der klassischen Familienhaushalte mit Umzugsabsichten will in ein Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhaus umziehen. Gleichzeitig ist das Interesse an Plattenbauten und der Anteil der Unentschlossenen sehr gering. Mit gewissen Abstrichen zeigt sich dieser Nachfragetrend auch bei den umzugswilligen Alleinerziehenden. Die Einkommensschwachen konzentrieren sich in ihrer Nachfrage stark auf den Geschosswohnungsbau herkömmlicher Bauweise und präferieren überwiegend den modernisierten Altbau (29 % aller Einkommensschwachen).

Wegen der regionalen sozialstrukturellen und ökonomischen Disparitäten erreicht das Durchschnittseinkommen der umzugswilligen Mieterhaushalte im äußeren Entwicklungsraum mit 1.731 € nur rund 89 % des Einkommens der Haushalte im engeren Verflechtungsraum (1.937 €) und fällt innerhalb der einzelnen Zielgruppen um 5 % bis 6 % niedriger aus. Deshalb und wegen der andersartigen Bestandsstruktur konzentrieren sich die Umzugswilligen im äußeren Entwicklungsraum bei ihrer Wohnungssuche auch stärker auf den Geschosswohnungsbau und fragen häufiger preiswerten Wohnraum industrieller Bauweise nach als Haushalte im engeren Verflechtungsraum (Abbildung 2.4).

Abb. 2.4 Bauweise der gesuchten Wohnung ausgewählter Zielgruppen



Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung "Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004"
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Hinsichtlich des Eigentümers ihrer künftigen Wohnung ist ein Großteil der ausgewählten Zielgruppen noch nicht festgelegt bzw. will, falls Kinder im Haushalt sind, selbst Wohneigentum erwerben. Die Beibehaltung des kommunalen oder genossenschaftlichen Vermieters bevorzugen überwiegend nur ältere Singles und Paare. Einzelheiten sind Tabelle 2.9 zu entnehmen.

Tab. 2.9 Aktueller und gewünschter Wohnungseigentümer ausgewählter umzugswilliger Zielgruppen

	ältere HH		HH mit Kindern		ein-kommens-schwache HH	alle Mieter-HH im Land
	ältere Singles	ältere Paare/Lebens-gemein-schaften	klass. Familien-haushalte	Alleiner-ziehende		
Eigentümer der jetzigen Wohnung						
Kommunales Wohnungsunternehmen	34 %	24 %	26 %	26 %	25 %	24 %
Genossenschaft	29 %	37 %	29 %	21 %	34 %	29 %
Privatperson	19 %	21 %	29 %	32 %	17 %	31 %
privates Wohnungsunternehmen	13 %	12 %	10 %	6 %	9 %	9 %
Bundes-/Landesvermögen	5 %	6 %	0 %	0 %	2 %	1 %
sonstiger Eigentümer	0 %	0 %	6 %	9 %	3 %	3 %
weiß nicht/k. A.	0 %	0 %	0 %	6 %	10 %	3 %
Eigentümer der gesuchten Wohnung						
Kommunales Wohnungsunternehmen	18 %	21 %	10 %	6 %	15 %	10 %
Genossenschaft	31 %	24 %	3 %	6 %	15 %	15 %
privates Wohnungsunternehmen/ Privatperson	18 %	9 %	6 %	6 %	12 %	10 %
sonstiger Eigentümer	3 %	0 %	0 %	4 %	3 %	2 %
will selbst Eigentümer werden	3 %	6 %	44 %	36 %	8 %	24 %
spielt keine Rolle/weiß nicht/k. A.	27 %	40 %	37 %	42 %	47 %	39 %

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Mit dem Umzug streben die Haushalte per Saldo auch einen höheren Wohnflächenkonsum an (Erhöhung um durchschnittlich 14 m² Wohnfläche oder 21 %). Von den ausgewählten Zielgruppen trifft dies insbesondere auf Alleinerziehende und klassische Familienhaushalte zu. Lediglich ältere Singles wollen sich in der Wohnfläche per Saldo verkleinern, was mit deren hoher Mietbelastung von im Mittel 36 % zusammenhängt (Tabelle 2.10).

Tab. 2.10 Durchschnittliche Wohnfläche der jetzigen und der gesuchten Wohnung ausgewählter Zielgruppen

	ältere HH		HH mit Kindern		einkommensschwache HH	alle Mieter-HH im Land
	ältere Singles	ältere Paare/Lebensgemeinschaften	klass. Familienhaushalte	Alleinerziehende		
Wohnfläche jetzige Wohnung (m ²)	64	65	82	67	63	67
Wohnfläche gesuchte Wohnung (m ²)	55	67	109	100	68	82

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Etwa jeder vierte umzugswillige Mieterhaushalt will Wohneigentum erwerben oder neu bauen. Die Nachfrage richtet sich in zwei Dritteln der Fälle auf neue Eigenheime. Das Interesse an neuen Eigentumswohnungen (5 %) ist demgegenüber sehr gering. Auch bei den Gebrauchtimmobilien liegt die Präferenz auf Eigenheimen, insbesondere freistehenden Einfamilienhäusern. Das Interesse an einem Erwerb aus dem Bestand fällt extrem gering aus. Aufgrund der geringen Fallzahlen ist eine differenzierte Betrachtung nur für die Zielgruppe der klassischen Familienhaushalte möglich. Hier ist die Nachfrage nach neuen Eigenheimen noch größer als im Gesamtdurchschnitt aller Haushalte. Bemerkenswerterweise werden Eigentumswohnungen von dieser Gruppe gar nicht nachgefragt. Lediglich 3 % sind am Erwerb eines bis 1948 errichteten Stadthauses interessiert (Tabelle 2.11).

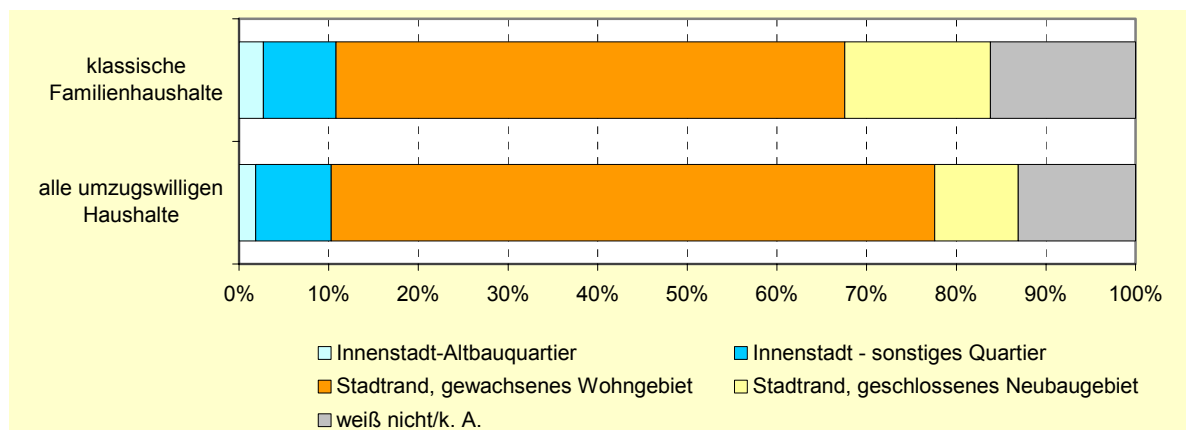
Tab. 2.11 Art des gesuchten Wohneigentums bei allen Umzugswilligen und klassischen Familienhaushalten

	klassische Familienhaushalte (%)	umzugswillige Haushalte (%)
neue Immobilien		
frei stehendes Einfamilienhaus	65	59
Doppelhaushälfte/Reihenhaus	9	7
Eigentumswohnung	0	5
gebrauchte Immobilien		
frei stehendes Einfamilienhaus	21	22
Doppelhaushälfte/Reihenhaus	3	4
Stadthaus	3	2
Eigentumswohnung/andere Wohnung	0	2

Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Entsprechend dem großen Interesse am Erwerb neuen Wohneigentums fällt der Anteil der Haushalte, die ein Objekt am Stadtrand suchen, mit 77 % aller Interessenten sehr hoch aus, auch wenn mehrheitlich besser integrierte Lagen in gewachsenen Wohngebieten bevorzugt werden. Klassische Familienhaushalte orientieren sich in etwas stärkerem Maße auf randstädtische Neubaugebiete (Abbildung 2.5).

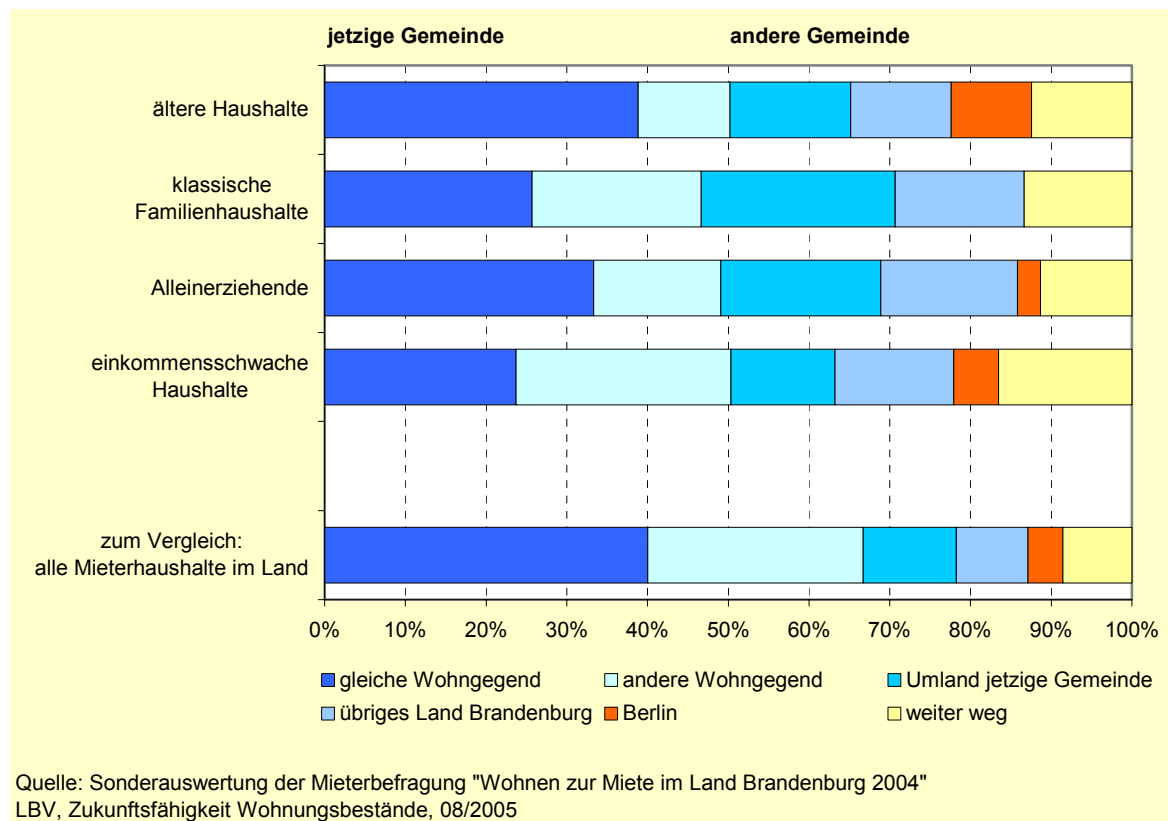
Abb. 2.5 Innerörtliche Lage des gesuchten Wohneigentums bei allen Umzugswilligen und klassischen Familienhaushalten



Quelle: Sonderauswertung der Mieterbefragung "Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004"
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Zwei Drittel aller umzugswilligen Mieterhaushalte wollen innerhalb ihrer Gemeinde eine neue Wohnung beziehen. Mehrheitlich wird sogar als Wohnstandort die angestammte Wohngegend präferiert. Dies trifft jedoch in erster Linie auf die älteren Haushalte und Alleinerziehenden zu, während klassische Familienhaushalte und gerade Einkommensschwache eine geringere Bindung an das Wohnquartier aufweisen bzw. explizit eine bessere Wohngegend suchen. Bei den Einkommensschwachen ist zudem der Anteil der Mieterhaushalte, die das Land Brandenburg aus meist beruflichen Gründen ganz verlassen wollen, am höchsten (Abbildung 2.6).

Abb. 2.6 Lage der gesuchten Wohnung ausgewählter Zielgruppen



2.5 Schlussfolgerungen

Die Mieterschaft im Land Brandenburg stellt keine homogene Gruppe dar, sondern ist in zahlreiche Teilgruppen mit unterschiedlicher Sozialstruktur und Einkommen gegliedert. Die zunehmende Ausdifferenzierung der Einkommenssituation der Zielgruppen korreliert mit dem Bildungsstand, der Haushaltgröße und damit der Zahl der Einkommensbezieher sowie der Erwerbsbeteiligung. Begünstigt sind klassische Familienhaushalte, oft mit Doppelverdienern. Dennoch ist auch die finanzielle Situation der Rentnerhaushalte bislang vergleichsweise günstig. Dies gilt nicht für Alleinerziehende und - qua definitionem - für Einkommensschwache.

Die zunehmende Überalterung und Kinderlosigkeit der Mieterschaft tritt im äußeren Entwicklungsraum stärker zu Tage als im engeren Verflechtungsraum. Hierin spiegelt sich die

sozialstrukturelle Auseinanderentwicklung der beiden Teilräume infolge von Abwanderung aus den Randregionen und der Suburbanisierung in den berlinnahen Teilen des engeren Verflechtungsraums wider. Räumliche Disparitäten bestehen innerhalb der jeweiligen Zielgruppen auch in der Einkommenssituation.

Entsprechend der unterschiedlichen Zahlungsfähigkeit der Zielgruppen, aber auch einer gruppenspezifisch unterschiedlichen qualitativen Wohnungsnachfrage, unterscheidet sich die Wohnsituation deutlich. Höherpreisige, gut ausgestattete Bestände einschließlich zur Miete angebotener Einfamilienhäuser werden tendenziell eher von klassischen Familienhaushalten nachgefragt. Als Gegenpol leben Einkommensschwache verstärkt in preisgünstigen industriell errichteten Geschosswohnungen aus DDR-Zeiten. Ältere Singles und Paare wohnen überproportional in Beständen kommunaler und genossenschaftlicher Vermieter. Alleinerziehende und insbesondere klassische Familienhaushalte fragen vor allem größere private Wohnungen nach.

Trotz dieser Unterschiede ist die Wohnsituation aus Sicht der Zielgruppen überwiegend gut und lässt sich auch unter objektiven Kriterien so beschreiben. Selbst bei der Gruppe der Einkommensschwachen sind hinsichtlich Wohnflächenkonsum und Ausstattung der Wohnung keine großen Defizite erkennbar. Allerdings tritt bei dieser Zielgruppe sowie den älteren Singles eine recht hohe Mietbelastung auf.

Ähnlich wie bei den sozioökonomischen Indikatoren sind auch bei der Struktur des bewohnten Mietwohnungsbestandes räumliche Disparitäten auffällig. Auf der Ebene einzelner Wohnungsmarktsegmente und Wohngebiete sind bereits deutliche Merkmale einer sozialstrukturellen Entmischung der Mieterschaft zu erkennen. Gerade industriell errichtete Wohnungen und Wohngebiete leiden unter der Abwanderung zahlungskräftigerer und jüngerer Haushalte.

Die Mobilitätsbereitschaft der Mieter ist noch immer hoch, gerade was die Zielgruppen klassische Familienhaushalte und Alleinerziehende angeht. Die umzugswilligen Haushalte innerhalb der analysierten Zielgruppen verfügen über eine im Mittel leicht höhere Zahlungsfähigkeit und wohnen verstärkt in Geschosswohnungen industrieller Bauweise. Wohnungs- und wohnumfeldbezogene Umzugsgründe spielen zwar insgesamt eine geringere Rolle als in der Vergangenheit, da viele Haushalte ihre Wohnsituation bereits optimieren konnten. Die Zielgruppen (umzugswillige) klassische Familienhaushalte und Alleinerziehende nennen aber diese Gründe überdurchschnittlich häufig und streben vielfach eine größere Wohnung oder gar Wohneigentum an. Der von den meisten Zielgruppen eher selten genannte Grund der beabsichtigten Wohnkostenminimierung ist ein Beleg für das mo-

derate Preisniveau und die relativ hohe Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit für höherwertigen Wohnraum.

Sehr gering ist bei den Zielgruppen das Interesse an industriell errichteten Wohnungen. Nachgefragt werden im stärkeren Maß gut ausgestattete modernisierte Altbauwohnungen bis 1948 und neue Wohnungen ab Baujahr 1991. Gerade bei der Gruppe der klassischen Familienhaushalte, die ein weiterhin hohes Interesse an neuen Einfamilien- und Reihenhäusern hat und nur durchschnittliche Bindungen an das angestammte Wohnquartier, zeigt sich, welche weiteren Abwanderungsbewegungen aus den angestammten Wohnquartieren zu erwarten sind, wenn die Zahlungsfähigkeit der Mieterhaushalte dies zulässt.

Die geringe Attraktivität der Bestände der Jahrgänge 1949 bis 1990 wird auch künftig die Vermietungssituation bei den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen erheblich belasten und macht weitere Bestandsinvestitionen notwendig. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Images der Wohngebiete. Hier befinden sich die Vermieter jedoch in einem Dilemma, da der Mietermarkt Preiserhöhungen in diesem Segment, insbesondere im äußeren Entwicklungsraum, sehr erschwert und als Nachfrager eher einkommensschwächere Haushalte auftreten. Für die mobilen, relativ großen und anspruchsvollen klassischen Familienhaushalte bieten diese Wohnungen zudem meist zu wenig Wohnfläche und sind auch unter Lageaspekten oft nicht attraktiv. Höhere Marktchancen haben derzeit noch Zweiraum- und kleinere Dreiraumwohnungen. Als Nachfrager kommen von den betrachteten Zielgruppen in erster Linie noch die älteren Singles und Einkommensschwachen infrage.

Ohne konsequente Bestandsentwicklung droht sich die Vermietungssituation auch in den Geschosswohnungsbeständen der 1950er und 60er Jahren deutlich zu verschlechtern, da verstärkt anzutreffende ältere Paare, die eine vergleichsweise hohe Bindung an das Wohnquartier aufweisen, „heraussterben“ werden und zu wenig Nachfrage nach diesen Wohnungen besteht. Eine Veräußerung von DDR-Geschosswohnungen erscheint angesichts der generell geringen Nachfrage nach Eigentumswohnungen und dem moderaten Preisniveau für Bauland und neue Wohnimmobilien nur in Einzelfällen erfolgversprechend.

Wohnungen mit Substandard sind angesichts der Angebotsüberhänge kaum noch vermietbar, so dass die meist privaten Vermieter von unmodernisierten Altbauten bis 1948 in noch höherem Maße Sanierungsinvestitionen tätigen müssen. Für sanierte Altbauten ergeben sich jedoch noch vergleichsweise gute Marktchancen bei den analysierten Zielgruppen. Dies trifft sowohl auf kleinere als auch auf große Wohnungen zu. Auch hier besteht

jedoch eine nur sehr geringe Nachfrage nach Bestandserwerben einzelner Wohnungen oder ganzer Gebäude zwecks Eigennutzung.

Erhöhte Anstrengungen sind notwendig, wenn es gelingen soll, zahlungskräftigere, meist große Haushalte in die Innenstadt zu lenken, da bei den Interessenten von Wohneigentum bisher eindeutig die Präferenzen bei neuen, möglichst freistehenden Eigenheimen am Stadtrand liegen. Als besser geeignete Potenziale kommen die hier nicht weiter analysierten kinderlosen Zweipersonenhaushalte mittleren Alters infrage.

Die Analyse zeigt, dass die künftige Wohnungsbestandsentwicklung noch stärker an der spezifischen Nachfrage der Zielgruppen ausgerichtet werden muss, da weitere Nachfragerückgänge zumindest im äußeren Entwicklungsraum und innerstädtisch für unattraktive Gebäudetypen, Bauweisen und Lagen sehr wahrscheinlich sind. Angesichts der Angebotsüberhänge wird es nur bei einer deutlichen Verschlechterung der Einkommenssituation der Mieterhaushalte zu einer erheblichen Nachfrageverschiebung kommen. Allerdings können davon unabhängig deutliche Nachfragerückgänge bei großen Wohnungen auch dann auftreten, wenn die umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten weiterhin stark steigen.

3 Nachfragesituation und Angebotsdefizite aus Sicht von Immobilienmaklern im Land Brandenburg

3.1 Einführung

Die Einschätzungen von Immobilienmaklern wurden aufgrund ihrer spezifischen Kenntnisse der Wohnungsmarktsituation im Land Brandenburg recherchiert und analysiert. Makler fungieren als Mittler zwischen Wohnungsnachfragern und -anbietern und sind zumindest in freifinanzierten Wohnungsmarktsegmenten zu verlässlichen und aktuellen Trendaussagen in der Lage. Folgende Fragestellungen stehen hier im Mittelpunkt der Untersuchung:

- Wie ist die aktuelle Nachfrage auf den lokalen Mietwohnungsmärkten generell und im Querschnitt der untersuchten Städte? Wie wird sich die Nachfrage langfristig entwickeln?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation bei Mietwohnungen seitens ausgewählter Zielgruppen dar? In welchen Teilbeständen zeichnen sich Angebotsdefizite ab?
- Wie sieht die Nachfragesituation bei Wohneigentum aus? Welche Preisniveaus bestehen? Gibt es Angebotsdefizite?
- Was lässt sich aus dem Abgleich von Nachfrage und Angebotsdefiziten für die Zukunftsfähigkeit und den Anpassungsbedarf der vorhandenen Wohnungsbestände ableiten?

Die vorliegenden Ergebnisse beruhen auf einer schriftlichen, fragebogengestützten Erhebung unter ausgewählten Immobilienmaklern im Land Brandenburg. Hierzu wurden im Juli 2005 43 Makler in 21 Städten des Landes Brandenburg angeschrieben. Die Städteauswahl erfolgte in Abstimmung mit dem MIR unter den Gesichtspunkten:

- Einbeziehung von Mittelstädten mit einer gewissen wirtschaftlichen Dynamik,
- Berücksichtigung von kleineren Städten mit einer Ankerfunktion im Raum,
- Einbeziehung berlinnahe und -ferne Regionen,
- Vermeidung von räumlichen Überschneidungen und Doppelbefragungen seitens des externen Gutachters (siehe Kapitel 1).

Nach der Adressrecherche der Immobilienmakler erfolgte zunächst eine telefonische Kontaktaufnahme durch das LBV, die die Ziele verfolgte, den Erhebungsanlass zu erläutern und nur diejenigen Makler in die Befragung einzubeziehen, die auch vertiefte Marktkenntnisse im Bereich Mietwohnungen sowie die Bereitschaft zur Teilnahme signalisierten. 21 von 43 angeschriebenen Maklern aus 15 Städten sandten den Fragebogen ausgefüllt zurück (entspricht einer Rücklaufquote von 49 %). Die Übersicht der Untersuchungsorte und des Rücklaufs (Tabelle A.3) sowie der Fragebogen selbst sind dem Anhang zu entneh-

men. Aufgrund der relativ geringen Fallzahl werden räumlich differenzierte Ergebnisse nicht weiter quantifiziert.

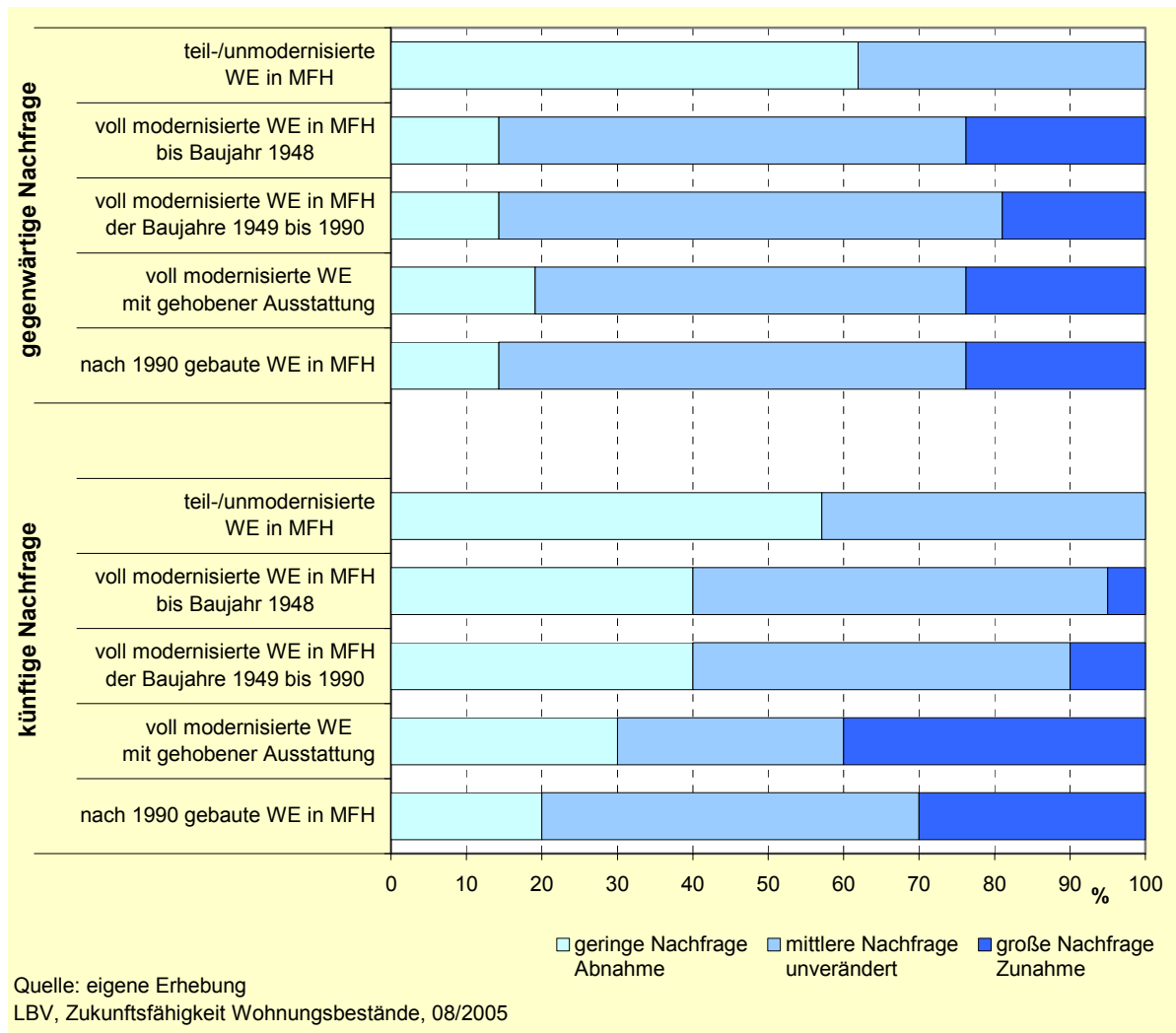
Die Immobilienmakler sind in ihrer Tätigkeit eher auf Nachfrager mit mittlerem bis hohem Einkommen ausgerichtet, sei es, da sie vorwiegend Wohneigentum vermitteln oder verstärkt höherwertige Mietwohnungen im Angebot haben. Aus diesem Grund wurde die Wohnungsnachfrage der Zielgruppen Alleinerziehende und einkommensschwache Haushalte hier nicht näher untersucht. Zur Minimierung des Befragungsumfangs wurde bei der Zielgruppe ältere Menschen keine weitere Differenzierung nach Singles und Mehrpersonenhaushalten vorgenommen. Gleichermaßen unterblieb eine gesonderte Erhebung der Immobilienpreise im Bereich Wohneigentum. Zur Schließung dieser Lücke werden stattdessen Marktpreise dargestellt, die auf einer Umfrage unter Immobilienvermittlern von Landesbausparkassen und Sparkassen im April 2005 basieren (siehe Kapitel 3.4).

3.2 Generelle Nachfragetrends und Preisniveau im Mietwohnungssegment

Drei Fünftel der befragten Immobilienmakler sehen bei teil- und unmodernisierten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern nur eine geringe Nachfrage. Eine große Nachfrage registriert keiner der Befragten (Abbildung 3.1). Besonders niedrig fällt das Interesse an diesem Segment in den größeren Städten (ab 20.000 EW) des äußeren Entwicklungsraums aus. Dies deckt sich mit anderen Studien des LBV, nach denen ein überdurchschnittlich hoher Anteil unmodernisierter Wohnungen in den größeren berlinfernen Städten existiert.

Deutlich günstiger stellt sich die Nachfrage nach vollmodernisierten bzw. nach 1990 neu errichteten Mietwohnungen dar, auch wenn nur maximal ein Viertel der Makler von einer großen Nachfrage spricht. Das derzeitige Interesse an vollmodernisierten Mietwohnungen unterscheidet sich nicht nach dem Baualter der Bestände oder danach, ob eine gehobene Ausstattung besteht. Im engeren Verflechtungsraum ist die Nachfrage nach neuen und vollmodernisierten Wohnungen überdurchschnittlich hoch, in den größeren Städten des äußeren Entwicklungsraums eher durchschnittlich und in den kleineren Städten eher unterdurchschnittlich.

Abb. 3.1 Derzeitige Mietwohnungsnachfrage und Einschätzung der langfristigen Entwicklungstendenz nach Marktsegmenten



In der Langfristperspektive bis zum Jahr 2020 gehen drei Fünftel der Befragten von einem weiteren Rückgang der Nachfrage nach teil- und unmodernisiertem Wohnraum aus. Dies gilt im äußeren Entwicklungsraum für kleinere und größere Städte gleichermaßen. Im engeren Verflechtungsraum scheinen diese Geschosswohnungen aufgrund der im Mittel generell höheren Nachfrage noch marktgängiger zu bleiben. Im vollmodernisierten Bestand zeigt sich ein differenziertes Bild. Während bei Beständen der Baujahre bis 1948 und der Jahrgänge 1949 bis 1990 eine gleichbleibende bis sinkende Nachfrage angenommen wird, ist bei Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung bis 1990 und nach 1990 errichteten

Wohnungen die Nachfrageperspektive günstiger, aber auch uneinheitlicher. Dies resultiert aus regional deutlich unterschiedlichen Einschätzungen: Für Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung bis Baujahr 1990 werden in erster Linie Vermarktungsmöglichkeiten in den größeren Städten des äußeren Entwicklungsraums gesehen, während eine zunehmende Nachfrage bei nach 1990 gebauten Mietwohnungen überdurchschnittlich oft im engeren Verflechtungsraum für wahrscheinlich erachtet wird. Bei Maklern im äußeren Entwicklungsraum dominieren dagegen eher Einschätzungen, die von einer gleichbleibenden (größere Orte) oder weiter rückläufigen Nachfrage (kleinere Orte) ausgehen.

Laut der Befragung „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg“ lag die Nettokaltmiete im Herbst 2003 landesweit bei durchschnittlich 4,22 € pro m² Wohnfläche und für 50 % der bewohnten Mietwohnungen mussten nettokalt weniger als 4,00 € pro m² entrichtet werden. Die Ausstattung und der Modernisierungsgrad der Wohnungen waren dabei für die Höhe des Mietzinses wesentlich entscheidender als das Baualter. Dieses Ergebnis wird von der durchgeführten Maklerbefragung klar bestätigt. Danach liegen die in Spannenwerten abgefragten Mietpreise für teil- und unmodernisierte Wohnungen in vier Fünfteln der Fälle unter 4,00 € pro m² Wohnfläche. Mietpreise von mehr als 5,00 € pro m² treten nicht auf. Vollmodernisierte Wohnungen kosten dagegen in rund der Hälfte der Fälle mehr als 5,00 € pro m² und sind unter 4,00 € nicht verfügbar. Ob es sich bei dem Teilsegment um eine bis 1948 errichtete Geschosswohnung handelt oder um eine zu DDR-Zeiten entstandene Wohnung, ist für das Preisniveau vollmodernisierter Wohnungen relativ unerheblich. Das Preisniveau der ab 1991 errichteten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt nahezu in allen Fällen bei mehr als 5,00 € pro m² Wohnfläche.⁴

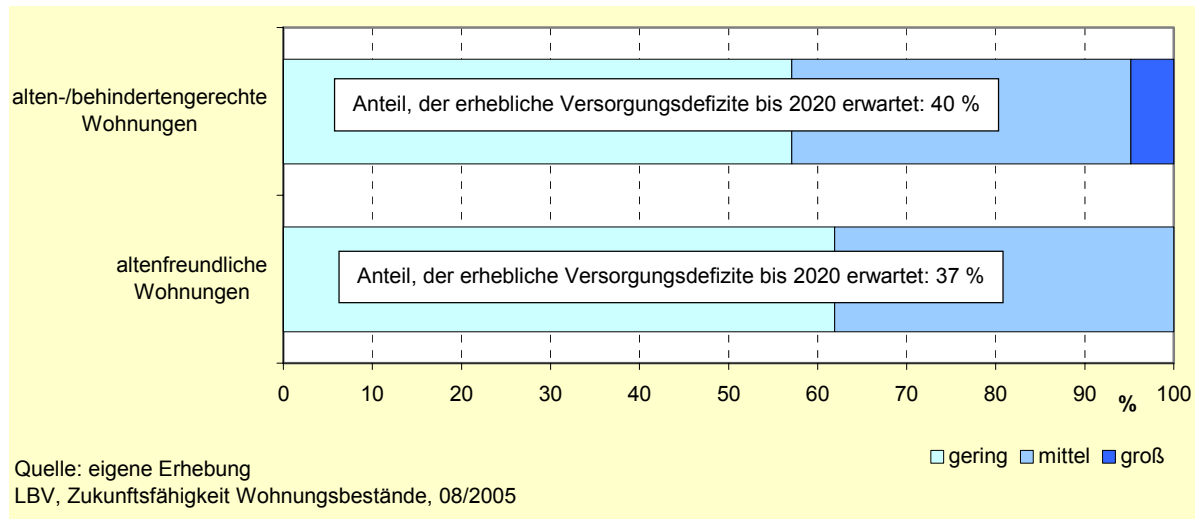
3.3 Nachfrage ausgewählter Zielgruppen nach Mietwohnungen und bestehende Angebotsdefizite

3.1.1 Ältere Haushalte

Die Immobilienmakler verzeichnen bislang - mit einer Ausnahme (Königs Wusterhausen) - nur eine verhaltene Nachfrage nach alten- und behindertengerechten Mietwohnungen. Gleiches gilt für Wohnraum, der wegen seiner nur teilweise auf die Bedürfnisse von älteren Menschen zugeschnittenen Ausstattung oder baulichen Gegebenheiten (z. B. Barrierefreiheit) als altengerecht, aber nicht altengerecht bezeichnet werden kann (Abbildung 3.2). Regional unterscheiden sich die Ergebnisse nur geringfügig.

⁴ Das Mietenniveau ist im engeren Verflechtungsraum durchgängig höher. Regionalisierte Ergebnisse sind hier aufgrund der geringen Fallzahl nicht ausweisbar.

Abb. 3.2 Derzeitige Nachfrage nach altengerechten und altenfreundlichen Mietwohnungen und Einschätzung bestehender Defizite



Das Ergebnis verwundert, wenn man berücksichtigt, dass immerhin zwei Fünftel der Befragten selbst von einem erheblichen Defizit bei altengerechten und altenfreundlichen Mietwohnungen ausgehen. Demnach besteht schon in der Gegenwart ein beträchtlicher Versorgungsbedarf, der sich aber nicht in einer entsprechenden Nachfrage widerspiegelt. Ursache für diesen Sachverhalt könnte einerseits sein, dass mangels Zahlungsfähigkeit für diese im Schnitt höherpreisigen Wohnungen wenig Nachfrage resultiert. Andererseits berücksichtigen einige Immobilienmakler bei der Beantwortung der Frage wahrscheinlich bereits die zunehmende Alterung der Gesellschaft, so dass die Antwort eher den zukünftigen Entwicklungstrend charakterisiert.

3.3.2 Klassische Familienhaushalte

Klassische Familienhaushalte (bestehend aus zwei Erwachsenen mit Kind(ern)) fragen im Mietwohnungsbestand nach Auskunft der Makler in stärkerem Maße Dreiraumwohnungen nach als dies bei Wohnungen mit vier und mehr Räumen der Fall ist. Trotz der gerade im industriellen Wohnungsbau großen Verbreitung der Dreiraumwohnungen geht gar ein Drittel der Makler davon aus, dass Versorgungsdefizite in diesem Segment bestehen gegenüber 30 % der Befragten bei Mietwohnungen mit vier und mehr Räumen. Bei den großen Mietwohnungen bestehen im engeren Verflechtungsraum eine überdurchschnittlich große Nachfrage und mehr Defizite. Bei Dreiraumwohnungen sind die regionalen Divergenzen

unerheblich (Tabelle 3.1). Eine mittlere bis geringe Nachfrage und kein Versorgungsdefizit ist bei Mietwohnungen mit großzügiger Grundrissgestaltung zu verzeichnen. Dies trifft insbesondere auf Städte im äußeren Entwicklungsraum zu. Auch Wohnküchen werden bei den Mietwohnungsbeständen vergleichsweise wenig nachgefragt, insbesondere wenn es sich um kleinere Orte im äußeren Entwicklungsraum handelt.

Tab. 3.1 Derzeitige Mietwohnungsnachfrage seitens klassischer Familienhaushalte und Einschätzung bestehender Defizite nach Raumzahl, Ausstattung und Lage

	Nachfrage (%)			erhebliche Defizite (%)
	gering	mittel	groß	
Wohnungen mit 3 Räumen	15	52	33	35
Wohnungen mit 4 und mehr Räumen	33	48	19	30
Wohnungen mit großzügiger Grundrissgestaltung	50	50	0	5
Wohnungen mit Wohnküche	38	48	14	15
Wohnungen mit Hausgarten/Gartennutzung	5	43	52	71
Wohnungen mit familiengerecht ausgestatteten Außenanlagen	24	43	33	38
zentrumsnahe Wohnlagen	19	62	19	20
Stadtrandlagen in DDR-Neubaugebieten	95	5	0	0
Stadtrandlagen in nach 1990 entstandenen Neubaugebieten	33	48	19	11

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Ein großes oder zumindest mittelgroßes Interesse haben klassische Familienhaushalte dagegen an Mietwohnungen mit Gartennutzung oder eigenem Hausgarten. Fast drei Viertel der Befragten sehen hier Versorgungsdefizite. Dies trifft auf größere Orte in beiden Teilräumen verstärkt zu. Die Nachfrage nach familiengerecht ausgestatteten Außenanlagen (z. B. Spielmöglichkeiten, verkehrsberuhigte Zonen) beantworten die Befragten nicht so eindeutig, auch wenn hier zwei Fünftel Defizite in der Versorgung ausmachen. Betroffen sind hier Städte wie Königs Wusterhausen, Oranienburg, Prenzlau und Luckenwalde.

Bei der innerörtlichen Lage der nachgefragten Mietwohnungen ergibt sich ein relativ eindeutiges Bild: präferiert werden eher zentrumsnahe Wohnlagen und keinesfalls Stadtrandlagen in DDR-Neubaugebieten, was sicher auch mit dem dort anzutreffenden Bautyp, der teilweise monotonen Bauweise und dem schlechteren Image zusammenhängt. Angebotsdefizite bei Mietwohnungen in zentralen Wohnlagen werden eher aus größeren Städten (Frankfurt (Oder), Eisenhüttenstadt, Eberswalde und Königs Wusterhausen) gemeldet. Randstädtische, nach der Wende entstandene Neubaugebiete erfreuen sich zumindest im Mietwohnungsbereich einer nur verhaltenen Nachfrage.

Offen abgefragte Nennungen weiterer Nachfrageschwerpunkte und ggf. Defizite in der Wohnraumversorgung von Familienhaushalten wurden nur in vier Fällen getätigt. Sie beinhalten den fehlenden Balkon bzw. Aufzug, eine ruhige und gleichzeitig verkehrsgünstige Wohnlage sowie die erhöhte Nachfrage nach kleinen bezahlbaren Drei- und Vierraumwohnungen (letzte Nennung aus Bad Freienwalde).

3.3.3 Größte bestehende Angebotsdefizite

Bei der abschließenden Frage nach den größten Angebotsdefiziten im Mietwohnungssegment sehen die Makler sowohl aktuell als auch langfristig ähnliche Engpässe. Die Darstellung beschränkt sich hier deshalb auf die Nennung der gegenwärtig bestehenden größten Defizite. Am häufigsten besteht das größte Problem demnach nicht in der Versorgung der Familienhaushalte oder im Angebot an altengerechtem Wohnraum, sondern im Wohnungsangebot für kleinere Haushalte, vielfach Singlehaushalte. Es mangelt verstärkt an Zweiraumwohnungen, daneben z. T. an kleinen Dreiraumwohnungen (Tabelle 3.2).

Tab. 3.2 Größte aktuell bestehende Angebotsdefizite im Mietwohnungsbereich (Mehrfachnennungen)

Art/Merkmale des Mietwohnungsbestandes	Anteil (%)
kleinere Wohnungen, Singlewohnungen	28
mittelgroße Wohnungen (3 Räume bis ca. 60 m ²)	14
preiswerter Wohnraum	14
komfortable/sanierte Wohnung	14
Balkon/Terrasse/Gartennutzung	7
Innenstadtlage	14
Sonstiges (seniorengerecht, gute Grundrisslösungen, Stadtrandlagen)	10

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände

Das Defizit an kleinen Wohnungen ist sicher nicht nur vor dem Hintergrund der zunehmenden Individualisierung der Gesellschaft zu sehen, sondern auch unter Kostenaspekten. So wird in einigen Fällen explizit die fehlende Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum genannt (Bernau, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Bad Freienwalde). Angesichts der geringen Nachfrage nach teil- und unmodernisierten Wohnungen (siehe Kapitel 3.2) und der offenen Nennungen kann aber davon ausgegangen werden, dass auch diese kleineren Wohnungen einen Mindeststandard aufweisen müssen. Sanierte (kleinere) Mietwohnungen bilden

insbesondere in Frankfurt (Oder), Luckenwalde und Bad Freienwalde einen Marktengpass. Weitere Einzelheiten sind Tabelle 3.2 zu entnehmen.

3.4 Nachfragesituation und Preisniveau im Segment Wohneigentum

Bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigt sich eine klare Zweiteilung des Marktes: Für Eigentumswohnungen besteht unabhängig von der Baualtersklasse nur eine geringe Nachfrage und Defizite sieht keiner der Befragten. Dieses Ergebnis deckt sich mit den in der Mieterbefragung gemachten Angaben der umzugswilligen Mieterhaushalte (siehe Kapitel 2.4). Die gegenwärtige Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern wird im Vergleich hierzu als deutlich größer eingeschätzt (Tabelle 3.3). Dabei spielt das Baujahr des Objektes nur eine untergeordnete Rolle. Angebotsdefizite bestehen aus Sicht der Makler auch bei Eigenheimen nur in wenigen Fällen und treten bei neuen Objekten eher im engeren Verflechtungsraum auf.

Tab. 3.3 Derzeitige Nachfrage nach Wohneigentum und Einschätzung bestehender Defizite

	Nachfrage (%)			erhebliche Defizite (%)
	gering	mittel	groß	
ETW im MFH-Bestand bis Baujahr 1948	91	9	0	0
ETW im MFH-Bestand der Baujahre 1949 – 1990	86	14	0	0
ETW im nach 1990 errichteten Neubaubestand	81	19	0	0
EFH/RH bis Baujahr 1990	29	57	14	19
EFH/RH ab Baujahr 1991	29	57	14	24

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände

Die per Saldo eher mittelmäßige Nachfrage nach Eigenheimen stellt eine Normalisierung nach dem Bauboom und der starken Wohnsuburbanisierung in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre dar. Dies deckt sich auch mit der deutlich rückläufigen Preisentwicklung bei Wohnimmobilien in den neuen Ländern. Beispielsweise sanken laut Statistischem Bundesamt die Kosten für neu errichtete Eigenheime im Zeitraum 1995 bis 2003 um 17 % pro m² Wohnfläche und bei neuen Reihenhäusern um 12 %. Nach einer Erhebung der Landesbausparkassen ist zudem das Preisgefälle in den neuen Ländern gegenüber West- und insbesondere Süddeutschland enorm.⁵ So ist der häufigste Preis für neue Reihenhäuser

⁵ Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hg.): Markt für Wohnimmobilien 2005. Daten - Fakten - Trends. Berlin, 2005, S.6ff

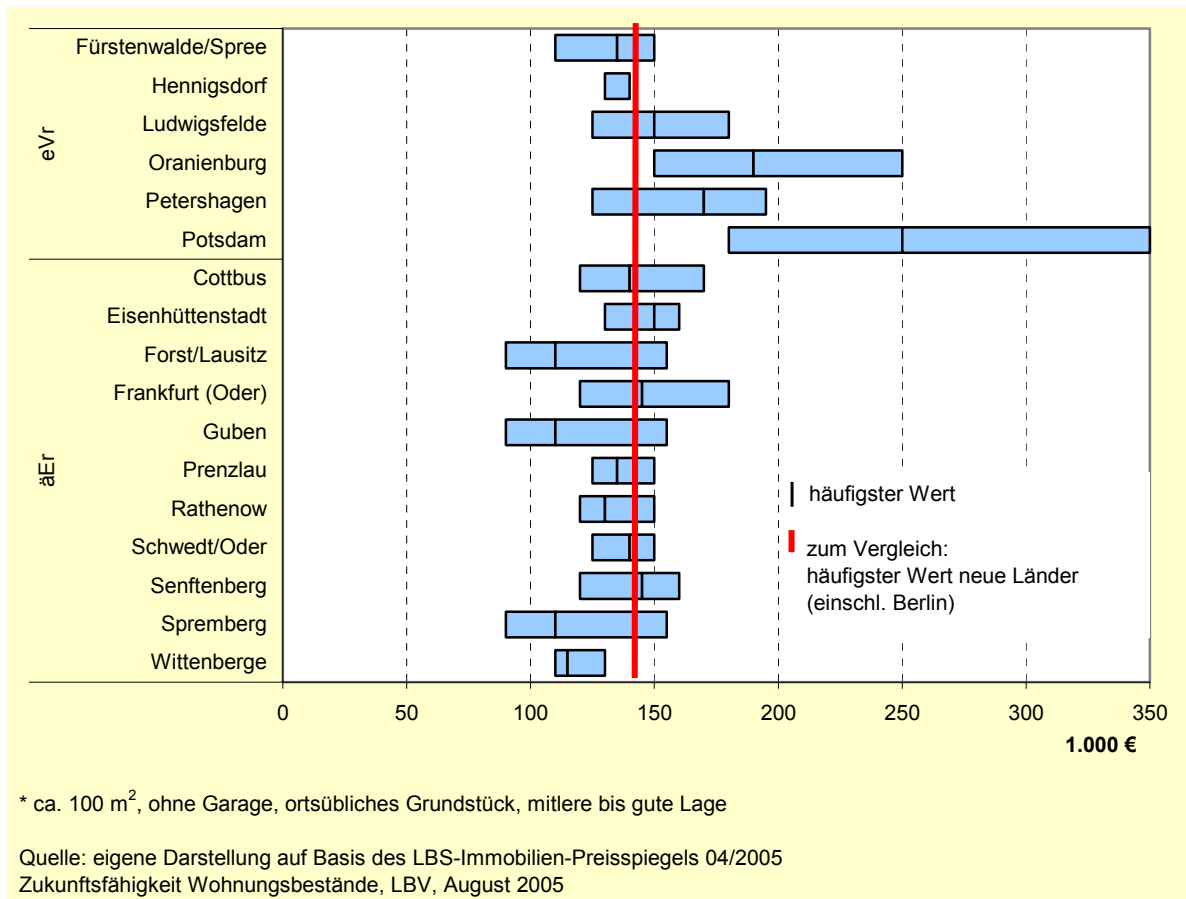
mit 140.000 € in Groß- und Mittelstädten in den neuen Ländern nur etwa halb so hoch wie für vergleichbare Objekte in Süddeutschland (270.000 €).

In den divergierenden Preisniveaus zwischen den neuen und den alten Ländern spiegeln sich u. a. die bessere Verfügbarkeit von Bauland und die erheblich niedrigeren Baulandpreise wider. Für erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland erreichten im Jahr 2003 die Bodenpreise im Land Brandenburg einen Durchschnittspreis von lediglich 68 € pro m².⁶ Das Preisniveau liegt damit nur bei in etwa einem Viertel der Höhe der Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg.

Innerhalb des Landes Brandenburg treten sowohl auf dem Neubau- als auch auf dem Gebrauchwohnungsmarkt regional deutlich unterschiedliche Kostenniveaus für Wohneigentum auf. Bei neuen Reihenhäusern beispielsweise liegen die Preisspannen in Orten des äußeren Entwicklungsraums meist deutlich niedriger als im engeren Verflechtungsraum. Den für die neuen Länder gemessenen häufigsten Wert (140.000 €) überschreiten nur wenige größere Städte in den berlinfernen Regionen. Sehr vielfältige Angebote im Segment Wohneigentum, die mit stark unterschiedlichen Preisniveaus verbunden sind, treten verstärkt in der Landeshauptstadt Potsdam und im übrigen engeren Verflechtungsraum auf (Abbildung 3.3).

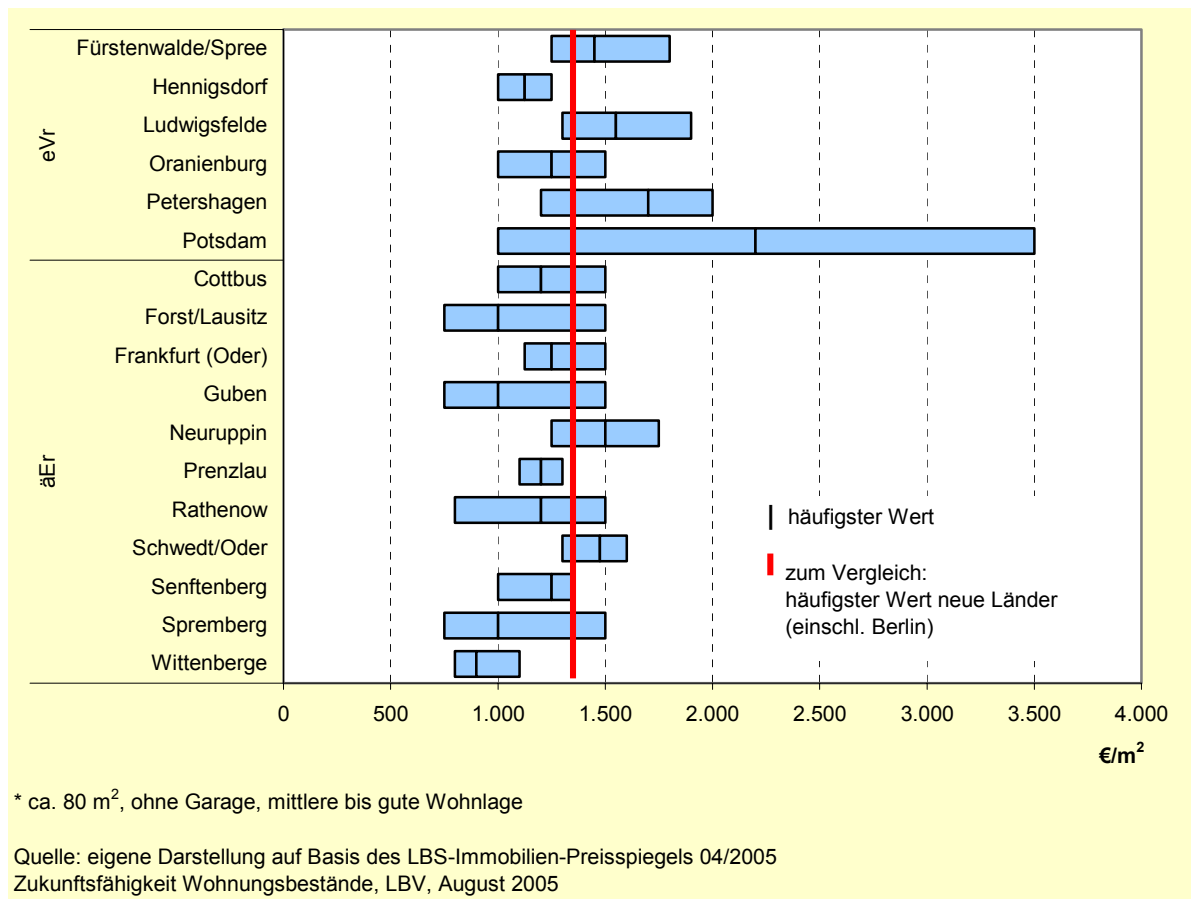
⁶ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg (Hg.): Grundstücksmarktbericht 2003. Frankfurt (Oder), 2004, S. 27.

Abb. 3.3 Preise für neu gebaute Reiheneigenheime in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005



Die Preise für neue Eigentumswohnungen liegen in den neuen Ländern ebenfalls auf niedrigem Niveau (häufigster Wert 1.310 € pro m² Wohnfläche im Jahr 2005). Wegen der geringen Siedlungsdichte im Land Brandenburg und der günstigen Baulandpreise erzielen Eigentumswohnungen nur in wenigen Städten wie Potsdam und Petershagen auch deutlich höhere Preise (Abbildung 3.4).

Abb. 3.4 Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005



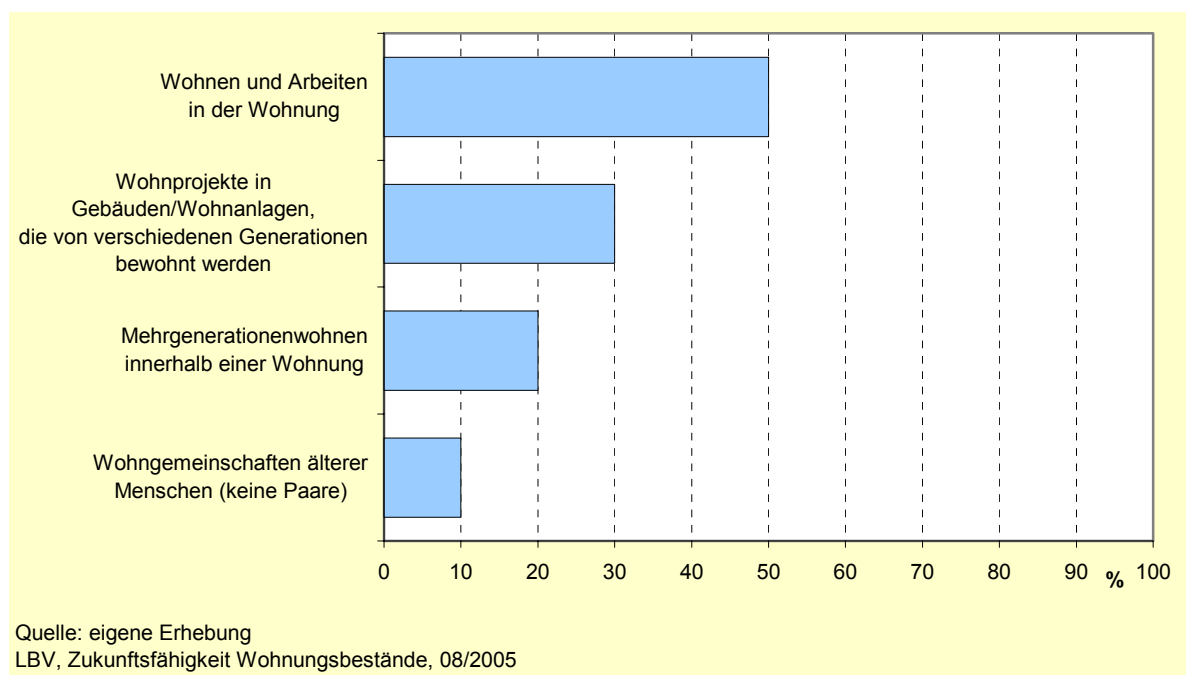
Die genauen Preisspannen für Neu- und Gebrauchtimmobilen in ausgewählten Städten Brandenburgs sind den Tabellen A.1 und A.2 im Anhang zu entnehmen.

3.5 Neue Wohnformen und weitere Nachfragetrends

Von den vorgegebenen weiteren möglicherweise existierenden Nachfragetrends wurde am häufigsten die räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten genannt. Hier besteht nach Angabe der Hälfte der Befragten zumindest eine gewisse Nachfrage am Ort. Dieses Ergebnis trifft sowohl auf den engeren Verflechtungsraum als auch den äußeren Entwicklungsraum zu und belegt den Trend zur zunehmenden Flexibilisierung des Arbeitsortes

und zur Aufhebung der bislang weitgehenden räumlichen Trennung der Lebensbereiche (Abbildung 3.5).

Abb. 3.5 Bestehende Nachfrage nach neuen Wohnformen



Für Wohnformen und -projekte, die auf einer Generationenmischung innerhalb einer Wohnung, eines Gebäudes oder einer Wohnanlage setzen, ist die Nachfrage bislang noch verhalten. Allerdings ist ein überproportionales Interesse offenbar in Städten des engeren Verflechtungsraums vorhanden. Das trifft auch auf Wohngemeinschaften älterer Menschen zu. Möglicherweise fungiert hier die Großstadt Berlin mit ihren vielfältigen Lebensstilen als Inkubator neuer Wohntrends, die sich auch im angrenzenden Umland ausbreiten.

3.6 Schlussfolgerungen

Die Einschätzungen der Immobilienmakler sind immer vor dem Hintergrund zu bewerten, dass sie eher zahlungskräftigen Nachfragern Wohnraum vermitteln. Für dieses Klientel sind vollmodernisierte und nach 1990 errichtete Mietwohnungen gleichermaßen interessant. In der Langfristperspektive bestehen Vermarktungsmöglichkeiten wegen des relativ

hohen Preisniveaus und der höheren Zahlungsfähigkeit aber eher in den wirtschaftlich dynamischen berlinnahen Regionen.

Aus Maklersicht steht der bislang noch moderaten Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen ein langfristig wachsendes erhebliches Versorgungsdefizit gegenüber. Dies betrifft DIN-gerechte wie lediglich altenfreundliche Wohnungen gleichermaßen. Im Mietwohnungsbereich besteht seitens klassischer Familienhaushalte eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Wohnungen mit drei Räumen, was die relativ geringe Zahlungsfähigkeit dieser Interessenten unterstreicht. Ein großes Interesse und eine erhebliche Knappheit besteht an Wohnungen mit Gartennutzungen oder eigenem Hausgarten. Zentrumsnahe Wohnlagen erfreuen sich bei dieser Zielgruppe einer relativ großen Nachfrage, insbesondere dann, wenn ein familiengerechtes Wohnumfeld existiert. Für die Vermietungsfähigkeit der Wohnungen kommt den Wohnumfeldqualitäten eine wachsende Bedeutung zu. Bei der Gruppe der älteren Haushalte sind wegen der zunehmenden Überalterung und dem Wunsch nach Verbleib in den angestammten Wohnungen ergänzende Dienstleistungsangebote (von Freizeitmöglichkeiten bis hin zu Pflegemöglichkeiten) relevant für den Vermietungserfolg.

Angebotsdefizite treten in der Wohnraumversorgung gegenwärtig am stärksten bei der Zielgruppe kleinere Haushalte mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit auf, die stark auf Zweiraumwohnungen mit einem Mindeststandard orientiert (Teil- bis Vollmodernisierung).

Die Nachfrage nach Wohneigentum richtet sich fast ausschließlich auf Einfamilienhäuser und Reihenhäuser und hat sich auf niedrigerem Niveau als Mitte bis Ende der 1990er Jahre eingepegelt. Eigentumswohnungen sind unabhängig vom Baualter aufgrund des niedrigen Preisniveaus für Bauland und Einfamilienhäuser kaum zu vermarkten. Ausnahmen bilden einige wenige größere Städte. Die zunehmende räumliche Differenzierung im Preisniveau betrifft sowohl den Teilmarkt Mietwohnungen wie Wohneigentum. Die größere wirtschaftliche Dynamik und Nachfrage im engeren Verflechtungsraum spiegelt sich in den höheren Immobilienpreisen deutlich wider. Das geringe Preisniveau für Wohneigentum gerade im äußeren Entwicklungsraum ist eine Ursache dafür, dass bei größeren Mietwohnungen mit vier und mehr Räumen Vermietungsschwierigkeiten auftreten, da potenzielle Mieter in Wohneigentum abwandern.

Die Nachfrage nach ambitionierten Wohnprojekten und neuen Wohnformen, die auf Generationenmischung beruhen, werden eher von den Maklern in Berlinnähe registriert. Das Interesse scheint aber relativ verhalten. Größere Marktchancen eröffnen sich dagegen für Wohnungsbestände, die auf eine Integration von Wohnen und Arbeiten setzen.

4 Nachfragesituation und Angebotsdefizite aus Sicht der Wohnungsanbieter

4.1 Einführung

Nach der Analyse der Wohnungsnachfrage aus Sicht der Mieterhaushalte (Kapitel 2) und der Markteinschätzungen der Wohnungsmittler (Maklerbefragung, Kapitel 3) stellt die Vermieterseite die wichtigste Informationsquelle für die Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung im Mietwohnungssektor dar. Zentrale Fragestellungen sind dabei:

- Wie stellt sich die aktuelle Vermietungssituation im Querschnitt der untersuchten Mietwohnungsmärkte dar? Wie wird sich die Nachfrage langfristig entwickeln?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation bei Mietwohnungen seitens ausgewählter Zielgruppen dar? In welchen Teilbeständen zeichnen sich Angebotsdefizite ab?
- Stellen erforderliche Umsetzungen von Mieterhaushalten im Rahmen des Stadtumbaus die Vermieter vor Probleme?
- Was lässt sich aus dem Abgleich von Nachfrage und Angebotsdefiziten für die Zukunftsfähigkeit und den Anpassungsbedarf der vorhandenen Wohnungsbestände ableiten?
- Welche Rolle spielt der Erhalt der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände?

Die vorliegenden Ergebnisse beruhen zum einen auf einer schriftlichen, fragebogengestützten Erhebung unter ausgewählten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg. Hierzu wurden Ende Juni 2005 55 Gesellschaften und Genossenschaften in 21 Städten des Landes Brandenburg angeschrieben. Die Städteauswahl erfolgte analog zur Maklerbefragung. Die Kriterien für die Auswahl der Städte sind Kapitel 3.1 zu entnehmen.

35 von 55 angeschriebenen Wohnungsunternehmen aus 19 Städten sandten den Fragebogen bis Anfang August 2005 ausgefüllt zurück. Die Rücklaufquote von 64 % ist als sehr hoch einzustufen. Leicht unterrepräsentiert sind bei den eingegangenen Fragebögen die nördlichen Landesteile, der engere Verflechtungsraum sowie genossenschaftliche Unternehmen. Die Übersicht zu den Untersuchungsorten und dem Rücklauf (Tabelle A.4) sowie der Fragebogen selbst sind dem Anhang zu entnehmen.

Die schriftliche Befragung der kommunalen und genossenschaftlichen Vermieter sollte durch vertiefende mündliche Interviews zu ausgewählten Themenkomplexen ergänzt werden. Eine Interviewbereitschaft äußerten jedoch nur etwa zwei Fünftel der Unternehmen, die an der schriftlichen Befragung teilgenommen hatten. Von diesen wurden Gesellschaften und Genossenschaften ausgewählt, die eine Mindestgröße (500 WE) nicht unterschrit-

ten und in der schriftlichen Befragung einen Handlungsbedarf bei der Bestandsentwicklung im Unternehmen signalisierten. Mit insgesamt sieben Wohnungsunternehmen konnten im August 2005 telefonische Interviews geführt werden.

Um die Nachfragesituation und die Handlungserfordernisse aus Sicht der privaten Vermieter darstellen zu können, wurden im August 2005 zwei mündliche Interviews mit Vertretern von Haus- und Grundeigentümerverbänden durchgeführt.⁷ Ähnlich wie bei den Telefonbefragungen der Wohnungsunternehmen wurde hierbei ein standardisierter Gesprächsleitfaden eingesetzt.

Aufgrund der relativ geringen Zahl an mündlichen Interviews werden diese Rechercheergebnisse in eher exemplarischer Form dargestellt und bei der Darstellung der schriftlichen Vermieterbefragung eingestreut.

4.2 Mietwohnungsangebot und Vermietungssituation

Die 35 kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen, die sich an der schriftlichen Befragung beteiligt haben, verfügen über einen eigenen Bestand von rund 115.000 Mietwohnungen und repräsentieren ca. 9 % des gesamten Wohnungsbestandes im Land Brandenburg bzw. 17 % des Bestandes in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Unternehmensgröße liegt bei knapp 3.300 WE und variiert zwischen weniger als 200 und mehr als 12.000 Wohnungen. Die Anbieter verfügen fast ausschließlich über Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die zu ca. 90 % nach 1948 errichtet wurden. Den eindeutigen Schwerpunkt bilden Wohnungen industrieller Bauweise (69 %).

Im Unternehmensdurchschnitt sind 54 % der Wohnungen vollsaniert, 28 % teil- und 18 % unsaniert. Die Sanierungstätigkeit ist bei den genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen tendenziell weiter fortgeschritten als bei den Gesellschaften. Einen überdurchschnittlichen Anteil vollsanierter Wohnungen weisen kleine Unternehmen sowie Unternehmen im engeren Verflechtungsraum und in kleineren Orten des äußeren Entwicklungsraums auf. Weitere Einzelheiten sind Tabelle 4.1 zu entnehmen.

⁷ Diese vertreten private Einzeleigentümer aus den Städten bzw. Regionen Eberswalde und Oder-Spree. Weitere geplante Interviews kamen aus zeitlichen Gründen (Urlaub, ehren-/nebenamtliche Tätigkeit der Ansprechpartner, Projektabschluss in 08/2005) nicht zu Stande.

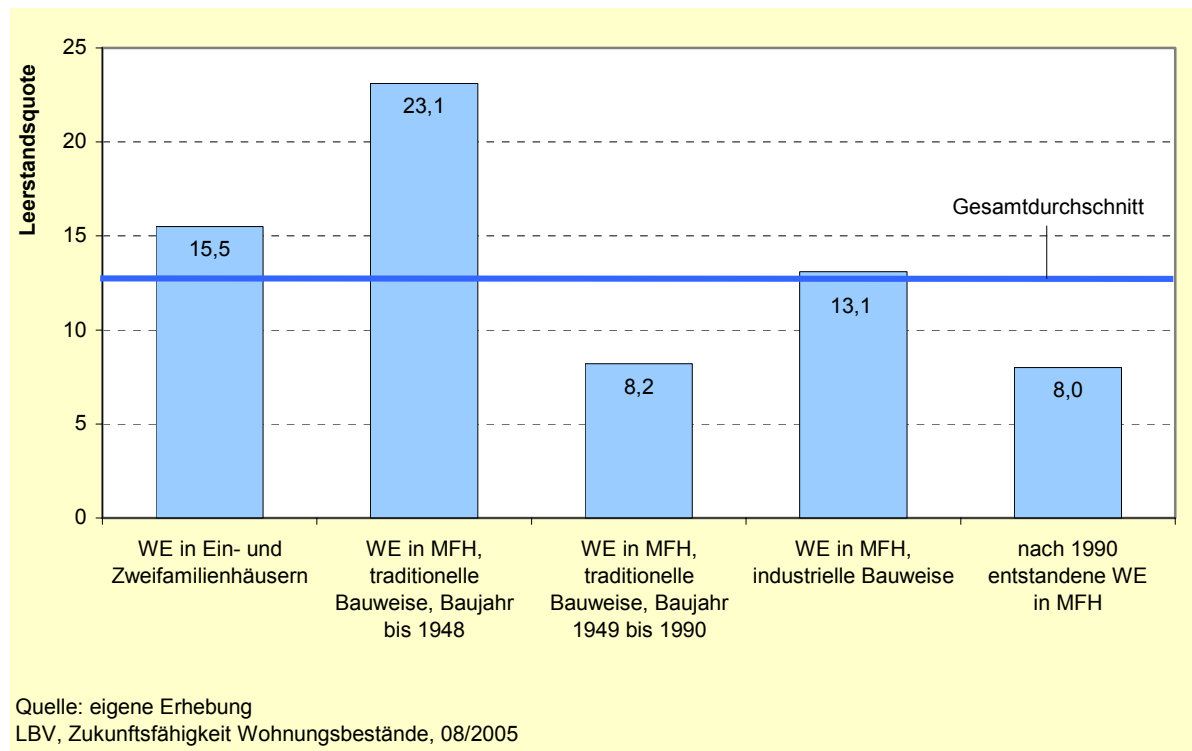
Tab. 4.1 Durchschnittlicher Anteil vollmodernisierter Wohnungen der Unternehmen nach Rechtsform, Unternehmensgröße und räumlicher Lage

	Ø Anteil
Rechtsform	
Kommunale Gesellschaft	50
Genossenschaft	58
Unternehmensgröße	
klein (< 2.000 WE)	64
mittel (2.000 bis < 10.000 WE)	47
groß (≥ 10.000 WE)	31
Teilraum	
eVr	59
äEr	52
Ortsgröße/räumliche Lage	
Ort im eVr	59
kleinerer Ort im äEr (< 20.000 Einwohner)	65
größerer Ort im äEr (≥ 20.000 Einwohner)	43
Gesamt	54

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Die Leerstandsquote liegt im Mittel bei 12,9 % verglichen mit 14,1 % bei allen BBU-Unternehmen (Stand 31.12.2004). Betroffen vom Leerstand sind stark überproportional teil- und unsanierte Wohnungen. Ausstattungs- und Modernisierungsdefizite treten überproportional im Altbaubestand bis 1948 auf und verursachen überdurchschnittliche Leerstände. Überdurchschnittlich vom Leerstand betroffen sind auch Ein- und Zweifamilienhäuser, die aber nur einen Anteil von unter 1 % am gesamten Bestand haben. In absoluten Zahlen stellt hingegen der industrielle Wohnungsbau den Leerstandsschwerpunkt bei den Gesellschaften und Genossenschaften dar (Abbildung 4.1 und Tabelle 4.2).

Abb. 4.1 Durchschnittliche Leerstandsquote der Unternehmen nach Baulter und Bauweise der Wohnungen



Die Leerstandsquote steigt tendenziell mit der Unternehmens- und der Ortsgröße, da gerade größere Städte im äußeren Entwicklungsraum verstärkt von Abwanderung betroffen sind und die größeren Unternehmen in diesen Städten beheimatet sind. In den peripheren Landesteilen und insbesondere an den Stadtumbaustandorten fällt der Leerstand mehr als doppelt so hoch aus wie im engeren Verflechtungsraum.

Tab. 4.2 Durchschnittliche Leerstandsquote der Unternehmen nach Rechtsform, Unternehmensgröße, Sanierungsgrad und räumlicher Lage

	Ø Leerstandsquote
Rechtsform	
Kommunale Gesellschaft	16,3
Genossenschaft	9,7
Unternehmensgröße	
klein	8,8
mittel	14,8
groß	24,0
Sanierungsgrad	
vollsaniert	5,8
teilsaniert	11,7
unsaniert	40,8
Teilraum	
eVr	6,9
äEr	15,0
Ortsgröße/räumliche Lage	
Ort im eVr	6,9
kleinerer Ort im äEr	7,9
größerer Ort im äEr	19,1
Gesamt	12,9

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

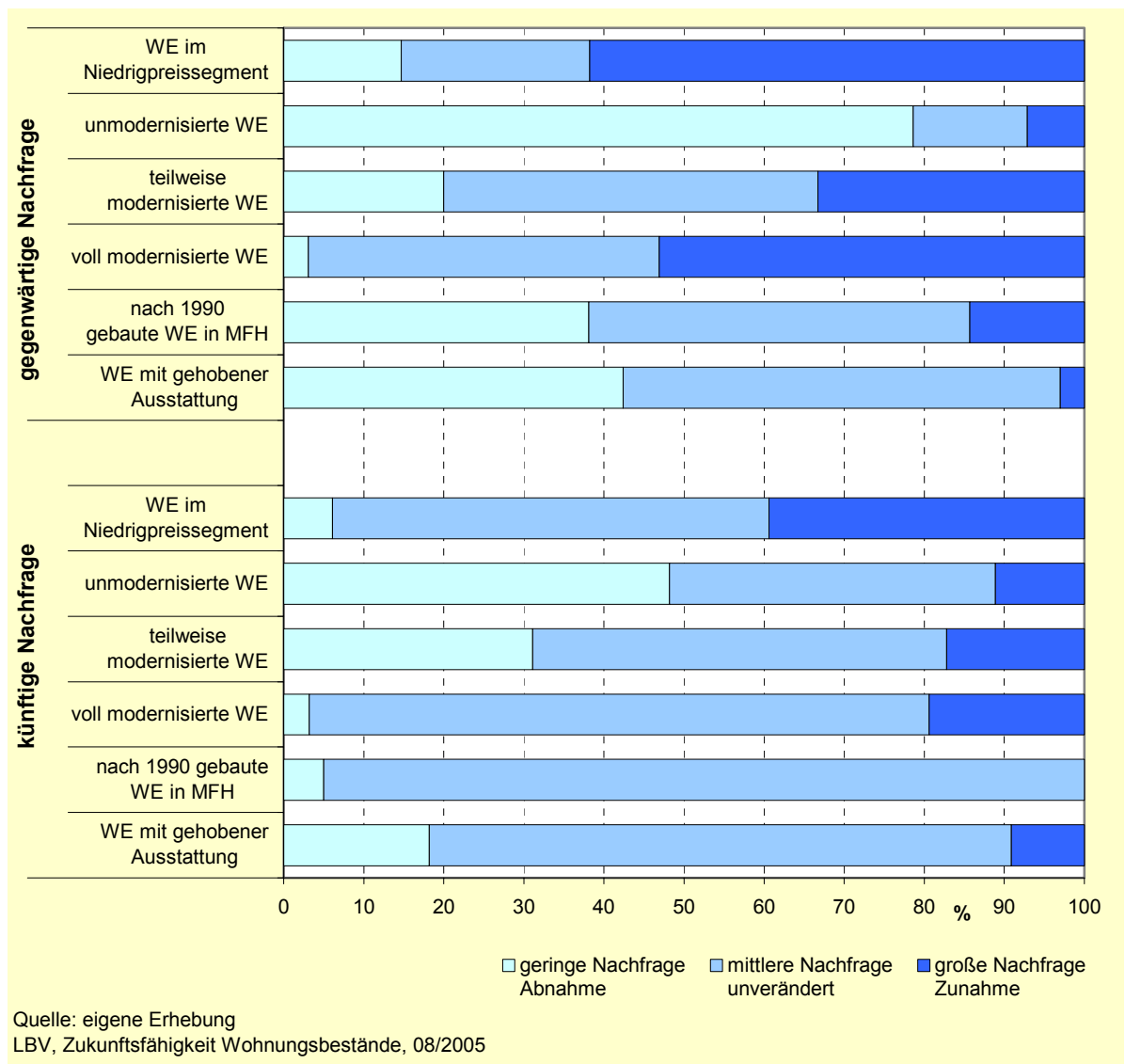
Laut den Ergebnissen der vertiefenden mündlichen Befragungen sehen die Unternehmen mittel- und langfristig die stärksten Leerstandszunahmen in den oberen Geschossen (ab 4. Obergeschoss), bei sehr kleinen (1-Raum-WE) und großen Wohnungen (ab 4-Raum-WE), aber auch im hochpreisigen Segment sowie hochverdichteten Siedlungen des Plattenbaus. Auch in den Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre wird immer häufiger ein zunehmender Leerstand registriert.

Eine Abnahme des Leerstandes wird insbesondere in den Stadtumbaustädten im vollmodernisierten, aber auch im teilmodernisierten Wohnungsbestand gesehen. Insbesondere in den Städten im engeren Verflechtungsraum sorgt die steigende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für einen Leerstandsabbau. Die Luckenwalder Wohnungsbaugesellschaft gibt sogar an, dass junge Leute wieder verstärkt auch in unsanierte Altbauwohnungen einziehen. Entscheidend sei hier die Wohnlage Innenstadt.

4.3 Generelle Nachfragetrends im Mietwohnungssegment

Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt bei den Unternehmen mit dem Modernisierungsgrad der Wohnungen tendenziell stark an. Unmodernisierte Wohnungen stoßen laut vier Fünfteln der befragten Gesellschaften und Genossenschaften auf ein lediglich geringes Interesse.

Abb. 4.2 Derzeitige Mietwohnungsnachfrage im Unternehmen und Einschätzung der langfristigen Entwicklungstendenz nach Marktsegmenten



Nur zwei Unternehmen aus einer ostbrandenburgischen Stadt berichten von einer großen Nachfrage (14 %). Dagegen werden teilmodernisierte Wohnungen nach Angaben eines Drittels der Unternehmen häufig nachgefragt und vollmodernisierte Wohnungen sogar in mehr als der Hälfte der Fälle (Abbildung 4.2).

Bei den neueren Jahrgängen ab 1991 und generell bei Wohnungen mit einer gehobenen Ausstattung flaut das Interesse wieder deutlich ab (14 % bzw. 3 % mit großer Nachfrage). Die mit Abstand größte Nachfrage besteht dagegen bei Wohnungen im Niedrigpreissegment (62 % mit großer Nachfrage). Die Nachfrage nach Wohnungen aus diesem Segment sowie nach teilmodernisiertem Wohnraum ist bei den Kunden der kommunalen Gesellschaften deutlich höher als bei denen der Genossenschaften. Dies lässt sich nur teilweise dadurch erklären, dass letztere über ein größeres Angebot an vollmodernisierten Wohnungen verfügen. Eine weitere Ursache bildet die tendenziell höhere Zahlungsfähigkeit der genossenschaftlichen Mieter bzw. Interessenten.

Niedrigpreisige Mietwohnungen werden laut Angaben aller Unternehmen im engeren Verflechtungsraum stark nachgefragt, verglichen mit 50 % der Befragten im äußeren Entwicklungsraum. Hierfür ist das höhere Mietpreisniveau in den berlinnahen Regionen verantwortlich. Offensichtlich suchen die Interessenten aber nur dann verstärkt preisgünstige Wohnungen, wenn diese über einen Mindestkomfort verfügen (Teilmodernisierung).

Befragt nach der Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2020 erwartet fast die Hälfte der Unternehmen einen Rückgang bei unmodernisierten und ein Drittel bei teilmodernisierten Wohnungen. Lediglich bei vollmodernisierten und preisgünstigen Wohnungen gehen mehr Unternehmen von einer Zunahme der Nachfrage aus als von einem Rückgang. Langfristige Nachfragesteigerungen im teilmodernisierten Bestand erwarten verstärkt Wohnungsunternehmen aus dem engeren Verflechtungsraum. Dies gilt auch für preisgünstigen Wohnraum.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen sinkt bei den Gesellschaften und Genossenschaften mit der Raumzahl erheblich. Eine starke Nachfrage ist bei Ein- bis Zweiraumwohnungen zu verzeichnen, wobei im Mittelpunkt Zweiraumwohnungen stehen. Dies gilt ebenso für die Langfristperspektive bis 2020. Die ohnehin nur relativ geringen Bestände an Wohnungen mit vier und mehr Räumen erfahren in vier Fünfteln der Fälle eine geringe Nachfrage. Mit Ausnahme des Balkons ist das Interesse an weiteren Ausstattungsmerkmalen vergleichsweise gering bis mittelmäßig. Mittel- und langfristig wird jedoch in drei Fünfteln der Fälle eine Zunahme der Nachfrage an Wohnungen mit Aufzug angenommen (Tabelle 4.3).

Tab. 4.3 Derzeitige Mietwohnungsnachfrage im Unternehmen und Einschätzung der langfristigen Entwicklungstendenz nach Raumzahl und Ausstattungsmerkmalen

	Nachfrage (%)			Nachfrageentwicklung (%)		
	gering	mittel	groß	Abnahme	unverändert	Zunahme
WE mit 1-2 Räumen	0	9	91	0	37	63
WE mit 3 Räumen	6	83	11	8	86	6
WE mit 4 und mehr Räumen	82	18	0	45	52	3
WE mit großzügiger Grundrissgestaltung	43	42	15	27	52	21
WE mit Wohnküche	41	34	25	13	56	31
WE mit Balkon/Terrasse	3	14	83	0	57	43
WE mit Aufzug im Gebäude	24	49	27	6	36	58

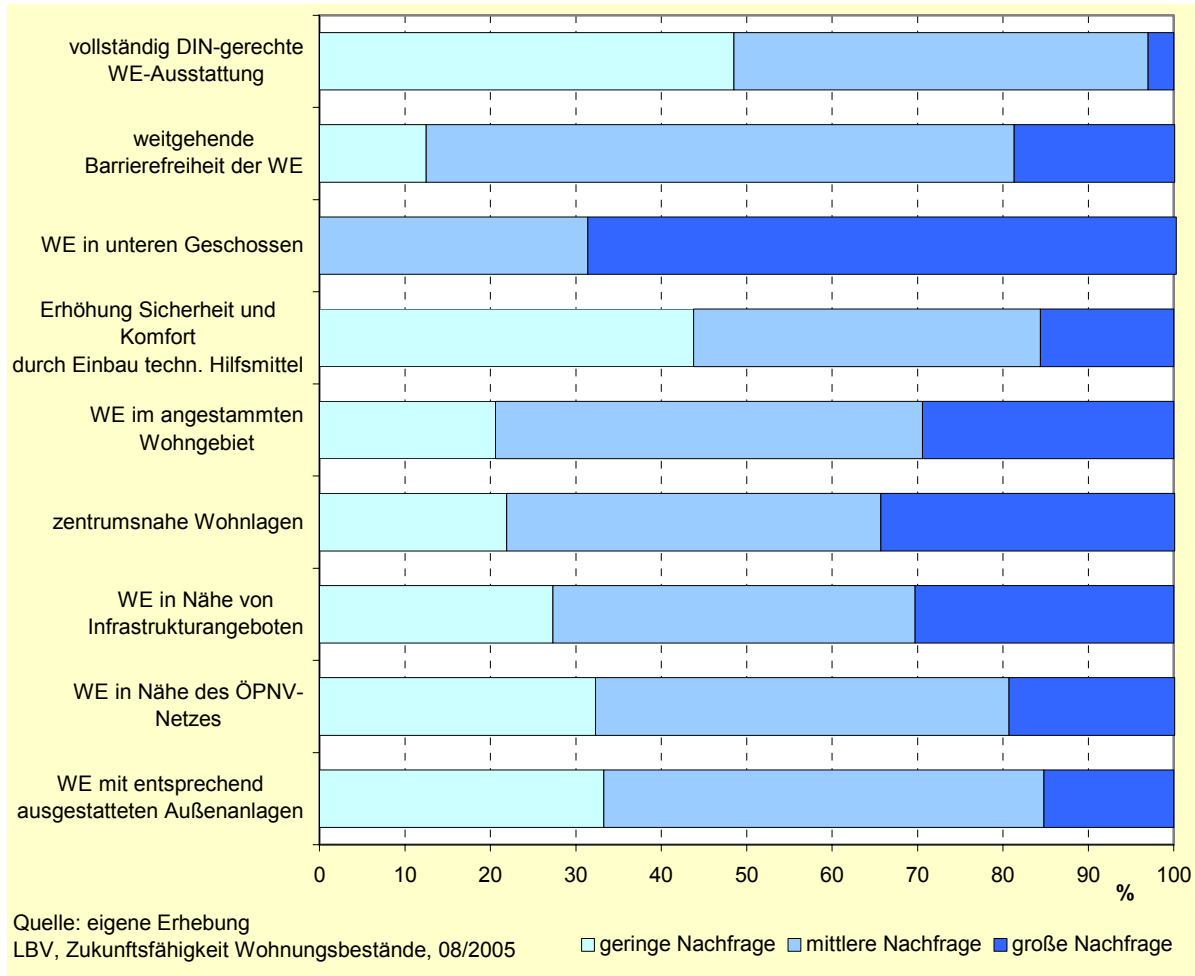
Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

4.4 Nachfrage ausgewählter Zielgruppen nach Mietwohnungen und bestehende Angebotsdefizite

4.4.1 Ältere Haushalte

Die Vermieter registrieren seitens älterer Mieter bislang meist nur eine geringe bis mittelmäßige Nachfrage nach speziell auf diese Zielgruppe abgestimmten Wohnungsangeboten. Allerdings werden barrierefreie Wohnungen und insbesondere untere Geschosslagen bevorzugt. Bei den offenen Antworten hebt zudem ein Drittel der Befragten hervor, dass eine mittelgroße bis große Nachfrage an Wohnungen mit Aufzug besteht. Unter räumlichen Aspekten gibt es ein etwas erhöhtes Interesse an Mietwohnungen in zentrumsnahen Lagen. Von geringerer Bedeutung sind die Nähe zu ÖPNV und seniorenrecht gestaltetete Außenanlagen (Abbildung 4.3).

Abb. 4.3 Ausstattungsmerkmale, Wohnlage und Wohnumfeld der von älteren Menschen derzeit nachgefragten Mietwohnungen



Defizite in der Versorgung älterer Menschen mit nachfragegerechtem Wohnraum im eigenen Bestand sehen zahlreiche befragte Unternehmen. Dies trifft vor allem auf die fehlende Barrierefreiheit der Wohnungen (72 %), altengerechte Wohnungen (61 %) und Wohnungen in unteren Geschossen zu (59 %; Tabelle 4.4). Vor diesem Ergebnis erscheinen die Aussagen zur gegenwärtigen Nachfrage in einem anderen Licht. Offenbar sind die Anfragen nach barrierefreien und DIN-gerecht ausgestatteten Wohnungen bei den Gesellschaften und Genossenschaften auch deshalb nicht so häufig, weil das Angebot ohnehin gering ist (siehe unten). Zudem gehen die Unternehmen - je nach Marktsegment - in drei bis mehr als vier Fünfteln der Fälle von einer Zunahme der Nachfrage aus (Tabelle 4.5). Es ist an-

zunehmen, dass sie die künftige Marktentwicklung bei der Benennung der bestehenden Defizite schon teilweise antizipieren.

Tab. 4.4 Einschätzung bestehender Defizite in der Wohnraumversorgung älterer Haushalte im Unternehmen (Mehrfachnennungen)

	Anteil (%)
weitgehende Barrierefreiheit der Wohnung	72
vollständig DIN-gerechte Ausstattung der Wohnung	61
Wohnungen in unteren Geschossen	59
Erhöhung von Sicherheit und Komfort durch Einbau technischer Hilfsmittel	55
zentrumsnahe Wohnlagen	41
Wohnungen mit entsprechend ausgestatteten Außenanlagen	39
Wohnungen im angestammten Wohngebiet	32
Wohnungen in der Nähe von Infrastrukturangeboten	26
Wohnungen in der Nähe des ÖPNV-Netzes	10

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Genossenschaften haben auch erhebliche Defizite in der Verfügbarkeit mit innenstadtnahem Wohnraum (56 % gegenüber 23 % bei den Gesellschaften), da sie ganz überwiegend Bestände aus DDR-Zeiten halten. Ansonsten werden Defizite in der Wohnungsversorgung in bestimmten Lagen oder Defizite im Wohnumfeld nur von einer Minderheit der Unternehmen gesehen.

Tab. 4.5 Künftige Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen bei den Unternehmen

	Nachfrageentwicklung (%)		
	Abnahme	unverändert	Zunahme
behindertengerechte WE nach DIN 18025, Teil 1	0	29	71
altengerechte WE nach DIN 18025, Teil 2			
im traditionellen MFH bis Baujahr 1948	0	31	39
im traditionellen MFH bis Baujahr ab 1949	0	17	83
im industriell errichteten MFH	5	10	85
altenfreundliche Wohnungen (mit einem oder mehreren Ausstattungsmerkmalen der DIN 18025, Teil 2)			
im traditionellen MFH bis Baujahr 1948	0	40	60
im traditionellen MFH bis Baujahr ab 1949	0	17	83
im industriell errichteten MFH	5	18	77

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Das altersgerechte Angebot einschließlich „altenfreundlicher“ Wohnungen macht nur etwa 5 % des gesamten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestandes aus. Lediglich etwa ein Drittel der Unternehmen verfügt über altengerechte Wohnungen. Das Gros der altersgerechten Wohnungen weist lediglich einen Teil der laut DIN 18025, Teil 2 erforderlichen Merkmale auf (Tabelle 4.6). Es handelt sich weit überproportional um kommunale Wohnungen und Wohnungen in industriell errichteten Mehrfamilienhäusern.

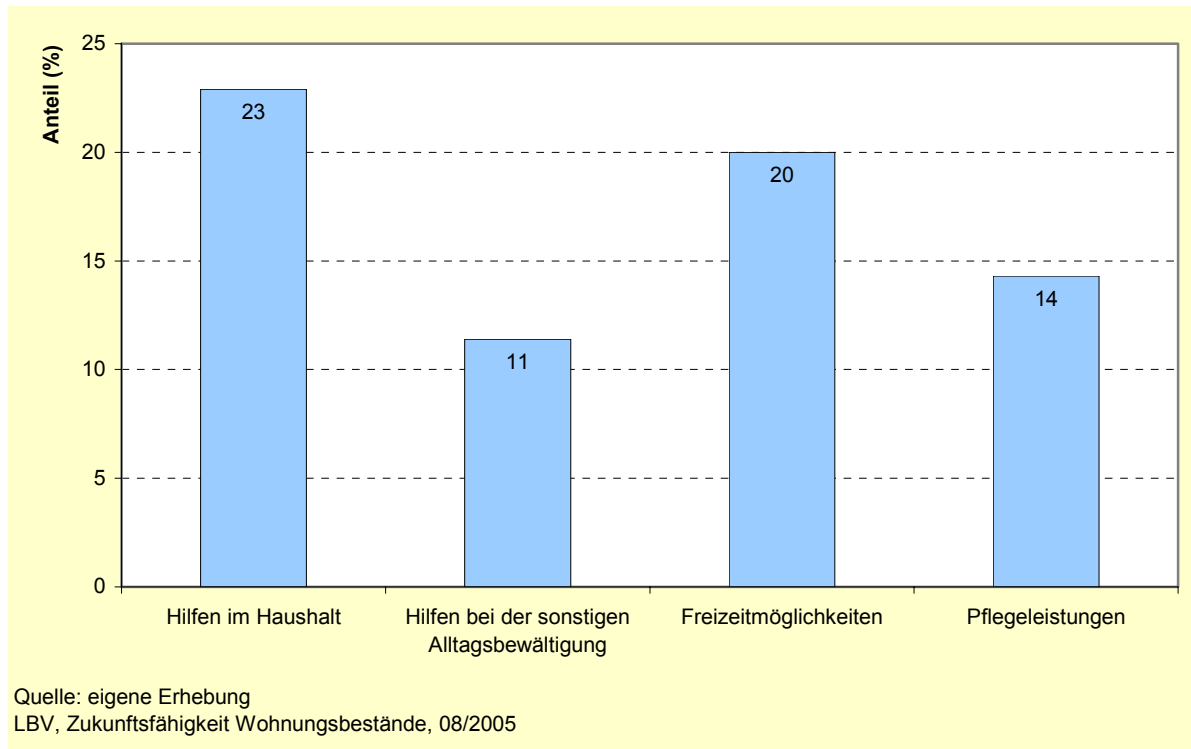
Tab. 4.6 Derzeitiges alters-/behindertengerechtes Wohnungsangebot der Unternehmen

	Anzahl Wohnungen	Anteil am altersgerechten Wohnungsangebot (%)
behindertengerechte WE nach DIN 18025, Teil 1	48	0,9
altengerechte WE nach DIN 18025, Teil 2		
im traditionellen MFH bis Baujahr 1948	0	0,0
im traditionellen MFH bis Baujahr ab 1949	50	1,0
im industriell errichteten MFH	318	6,2
altenfreundliche Wohnungen (mit einem oder mehreren Ausstattungsmerkmalen der DIN 18025, Teil 2)		
im traditionellen MFH bis Baujahr 1948	8	0,2
im traditionellen MFH bis Baujahr ab 1949	618	12,1
im industriell errichteten MFH	4.079	79,7
Gesamt	5.121	100,0

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Auf ältere Menschen ausgerichtete Dienstleistungsangebote bieten ebenfalls vergleichsweise wenige Vermieter an. Am häufigsten existieren unterstützende Angebote für die Haushaltsführung und für die Gestaltung der Freizeit (Abbildung 4.4). Mit Ausnahme des Angebots an Freizeitmöglichkeiten geben kommunale Gesellschaften häufiger als Genossenschaften an, spezielle Dienstleistungen für ältere Menschen zu bieten. Dies mag auch damit zusammenhängen, dass Gesellschaften, gemessen am Wohnungsbestand, etwa doppelt so groß sind und gerade mittelgroße Unternehmen verstärkt Anbieter seniorenorientierter Dienstleistungen sind. Im äußeren Entwicklungsraum und gerade in den Stadtumbaustädten ist das Dienstleistungsangebot schon etwas stärker entwickelt als im engeren Verflechtungsraum.

Abb. 4.4 Anteil der Unternehmen, die Dienstleistungen für ältere Menschen anbieten nach Art der Dienstleistungen



Von den angebotenen Dienstleistungen werden am häufigsten Freizeitangebote in Anspruch genommen. Es folgen Pflegeleistungen. Hilfen im Haushalt oder bei der Alltagsbewältigung (z. T. Behördengänge, Einkaufen) werden überwiegend nur selten oder gelegentlich nachgefragt.

Drei Fünftel aller Unternehmen planen, künftig neue Dienstleistungsangebote für das Wohnen im Alter anzubieten. Auch hier sind die Aktivitäten der Unternehmen im äußeren Entwicklungsraum und in den Stadtumbaustädten etwas größer als im engeren Verflechtungsraum. Die offenen Nennungen zur Art der geplanten Dienstleistungen konzentrieren sich etwas auf das Angebot von Hilfen zur sonstigen Haushaltsführung (Tabelle 4.7).

Tab. 4.7 Art der geplanten Dienstleistungsangebote für ältere Menschen (Mehrfachnennungen)

	Anzahl Nennungen	Anteil (%)
Hilfen im Haushalt	4	16
Hilfen bei der sonstigen Alltagsbewältigung	8	32
Freizeitmöglichkeiten	4	16
Pflegeleistungen	5	20
sonstige/allgemeine Dienstleistungen	4	16
Gesamt	25	100

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Alle mündlich befragten Wohnungsunternehmen sind bestrebt, die älteren Haushalte so lange wie möglich in ihrem Wohnungsbestand zu halten. Sie sind neben den jungen Haushalten die Zielgruppe unter den Nachfragern, die sie besonders bei ihren weiteren Überlegungen zur Bestandsentwicklung berücksichtigen. Die Unternehmen setzen dabei im Wesentlichen auf kleinteilige Maßnahmen zur Komfortverbesserung und den Abbau von Barrieren in der Wohnung (Schwellen, Umbauten im Sanitärbereich, Handläufe etc.), die sie weitestgehend systematisch bei vorzunehmenden Instandhaltungen und Modernisierungen im Bestand realisieren. Weitere, überwiegend mit größerem baulichen Aufwand verbundene Anpassungsmaßnahmen sind geplant, aber zur Zeit aufgrund der hohen Baukosten aus Eigenmitteln bzw. über Mietumlagen nicht finanzierbar. Zu nennen sind hier beispielsweise der Anbau/Einbau von Aufzügen zur barrierefreien Erreichbarkeit und Verbesserung der Vermietbarkeit der Wohnungen in den oberen Geschossen sowie Grundrissänderungen zur Bereitstellung der von Einpersonenhaushalten besonders nachgefragten kleinen Wohnungen mit bis zu 45 m² Wohnfläche und maximal 2 Räumen.

Abstand nehmen die meisten Unternehmen von speziell für ältere Haushalte hergerichteten Gebäuden und festgeschriebenen Betreuungsleistungen. Bevorzugt werden eher Gebäudemodernisierungen, die einen Mix an Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Ausstattungen zum Ziel haben, wo ältere und jüngere Menschen zusammenleben können und auf Wunsch Dienstleistungen verfügbar sind.

4.4.2 Klassische Familienhaushalte

Die kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen registrieren bei den klassischen Familienhaushalten (Eltern mit Kind/Kindern) z. Zt. eine höhere Nachfrage im Segment Dreiraumwohnungen als bei den Wohnungen mit vier und mehr Räumen (Tabelle 4.8). Dieses auf den ersten Blick überraschende Ergebnis dürfte damit zusammenhängen, dass auch viele Familienhaushalte ihre Wohnkosten und insbesondere die steigenden Betriebskosten durch den Bezug mittelgroßer Wohnungen begrenzen wollen. Zudem haben viele Familienhaushalte, die zur Miete wohnen, lediglich nur noch ein Kind und kommen offensichtlich mit einer Dreiraumwohnung aus. Sehr große Wohnungen für zahlungskräftigere Haushalte stehen dagegen in den meist industriell errichteten Gebäuden kaum zur Verfügung.

Tab. 4.8 Derzeitige Mietwohnungsnachfrage seitens klassischer Familienhaushalte und Einschätzung bestehender Defizite bei den Unternehmen nach Raumzahl, Ausstattung, Lage und Bindung

	Nachfrage (%)			erhebliche Defizite (%)
	gering	mittel	groß	
Wohnungen mit 3 Räumen	14	57	29	9
Wohnungen mit 4 und mehr Räumen	59	41	0	6
Wohnungen mit großzügiger Grundrissgestaltung	50	29	21	50
Wohnungen mit Wohnküche	55	15	30	44
Wohnungen mit Hausgarten/Gartennutzung	36	52	12	57
Wohnungen mit familiengerecht ausgestatteten Außenanlagen	27	58	15	26
zentrumsnahe Wohnlagen	19	50	31	31
Stadtrandlagen in DDR-Neubaugebieten	37	53	10	4
Stadtrandlagen in nach 1990 entstandenen Neubaugebieten	47	32	21	24
belegungsgebundene Wohnungen	63	34	3	7
mietpreisgebundene Wohnungen	45	45	10	11

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Den Wohnwert steigernde Merkmale wie Wohnküche, großzügige Grundrissgestaltung oder Gartennutzung haben nach Auskunft der Unternehmen für ihr Klientel unter den Familienhaushalten eine überwiegend lediglich geringe bis mittlere Bedeutung. Dies trifft verstärkt auf die tendenziell weniger zahlungskräftigen Nachfrager bei kommunalen Gesellschaften zu. Angesichts der verhaltenen Nachfrage fällt der Anteil der Unternehmen, die erhebliche Defizite beim Wohnkomfort bzw. im Wohnumfeld konstatieren, überraschend

hoch aus. Es handelt sich dabei verstärkt um Genossenschaften, die auf der einen Seite offenbar etwas anspruchsvollere Mieter haben und andererseits über einen deutlich ein­förmigeren Wohnungsbestand verfügen.

Die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnlagen ist seitens der Familienhaushalte meist mittelmäßig bis groß. Das Interesse an Stadtrandlagen ist deutlich geringer, insbesondere wenn es sich um DDR-Neubaugelände handelt. Defizite in der Versorgung mit zentral gelegenen Mietwohnungen bestehen verstärkt bei den Genossenschaften.

Die Familienhaushalte sind offensichtlich nur in wenigen Fällen auf belegungsgebundene Wohnungen angewiesen und selbst bei mietpreisgebundenen Wohnungen ist die Nachfrage meist nur gering bis mittelmäßig. Defizite bestehen kaum, auch nicht im engeren Verflechtungsraum. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass klassische Familienhaushalte im Gegensatz zu den Alleinerziehenden nur relativ selten zur Gruppe der einkommensschwachen Mieter gehören (siehe auch Kapitel 2.2).

Alle befragten Unternehmen bestätigen eine stetig zurückgehende Nachfrage der Familienhaushalte mit Kind/ern. Dieser Trend ist besonders auffällig im äußeren Entwicklungsraum, wo diese Haushalte verstärkt abwandern, in sanierte (private) Altbaubestände bis Jahrgang 1948 ziehen oder Wohneigentum bilden (Einfamilienhaus). Deshalb reagieren die meisten Unternehmen erst mit baulichen Anpassungsmaßnahmen, wenn konkrete Anfragen und Mietabsichten (Zielmieten von 4,80 €/m² Wohnfläche nettokalt) bestehen. In den meisten Fällen handelt es sich um Umbauten von 4-Raum zu 3-Raum- Wohnungen.

4.4.3 Einkommensschwache Haushalte

Die Bezieher niedriger Einkommen fragen in sehr starkem Maße kleine Ein- und Zwei­raumwohnungen nach. Dies ist sowohl auf ihre im Mittel recht geringe Haushaltsgröße als auch die eingeschränkte Zahlungsfähigkeit zurückzuführen. Für dieses Segment sehen fast drei von vier Unternehmen erhebliche Defizite in der Wohnungsversorgung. Verglichen mit der Nachfrage der Mieterhaushalte insgesamt besteht bei den Einkommensschwachen auch ein überproportionales Interesse an teilmodernisiertem Wohnraum. Die Nachfrage nach unmodernisierten Wohnungen ist dagegen auch bei dieser Gruppe überwiegend gering (Tabelle 4.9).

Tab. 4.9 Derzeitige Mietwohnungsnachfrage seitens einkommensschwacher Haushalte und Einschätzung bestehender Defizite bei den Unternehmen nach Raumzahl, Ausstattung, Lage und Bindung

	Nachfrage (%)			erhebliche Defizite (%)
	gering	mittel	groß	
Wohnungen mit 1 – 2 Räumen	0	17	83	71
Wohnungen mit 3 Räumen	6	80	14	9
Wohnungen mit 4 und mehr Räumen	85	15	0	7
voll modernisierte Wohnungen	28	34	38	17
teilweise modernisierte Wohnungen	12	55	33	27
unmodernisierte Wohnungen	61	23	16	16
Wohnungen in Gebäuden bis Baujahr 1948	44	48	8	24
Wohnungen in Gebäuden ab Baujahr 1949	7	53	40	11
belegungsgebundene Wohnungen	54	29	18	19
mietpreisgebundene Wohnungen	41	35	24	22

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Einkommensschwache konzentrieren sich in ihrer Wohnungsnachfrage bei den Unternehmen wesentlich stärker auf die Baujahrgänge ab 1949 als auf den Altbau bis Baujahr 1948. Diese Aussage scheint im Widerspruch zu den Ergebnissen der Mieterbefragung zu stehen (siehe Kapitel 2.4), ist aber wohl darauf zurückzuführen, dass der auch von Einkommensschwachen eigentlich stärker präferierte modernisierte Altbau entweder von den meist kommunalen Unternehmen nicht angeboten wird oder bezogen auf die Gesamtmiete zu hochpreisig ist.

Die Marktentspannung und das insgesamt moderate Mietpreisniveau ermöglichen es auch den meisten Haushalten mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit, sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen. Dementsprechend ist auch bei dieser Zielgruppe die Nachfrage nach belegungs- und mietpreisgebundenen relativ niedrig. Nur ein Fünftel der Unternehmen sieht hier gravierende Angebotsdefizite.

Eine im Rahmen der Erhebung gesonderte Fragestellung stellen erste Nachfragetrends infolge der Regelungen der Hartz-IV-Gesetze dar. Das seit dem 01.01.2005 an ehemalige Sozialhilfe- und Arbeitslosenhilfebezieher gezahlte Arbeitslosengeld II beinhaltet auch einen Anspruch auf Zahlung der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung soweit diese angemessen sind. Eine bundeseinheitliche Regelung, welche Wohnkosten als angemessen einzustufen sind, existiert jedoch nicht. Vielmehr kann die Kommune, der Kreis

bzw. die zuständige Arbeitsagentur bei unangemessen großem oder im Quadratmeterpreis zu teurem Wohnraum nach einer sechsmonatigen Übergangsfrist den Umzug der ALG-II-Bezieher bzw. die Untervermietung der bestehenden Wohnung nach Einzelfallprüfung anordnen. Der Deutsche Mieterbund schätzt, dass mittelfristig bundesweit etwa 100.000 Haushalte (entspricht 3 % aller ALG-II-Bezieher-Haushalte) wegen dieser Regelung in preiswerteren Wohnraum umziehen werden. Nahezu alle hierzu befragten Unternehmen in Brandenburg (97 %) gehen davon aus, dass infolge der Hartz-IV-Gesetze eine stärkere Nachfrage nach kleineren Wohnungen resultiert; 86 % rechnen mit einer stärkeren Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen. Dies gilt verstärkt für Unternehmen im äußeren Entwicklungsraum.

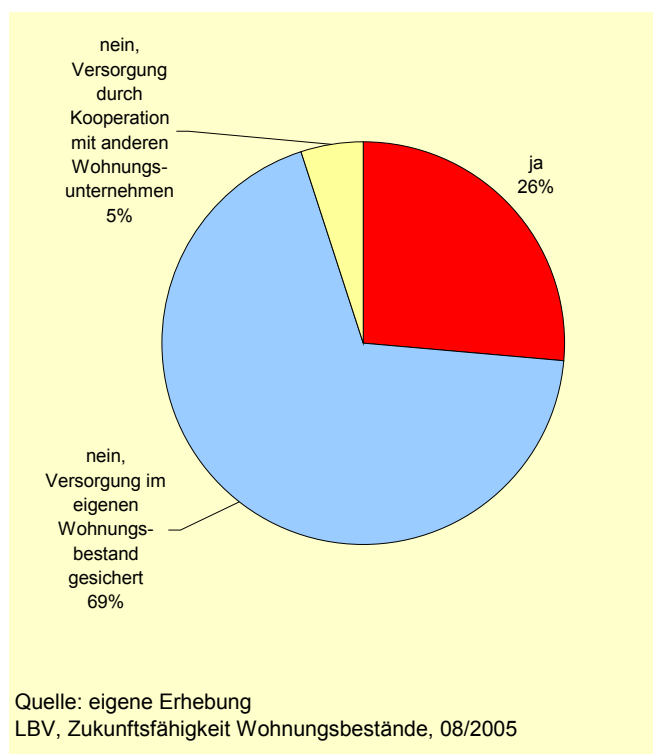
Der überwiegende Teil der näher interviewten Unternehmen rechnet damit, dass innerhalb der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte sich der Anteil älterer Haushalte erhöht. Ursächlich hierfür seien rückläufige Renten aufgrund von Arbeitslosigkeit und die steigende Anzahl von Singlehaushalten infolge der Hartz-IV-Bestimmungen (Abkopplung aus den Haushalten der Eltern). Um weiterhin preisgünstigen Wohnraum zu sichern, auf den diese Haushalte vorwiegend angewiesen sind, setzen die Unternehmen nur auf Grundinstandsetzungsmaßnahmen bei teilmodernisierten Wohnungen.

Die Frage, ob die Unternehmen durch das Inkrafttreten der Bestimmungen zu Hartz IV Versorgungsprobleme für ihre Mieterschaft am Ort sehen, wurde von den meisten Gesprächspartnern verneint. Es würden derzeit kaum Anträge gestellt, so dass davon auszugehen sei, dass viele der betroffenen Haushalte bereits in einer angemessenen Wohnung wohnten, da deren Miete den geforderten preislichen Obergrenzen entspräche. Im Falle erforderlich werdender Umzüge gehen die Unternehmen davon aus, dass mehr als ein Drittel ihres gesamten Wohnungsbestandes die geforderte Mietobergrenze einhält.

4.4.4 Umsetzhaushalte im Rahmen des Stadtumbaus

Vor dem Hintergrund des Stadtumbaus wurden die Wohnungsunternehmen auch danach befragt, ob sie für die vom Wohnungsabriss betroffenen Mieterhaushalte mittel- und langfristige Engpässe in der Versorgung mit Umsetzwohnraum sehen. Dieses bejahte nur ein Viertel der Gesellschaften und Genossenschaften (Abbildung 4.5).

Abb. 4.5 Bestehende Versorgungsengpässe bei Umsetzwohnraum bei den Wohnungsunternehmen



Die Art der Nachfrage der umzusetzenden Mieter scheint sich dabei von den allgemeinen Nachfrage-trends nicht wesentlich zu unterscheiden. So geben die Unternehmen an, dass es zu Engpässen in erster Linie bei kleineren, preisgünstigen sowie in unteren Geschossen gelegenen Wohnungen kommt (Tabelle 4.10). Defizite in der Verfügbarkeit von Umsetzwohnraum in bestimmten innerstädtischen Wohnlagen oder eines bestimmten Modernisierungsgrades werden von den befragten Unternehmen dagegen kaum problematisiert. Überraschenderweise geben große Unternehmen verstärkt an, dass die Versorgung mit Umsetzwohnraum nicht im eigenen Bestand gesichert ist.

Tab. 4.10 Art der bestehenden Engpässe in der Versorgung mit Umsetzwohnraum (Mehrfachnennungen)

	Anzahl Nennungen	Anteil (%)
1-Raum-Wohnungen	1	7,7
preisgünstige 1-Raum-Wohnungen	1	7,7
2-Raum-Wohnungen	3	23,1
preisgünstige 2-Raum-Wohnungen mit Balkon	1	7,7
2-Raum-Wohnungen in unteren Geschossen	1	7,7
2,5-Raum-Wohnungen in unteren Geschossen	1	7,7
3-Raum-Wohnungen	1	7,7
preisgünstige 3-Raum-Wohnungen mit Balkon	1	7,7
Wohnungen mit Balkon bis zur 3. Etage	1	7,7
Wohnungen in unteren Geschossen	1	7,7
Wohnungen mit Aufzug im Gebäude	1	7,7
Gesamt	13	100,0

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

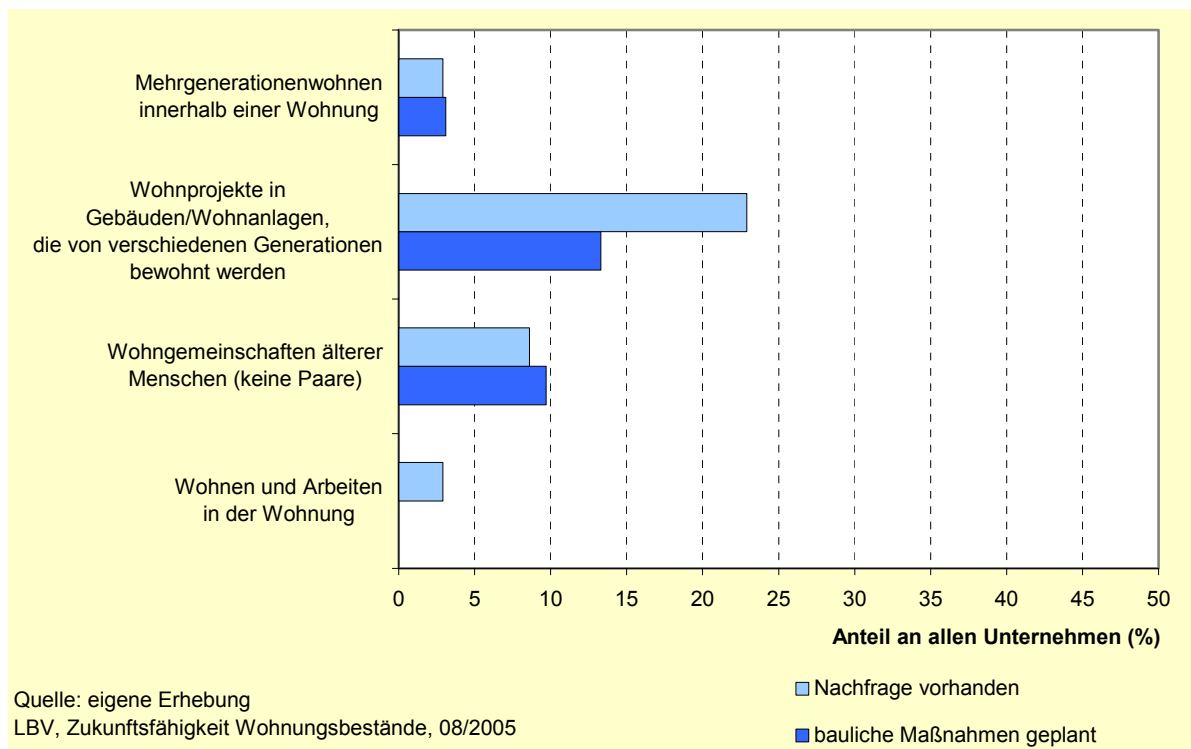
Unternehmen mit Defiziten in der Verfügbarkeit von Umsetzwohnraum geben im Gespräch an, dass dies zu Verzögerungen im Abriss führen und somit zur „Bremse“ für den Stadtumbau werden kann. Nicht nur objektive, sondern auch subjektive Gründe werden von den Unternehmen benannt, die den Freizug behindern. Entweder sperren sich Mieter offenbar generell auszuziehen oder stellen unberechtigte Forderungen (Abfindungen).

Die Unternehmen versuchen, durch bauliche Einzelmaßnahmen (Anpassung der Umzugswohnung an Mieterwünsche, Modernisierung wie Balkonanbauten, Aufzüge zur Verbesserung der Vermietbarkeit) und Mietpreisanpassungen (bei Neuvermietungen in den oberen Geschossen, Bereitstellung einer modernisierten für eine unmodernisierte freigezogene Wohnung u. ä.) die defizitäre Situation zu mindern. Einzelne Unternehmen verfolgen die Umsetzung komplexer Maßnahmen (Umbau mehrerer Gebäude mit einem vielschichtigen Wohnungsangebot), weil sie darin eine höhere Effizienz in der Umzugssteuerung sehen. Beispiele bilden die Modellprojekte „Spartakusring“ in Frankfurt (Oder), „Innenstadt“ in Senftenberg und Spremberg.

4.5 Neue Wohnformen und weitere Nachfragetrends

Während jeder zweite befragte Makler eine gewisse örtliche Nachfrage nach der räumlichen Verbindung von Wohnen und Arbeiten festgestellt hat (siehe Kapitel 3.5), trifft dies nur auf ein einziges Wohnungsunternehmen zu. Offenbar bieten die kommunalen und genossenschaftlichen Mietwohnungen (bislang) ganz überwiegend nicht die baulichen Voraussetzungen für die räumliche Integration der Lebensbereiche und/oder nehmen diese Nachfrager nicht wahr. Dagegen wird als neue Wohnform am häufigsten eine Nachfrage nach generationengemischten Wohnprojekten genannt und der Anteil der Unternehmen, der hier im eigenen Bestand bauliche Maßnahmen plant, ist auch am höchsten (Abbildung 4.6).

Abb. 4.6 Bestehende Nachfrage nach neuen Wohnformen und Art der von den Unternehmen geplanten baulichen Maßnahmen



Seitens Wohngemeinschaften älterer Menschen und Mehrgenerationenwohnen besteht nach Ansicht der Unternehmen nur eine geringe Nachfrage. Dementsprechend gering ist der Anteil der Unternehmen, die Anpassungsmaßnahmen beabsichtigen. Im Gegensatz

zur Maklerbefragung stellen die Unternehmen eine ähnlich hohe bzw. geringe Nachfrage im engeren Verflechtungsraum fest wie im äußeren Entwicklungsraum. Maßnahmen zur Befriedigung der neuen Wohntrends planen eher kommunale Unternehmen und Unternehmen in größeren Städten.

Wie aus der schriftlichen wird auch aus der mündlichen Befragung der Unternehmen deutlich, dass derzeit keine quantitativ bedeutsame Nachfrage nach speziellen Wohnformen besteht.

4.6 Größter baulicher Anpassungsbedarf und Notwendigkeit der Beibehaltung der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg

Knapp drei Viertel der befragten Unternehmen geben aktuell erforderliche bauliche Maßnahmen an. Als gegenwärtig größter Anpassungsbedarf zur Qualifizierung des eigenen Wohnungsbestandes wird von den Unternehmen am häufigsten der alters- und behindertengerechte Umbau genannt (knapp ein Viertel aller Befragten bzw. ein Drittel der Unternehmen, die einen Anpassungsbedarf angeben). Auch der ebenfalls thematisierte geplante Aufzugsanbau würde dieser Zielgruppe besonders nützen. Relativ häufig werden noch erforderliche Grundrissänderungen und Balkonanbauten genannt, nicht jedoch Komplettmodernisierungen (Tabelle 4.11).

Tab. 4.11 Art des aktuell größten baulichen Anpassungsbedarfs im vorhandenen Wohnungsbestand bei den Unternehmen (Mehrfachnennungen)

Art der Maßnahme	Anzahl Nennungen	Anteil (%)
alters-/behindertengerechter Umbau	8	33,3
Aufzugsanbau/-einbau	3	12,5
Grundrissänderungen	6	25,0
Teilsanierung Wohnungen	1	4,2
Balkonanbau	5	20,8
Sanierung Außenanlagen	1	4,2
Gesamt	24	100,0

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Nicht klar ist jedoch, ob die genannten Maßnahmen tatsächlich alle realisiert werden. Neben der betriebswirtschaftlichen Situation der Unternehmen spielt auch die Verfügbarkeit

von Fördermitteln eine große Rolle. So geben drei Viertel der Gesellschaften und Genossenschaften an, dass sie für die Umsetzung von Maßnahmen im vorhandenen Bestand einschließlich Wohnumfeld auch mittel- und langfristig auf die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg angewiesen sind (Tabelle 4.12).

Tab. 4.12 Bedarf an Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg für geplante bauliche Maßnahmen nach Rechtsform, Unternehmensgröße, Sanierungsgrad, Leerstandsquote und räumlicher Lage

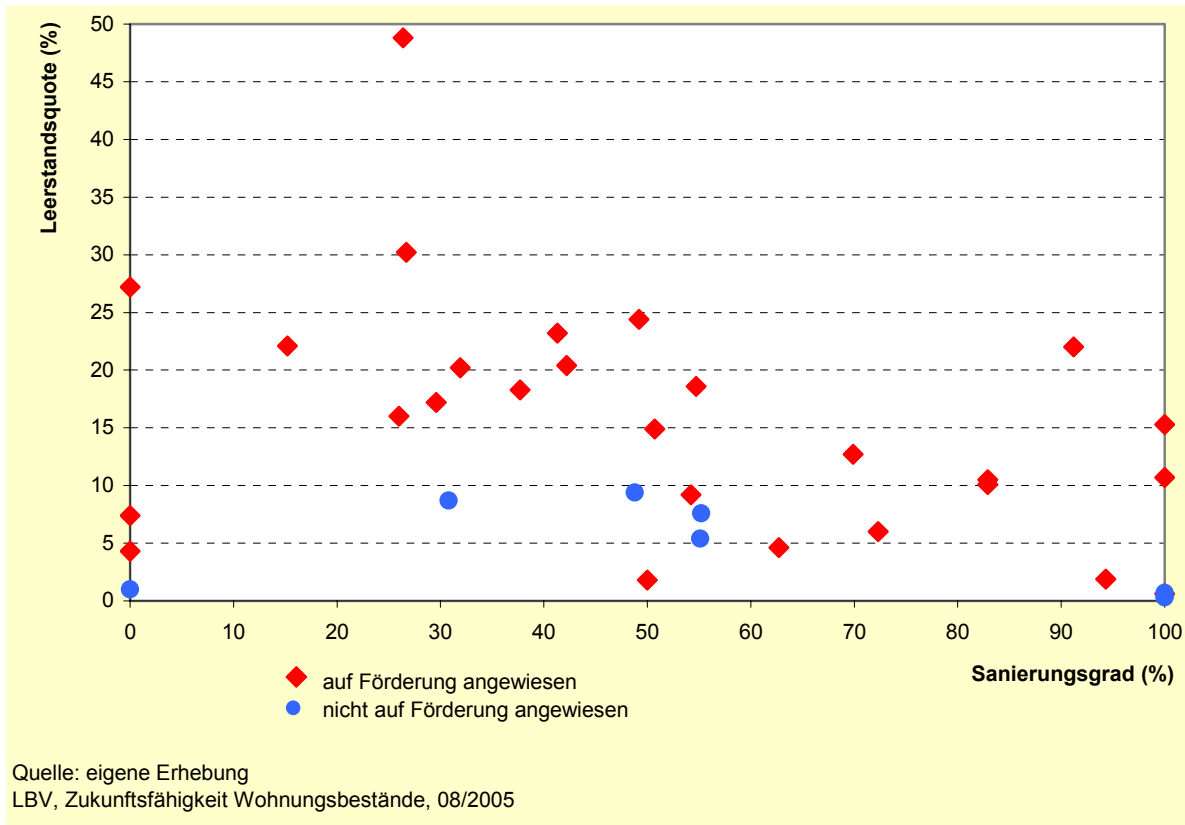
	Anteil der auf Förderung angewiesenen Unternehmen (%)
Rechtsform	
Kommunale Gesellschaft	82
Genossenschaft	72
Unternehmensgröße	
klein	77
mittel	71
groß	100
Sanierungsgrad	
niedrig	82
mittel	75
hoch	75
Leerstandsquote	
mittel (< 20 %)	69
hoch (20 bis < 25 %)	100
sehr hoch (25 % und mehr)	100
Teilraum	
eVr	33
äEr	92
Ortsgröße/räumliche Lage	
Ort im eVr	33
kleinerer Ort im äEr	91
größerer Ort im äEr	93
Stadtumbaustandort	
ja	95
nein	50

Quelle: eigene Erhebung
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Förderung benötigen insbesondere Unternehmen im äußeren Entwicklungsraum. Unternehmen, die nicht auf Fördermittel angewiesen sind, weisen eine meist nur moderate

Leerstandsquote auf (Abbildung 4.7). Sie liegt im Mittel bei nur 4,2 % verglichen mit 15,5 % bei den übrigen Unternehmen. Der Umfang des bereits erreichten Modernisierungsgrades der Wohnungsbestände ist dagegen zumindest für den grundsätzlichen Fördermittelbedarf nur von untergeordneter Bedeutung und unterstreicht die prekäre Situation der Unternehmen mit hohen Leerständen.⁸

Abb. 4.7 Bedarf an Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg für geplante bauliche Maßnahmen nach Sanierungsgrad und Leerstandsquote der Unternehmen



In den geführten Gesprächen wurde deutlich, dass die weiteren geplanten baulichen Anpassungsmaßnahmen der Unternehmen im Wesentlichen vom Baualter ihres Wohnungsbestands bestimmt werden. Unternehmen, die überwiegend über Wohnungsbestände nach 1948 verfügen, konzentrieren sich vorrangig auf den Plattenbaubestand, möglichst in

⁸ Die Höhe der geplanten Investitionen und des erforderlichen Fördermitteleinsatzes konnte im Rahmen der schriftlichen Befragung nicht angefragt werden.

Innenstadtlage/-nähe. Ihre geringen Altbaubestände haben sie zum überwiegenden Teil saniert. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind nicht geplant, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt diese Maßnahmen nur mit einem hohen finanziellen Aufwand (Objekte stehen vielfach unter Denkmalschutz) umsetzbar sind. Dagegen plant z. B. das kommunale Wohnungsunternehmen in Luckenwalde mit einem hohen Altbaubestand keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen im Plattenbau, sondern konzentriert sich auf die Sanierung von Altbauwohnungen in stadtbildprägenden Gebäuden und von Siedlungsbauten aus den 1920er und 1930er Jahren.

In vielen Fällen handelt es sich hier um komplex angelegte Maßnahmen mit umfassenden Umbauten, Fassadengestaltungen und Wohnumfeldmaßnahmen an innerstädtischen Standorten und um nachfragegerechte Wohnungsangebote für alte und junge Menschen. Dieser so dringend erforderliche neue Wohnraum ist, wie es die vom Land unterstützten Modellvorhaben zeigen, ohne Mittel aus der Wohnraumförderung des Landes nicht finanzierbar.

4.7 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Der Versuch, die aktuelle und künftige Nachfragesituation bei den Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg im Querschnitt darzustellen, gerät immer schwieriger. Ursachen hierfür sind auf der einen Seite der demographische Wandel und die immer größere Ausdifferenzierungen der Sozialstruktur und der qualitativen Nachfrage seitens einzelner Zielgruppen. Auf der anderen Seite bestehen bereits in der Gegenwart erhebliche regionale und z. T. kleinräumige Disparitäten in der Wirtschafts- und Einkommensentwicklung, die sich in unterschiedlichen Preisniveaus und Zahlungsfähigkeiten manifestieren.

Die kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen verfügen über eine Mieterschaft mit überwiegend mittlerem bis niedrigem Einkommen. Insgesamt und seitens der meisten einzelnen Zielgruppen besteht ein eindeutiger Schwerpunkt der Nachfrage bei preiswertem Wohnraum. Nettokaltmieten von über 4,50 € pro m² Wohnfläche im äußeren Entwicklungsraum und 5,20 € im engeren Verflechtungsraum sind, auch wenn es sich um attraktiv ausgestattete Wohnungen handelt, kaum marktfähig. Die Nachfrage richtet sich bei den institutionellen Vermietern vorrangig auf kleinere teil- und vollmodernisierte Zwei- und Dreiwohnungen mit zwischen 45 und 65 m² Wohnfläche.

Im Einzelnen stellen die verschiedenen Zielgruppen unterschiedliche Ansprüche an die Ausstattung, Wohnlage und das Wohnumfeld ihrer Wohnung. Aufgrund der zunehmenden

Alterung der Mieterschaft, insbesondere bei den Unternehmen im äußeren Entwicklungsraum, steigt die Nachfrage nach unteren Geschosslagen, barrierearmen/-freien Wohnungen und wohnbegleitenden Dienstleistungen. Ältere Singles fragen überwiegend Zweiraumwohnungen nach, ältere Paare auch Dreiraumwohnungen mit Gäste-/Freizeitzimmer, die möglichst in der Nähe von Stadt-/Subzentren liegen und idealerweise über soziale Einrichtungen verfügen.

Junge Singles und Paare bevorzugen vielfach preiswerte teilmodernisierte Wohnungen bis Baujahr 1990. Eine leicht positive Trendwende ist bei der Vermietung von teil- und noch unsanierten Wohnungen im Altbaubestand der Innenstädte an junge Haushalte zu verzeichnen (Akzeptanz von Wohnungen mit Ofenheizung und erforderlichen Eigenleistungen, attraktive Wohnlage Innenstadt). Bei Familienhaushalten gibt es auch ein geringes Nachfragerpotenzial für Wohnungen mit großzügiger Grundrissgestaltung und ein größeres Potenzial für Wohnungen mit kinderfreundlichem Wohnumfeld bzw. Garten. Mietwohnungen der Jahrgänge 1949 bis 1990 mit vier und mehr Räumen sind für diese Zielgruppe aufgrund ihrer limitierten Zahlungsfähigkeit oder aber attraktiverer Altbaumietwohnungen wenig nachgefragt. Hinzu kommt die anhaltende Abwanderung von gut verdienenden Mieterhaushalten in Wohneigentum.

Einkommensschwache Haushalte sind in ihrer Nachfrage sehr stark auf kleinere, z. T. auch lediglich teilmodernisierte Wohnungen ausgerichtet. Die meisten Unternehmen gehen wegen mutmaßlich weiter rückläufiger Erwerbseinkommen und schrumpfender Transfer-einkommen (Beispiel Arbeitslosengeld II) von einem steigenden Interesse an diesen Wohnungen aus. Verstärkt wird dieser Trend durch stark ansteigende Gebühren und Abgaben, welche die Heiz- und Betriebskosten in die Höhe schnellen lassen und bei den Mieterhaushalten weitere Umzüge in kleinere Wohnungen generieren. Dies gilt insbesondere für Unternehmen mit Sitz in den berlinfernen Regionen.

Die Nachfrage nach neuen Wohnformen ist aus Unternehmenssicht noch sehr verhalten. Gerade für gemeinschaftliches Wohnen im Alter bedarf es zum einen einer stärkeren Motivierung der Mieter, sich rechtzeitig mit ihren Wohnbedürfnissen im Alter auseinander zu setzen und ihre künftige Wohnform mit zu gestalten. Auf der anderen Seite müssen Wohnungsunternehmen, unterstützt durch örtliche und überörtliche Einrichtungen, mehr Kooperation suchen und Freiräume für diese Wohnformen ermöglichen.

Insgesamt zeichnet sich eine schlechte Vermietbarkeit ab bei unsanierten Alt- wie auch Neubauwohnungen bis Baujahr 1990, Wohnungen ab dem vierten Obergeschoss, Einraumwohnungen und sehr großen Wohnungen ab vier Räumen, hochpreisigen Wohnun-

gen und Wohnungen in hochverdichteten Siedlungsbereichen im Plattenbau. Verstärkt treten nunmehr auch Vermietungsschwierigkeiten in den Siedlungen der 1950er und 60er Jahre auf, da die überalterte Mieterschaft nicht in ausreichendem Maß durch Zuzieher ersetzt wird. Eine Verbesserung der Vermietungssituation ist teilweise bei vollmodernisierten Wohnungen erkennbar. Dies gilt insbesondere in einigen Stadtumbaustädten durch die Angebotsreduzierung im Segment der unsanierten Wohnungen.

Aufgrund der aktuellen Vermietungssituation sowie der zu erwartenden langfristigen Wohnungsnachfrage zeichnen sich im Wesentlichen drei Angebotsdefizite ab:

- altersgerechte Wohnungen mit weitgehender Barrierefreiheit, z. T. zusätzlich in der Nähe zu sozialen Einrichtungen gelegen, sowie altersgerechter Wohnraum in Kombination mit Angeboten an wohnbegleitenden Dienstleistungen,
- Wohnungen in den unteren Geschossen, möglichst mit Balkon,
- kleinere teil- und vollmodernisierte Wohnungen mit geeignetem Verhältnis von Raumanzahl zur Wohnfläche (zwei Räume mit ca. 45 m² Wohnfläche).

Besonders in den Stadtumbaustädten wird dieser Mangel an qualitativ geeignetem Wohnraum durch erforderliche Umsetzungen von Mieterhaushalten infolge von Abrissen für die genannten Zielgruppen noch verstärkt. Der Grundsatz der Bereitstellung gleichwertigen Wohnraums für alle umziehenden Mieterhaushalte ist ohne weitere Maßnahmen nur noch schwer einzuhalten.

Um den bestehenden und sich weiter verstärkenden Angebotsdefiziten zu begegnen, lassen sich aus den Befragungen folgende Anpassungsbedarfe für die vorhandenen Wohnungsbestände ableiten:

Von den Unternehmen selbst wird der alters- und behindertengerechte Umbau als die gegenwärtig größte bauliche Herausforderung gesehen, da das Gros der Bewohner auch im Alter in der eigenen Wohnung verbleiben will. Das Angebot in diesem Segment ist gering. Die meisten Unternehmen sehen sich deshalb mit der Aufgabe konfrontiert, weitere Teile ihres Wohnungsbestandes für Ältere anzupassen. Dies wird in einigen Fällen komplexere Maßnahmen erfordern, die ohne Förderung nicht zu Stande kommen. Vordringlich geht es um barriereabbauende Maßnahmen, Komfortverbesserungen und um eine verstärkte Bereitstellung von ergänzenden Dienstleistungen sowie eine Kooperation mit sozialen Trägern. Trotz Schaffung von altersgerechtem Wohnraum sind weitere Entmischungen in der Alters- und Sozialstruktur zu vermeiden. Ideal sind bauliche Maßnahmen, die potenziell allen Generationen zu Gute kommen.

Darüber hinaus sind weitere Aufzugsanbauten erforderlich und z. T. auch vorgesehen, um die Vermietbarkeit insbesondere der Wohnungen in den oberen Geschossen zu verbessern. Hinzu kommen weitere wohnwertverbessernde Maßnahmen wie Balkonanbauten oder Grundrissänderungen, um nachfragegerechtere Wohnungszuschnitte zu erhalten.

Zur Lösung des Leerstandsproblems in den oberen Geschossen und unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte wurde und wird auch über den Teilrückbau nachgedacht. In der Regel unterbleibt eine Realisierung dieser Maßnahme aus Kostengründen. Eine Förderfähigkeit in Einzelfällen, wo dies auch aus Sicht der (Innen)stadtentwicklung geboten erscheint, sollte auch künftig nicht ausgeschlossen werden.

Die Fortführung der Wohnraumförderung des Landes ist auch aus Sicht von drei Vierteln aller Wohnungsunternehmen angesichts ihrer eigenen betriebswirtschaftlichen Situation unerlässlich. Sie ist insbesondere für große Unternehmen in größeren Orten im äußeren Entwicklungsraum von erheblicher Bedeutung, da diese Städte und Unternehmen von gravierenden Leerständen und erforderlichen Stadtumbaumaßnahmen betroffen sind. Aufgrund der anstehenden Wohnungsabrisse und Umsetzungen ergeben sich hier z. T. Angebotsengpässe bei den beschriebenen Wohnungsgrößen und -qualitäten.

Die Unternehmen sind angesichts der Zahlungsrestriktionen und der auch im vollmodernisierten Bestand bestehenden Leerstände gezwungen, bei der Bestandsanpassung den Umfang der durchzuführenden Maßnahmen mit großem Augenmaß abzuwägen. Vielfach sind schon einzelne Wertverbesserungen zielführend, die auch keinen immensen Förderbedarf pro Wohnung hervorrufen. Sehr sorgfältig sind auch die Wohnlage und die besonderen Qualitäten des Wohnumfeldes bei dem Umfang der Aufwertungsinvestitionen zu berücksichtigen.

Wohnraumförderung ist auch für diejenigen Unternehmen dringend erforderlich, die in größerem Umfang zur Erhaltung der Innenstädte weitere Sanierungsinvestitionen im vorhandenen (Altbau)bestand tätigen müssen. Die hier meist sehr kostenträchtigen Maßnahmen lassen sich über den Mietpreis allein zumindest in den weniger dynamischen Regionen nicht refinanzieren.

Die weitere Ausdifferenzierung der Nachfrage und auch des lokalen Wohnungsangebots macht auch künftig detaillierte Nachfrageuntersuchungen und spezifische Strategien der Bestandsanpassung erforderlich.

Eine immer stärkere Bedeutung kommt - angesichts rückläufiger Etats - der stärkeren Bündelung öffentlicher und privater Gelder für die Umsetzung nachfrageorientierter und langfristig am Markt erfolgreicher Wohnungsbestände zu.

5 Wohnungsnachfrage, Versorgungsdefizite und Lösungsansätze laut der konzeptionellen Grundlagen zum Stadtumbau

5.1 Einführung

Die folgende Auswertung bezieht sich auf die Gruppe der Stadtumbaustädte im Land Brandenburg. Analysiert wurden Stadtumbaukonzepte, wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Konzepte sowie in Einzelfällen Stadtteilkonzepte und Beiträge zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost. Die Konzepte beziehen sich auf 25 Städte im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg (siehe Tabelle A.5 im Anhang), die bis zum Jahr 2004 in das Förderprogramm Stadtumbau Ost aufgenommen wurden.⁹ Erstellt wurden die Konzepte überwiegend von externen Gutachterbüros im Auftrag der jeweiligen Kommune in den Jahren 2002 und 2003. Da der wohnungswirtschaftliche Strukturwandel zumindest der Auslöser für die Erstellung der Konzepte war und diese Untersuchungen zur Wohnungsnachfrage und Ansätze zur nachfragegerechten Weiterentwicklung der Wohnungsbestände beinhalten sollten, bilden sie eine wichtige Informationsquelle für die Beantwortung folgender Leitfragen:

- Inwieweit setzen sich die Stadtumbaustädte konzeptionell mit der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage auseinander?
- Welche Zielgruppen werden für die Ermittlung der mittel- und langfristigen Wohnungsnachfrage berücksichtigt und hervorgehoben?
- Welche Defizite sind in der Wohnungsversorgung dieser Zielgruppen erkennbar?
- Welche Lösungsansätze und Beispiele für eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes existieren?

5.2 Berücksichtigung der örtlichen Wohnungsnachfrage

Die analysierten Konzepte aus den 25 Stadtumbaustädten betrachten den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt. Nur in einem Fall (Cottbus) wird auch die Wohnungsmarktregion näher einbezogen. Die künftige Entwicklung der quantitativen Wohnungsnachfrage wird zwar von allen Städten thematisiert, dies geschieht jedoch in knapp drei Vierteln der Fälle nicht differenziert: Ausgewiesen werden lediglich die auf Grundlage der Bevölkerungsprognose von LDS/LUA erwarteten Haushaltszahlen und z. T. auch die erforderliche Anzahl an Wohnungen bis zum Jahr 2015. Für drei Viertel aller Städte werden zudem weitere Varianten der künftigen Nachfrageentwicklung ausgewiesen. Lediglich sieben kommunale Konzepte zum Stadtumbau weisen die künftige quantitative Wohnungsnachfrage differenzierter nach Raumschlüssel und z. T. nach Haushaltsgrößenstruktur der Nachfrager aus.

⁹ Entsprechende Konzepte der Stadt Prenzlau lagen dem LBV, Abt. 4, zum Zeitpunkt dieser Auswertung noch nicht vor, so dass diese Stadtumbaustadt unberücksichtigt bleibt.

Mit der qualitativen Wohnungsnachfrage befassen sich rund drei Fünftel der konzeptionellen Grundlagen, indem die Art der nachgefragten Bestände bzw. die Zielgruppen für Wohnungsnachfrage genauer dargestellt werden. Die Art der künftig nachgefragten Bestände wird am häufigsten nach der Rechtsform (Miete/Eigentum) auch zahlenmäßig ausgewiesen (rund ein Viertel aller Städte). Eine auch weiterhin bedeutende Nachfrage nach Wohneigentum weisen laut den Konzepten beispielsweise die Städte Cottbus, Lauchhammer, Luckenwalde, Premnitz, Schipkau und Velten auf. Bei Mietwohnungen wird aufgrund der Haushaltsverkleinerung und u. U. eingeschränkter Zahlungsfähigkeit mehrheitlich höhere Nachfrage noch bei kleineren (Zweiraum)wohnungen erwartet. Einzelne Städte sehen jedoch auch deutliche Nachfragepotenziale für größere Mietwohnungen (Calau, Luckenwalde, Schwedt/Oder).

Kaum thematisiert werden hingegen Sanierungsgrad, Baualter und Bautyp des Wohngebäudes, das Mietenniveau oder gar die innerörtliche Lage der nachgefragten Bestände. Zwar wird teilweise ein erheblicher Bedarf an höherwertigen, modernisierten und gut ausgestatteten Wohnungen konstatiert (z. B. Frankfurt (Oder), Lauchhammer, Luckenwalde, Spremberg). Es besteht jedoch noch Unsicherheit, ob dieser Bedarf angesichts der geringen Zahlungsfähigkeit auch nachfragewirksam werden wird (Forst/Lausitz, Guben).

5.3 Zielgruppen

Einhellig machen die Konzepte - soweit sie die zielgruppenorientierte Wohnungsnachfrage thematisieren - eine zunehmende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen aus. Erkannt wird meistens eine differenzierte Wohnungsnachfrage in diesem Segment, die von komfortablen altenfreundlichen Wohnungen über barrierefreie bis DIN-gerechte Wohnungen reicht. Die Nachfrage nach ergänzenden Dienstleistungen seitens älterer Bewohner wird kaum thematisiert (Eberswalde, Senftenberg).

Klassische Familienhaushalte mit Kindern tauchen unter den thematisierten Zielgruppen weitaus seltener auf (ca. ein Viertel aller Fälle) und werden insbesondere in größeren Stadtumbaustädten (Brandenburg an der Havel, Frankfurt (Oder), Eberswalde) in Verbindung mit der Nachfrage nach Wohneigentum oder großen Mietwohnungen mit eigenheimähnlichen Qualitäten (Guben) genannt. Die Zielgruppe der Einkommensschwachen wird nur selten hervorgehoben (Großräschen, Jänschwalde, Senftenberg) und eine Beibehaltung un-/teilmodernisierter Bestände für diese Gruppe für notwendig erachtet. Weitere neue Wohnformen und die daraus erwachsende spezifische Wohnungsnachfrage (z. B. bei Mehrgenerationenwohnen sowie Wohnen und Arbeiten) werden nicht dargestellt.

5.4 Defizite in der qualitativen Wohnungsversorgung

Defizite in der Wohnraumversorgung werden in den Konzepten zum Stadtumbau in erster Linie für die Zielgruppe der älteren Menschen dargestellt. Die Nachfrageüberhänge bestehen teilweise schon in der Gegenwart und resultieren auch aus dem geringen Wohnungsangebot in den Beständen aus DDR-Zeiten. So befinden sich in Großräschen alle vorhandenen altengerechten Wohnungen in unsanierten Beständen und sind zu 75 % Einraumwohnungen. Für Senftenberg wird der Bedarf an altengerechten Wohnungen auf 2.500 WE im Jahr 2015 geschätzt. Dem steht ein heutiger Bestand von 304 Wohnungen in industriellen Gebäuden gegenüber. Manche Städte (z. B. Finsterwalde, Schipkau, Wittenberge) weisen nach eigenen Aussagen nur sehr geringe oder gar keine altengerechte Wohnungsangebote auf.

Ein Engpass im Wohnungsangebot für Haushalte, die im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen mit Umsetzwohnraum versorgt werden müssen, zeichnet sich auf Grundlage der Konzepte nicht ab. Dies mag aber auch daran liegen, dass die Wohnungsnachfrage dieser Gruppe nur sehr selten behandelt wird (Guben, Rathenow, Wittenberge) oder unternehmensübergreifende Lösungen angestrebt werden (siehe unten).

5.5 Lösungsansätze für eine nachfragegerechte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

Lösungsansätze für eine nachfrageorientierte Weiterentwicklung vorhandener Wohnungsbestände und Infrastruktureinrichtungen werden für etwa drei Fünftel der Städte erwähnt. Im Vordergrund steht hierbei die Zielgruppe der älteren Menschen. Zahlreiche Städte streben den Umbau vorhandener (leergezogener) Wohnungen in alten-/behindertengerechten Wohnraum an und spezifizieren die geeigneten Bestände oder Maßnahmen:

- Hochhäuser, Mittelganghäuser (Frankfurt (Oder)),
- Würfelhaus (Eisenhüttenstadt),
- Erdgeschosslagen, Häuser mit Aufzug (Senftenberg, Jänschwalde),
- Aufzugsanbau (Calau),
- ergänzende Serviceangebote (Großräschen, Senftenberg, Vetschau, s. u.).

Zum Teil werden in die Planungen auch leerstehende Kindereinrichtungen und Schulen einbezogen (z. B. Guben, Schipkau) oder die Nachnutzung solcher Abrissflächen angesprochen (Frankfurt (Oder)). Für weitergehende Betreuungs- und Pflegeangebote wird in

Ergänzung zu bestehenden Wohn- oder Gewerbebauten auch der Neubau von Wohngebäuden für sinnvoll erachtet oder mangels Anpassungsmöglichkeiten im vorhandenen Bestand für erforderlich gehalten (Premnitz, Rathenow). Es handelt sich dabei aber teilweise nicht mehr um selbstbestimmtes Wohnen in abgeschlossenen Wohnungen und ambulante Einrichtungen. Beispielhaft seien hier weitergehende Wohnprojekte und Neubauplanungen in vier Städten genannt:

- In Forst (Lausitz) soll das Gebäude Kegeldamm 5/6 in eine betreute Wohnanlage umgewandelt werden. Sanierung und Umbau der Anlage sollen durch das kommunale Wohnungsunternehmen FWG geleistet werden. Der Neubau einer Gemeinschafts- und Begegnungsstätte soll über ZIS-Mittel gefördert werden.
- In Guben reagieren verschiedene Betreiber und Investoren auf den erhöhten Bedarf im Bereich der Altenpflege mit der Planung zusätzlicher Platzkapazitäten. Davon erscheinen das Projekt ehemaliges Krankenhaus in der Berliner Straße mit 117 vollstationären Pflegeplätzen und die Erweiterung der Kapazität der Pro Seniore Residenz Deulowitz um 60 vollstationäre Plätze gesichert. In der Diskussion befindet sich der Neubau einer Seniorenwohnanlage mit 25 vollstationären Plätzen und 40 für betreutes Wohnen "Am Klosterfeld". Der Gebäudekomplex der ehemaligen Grundschule 3 soll als Altenpflegeeinrichtung genutzt werden.
- In Rathenow liegen Anträge für 63 geförderte und 62 freifinanzierte betreute Wohnungen vor. Als Grundstücke fungieren beispielsweise die ehemalige Brauerei (50 WE in Neubau + 12 in vorhandenen Brauereigebäuden) oder die Zietenkaserne.
- In Vetschau ist die Wohnanlage "Wohnen im Alter" in der Erich-Weinert-Straße geplant. Der Vermieter will das vorhandene Wohnungsangebot so umbauen, dass barrierefreies und altersgerechtes Wohnen ermöglicht wird. Durch die Zusammenarbeit des kommunalen Wohnungsunternehmens WGV und des sozialen Kooperationspartners ASB soll ein breit gefächertes Dienstleistungsangebot geschaffen werden, das sich an den individuellen und sich wandelnden Kundeninteressen orientiert (Transport älterer oder behinderter Menschen, ambulante Pflege und Betreuung, Kurz- und Langzeitbetreuung, Speiserversorgung, Betreuung bei sozialen Angelegenheiten, Übernahme kleinerer häuslicher Pflichten, Hausnot- u. Serviceruf).

Für die Zielgruppe der klassischen Familienhaushalte werden als geeignete Anpassungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand neben der Modernisierung die Zusammenlegung

(Brandenburg an der Havel, Calau, Eisenhüttenstadt) und die Grundrissänderung von Wohnungen (Calau, Vetschau) gesehen.

Der Umfang der für die zielgruppenorientierte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände erforderlichen flankierenden Förderung durch das MIR oder andere Fördermittelgeber wird in den Konzepten nicht näher dargestellt.

In ca. einem Drittel der Stadtumbaustädte sind Ansätze für ein kommunales Umsetzungsmanagement der vom Stadtumbau betroffenen Mieter erkennbar. Es handelt sich allerdings überwiegend um Vorschläge der externen Gutachter der Konzepte und nicht um bereits getroffene Übereinkommen der Wohnungsanbieter und der Kommune. Überwiegend sollen dabei die großen kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen unter Wahrung ihrer Eigenständigkeit als Vermieter eine enge Zusammenarbeit entwickeln, z. B. im Fall der Nachfrage nach Wohnungen, die nur von einem der beiden Unternehmen angeboten werden können (Cottbus, Großräschen, Guben, Spremberg, Wittstock/Dosse). In Einzelfällen wird auch die Bündelung des operativen Geschäfts (Wittenberge) oder die Fusion von Unternehmen (Forst (Lausitz)) verfolgt.

5.6 Schlussfolgerungen

Die Wohnungsnachfrageprognosen sind bei der Fortschreibung der Konzepte zum Stadtumbau überwiegend differenzierter zu erstellen und ggf. entsprechend der realen Entwicklungsverläufe zu justieren. Hierzu bedarf es im Vorfeld einer stärkeren Auseinandersetzung mit der Frage, wie sich die qualitative Wohnungsnachfrage in den Stadtumbaustädten gestaltet und welche Entwicklungstrends im Prognosezeitraum zu erwarten sind. Wird die qualitative Wohnungsnachfrage nicht weiter berücksichtigt, drohen in den Stadtumbaustädten trotz Angebotsüberhängen Defizite in der Wohnraumversorgung spezieller Zielgruppen. Gleichzeitig besteht die Gefahr der Fehlallokation von Mitteln, wenn Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen nicht genügend auf die spezifische Nachfrage der Bewohner abgestimmt sind. Erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen ist künftig ein größeres Gewicht bei der Konzeptfortschreibung beizumessen.

Die Anpassungsmaßnahmen an den vorhandenen Wohnungsbeständen müssen stärker zielgruppenorientiert ausgerichtet werden. Bereits in der Gegenwart bestehen z. T. gravierende Angebotsdefizite bei Wohnraum für ältere Menschen, die sich aufgrund der Alterung der Gesellschaft weiter verschärfen können. Dieses Problem wird in vielen Konzepten zum Stadtumbau bereits erkannt. Erforderlich ist ein diversifiziertes Wohnungsangebot, das ein

selbstbestimmtes Wohnen auch im Alter ermöglicht, aber nicht einseitig auf die Belange der Älteren ausgerichtet ist, sondern eine Generationenmischung ermöglicht. Da es sich bei den alten Menschen nicht um eine homogene Gruppe handelt, sind die diversifizierten Wohnraumangebote durch ein diversifiziertes Dienstleistungsangebot und die Kooperation von Wohnungsanbietern und sozialen und anderen Trägern zu ergänzen. Erste Beispiele existieren bereits in den Stadtumbaustädten. Bei der Angebotsentwicklung kommt der Gestaltung des Wohnumfelds und dem Infrastrukturangebot im Umkreis der Wohnung eine wachsende Rolle zu.

Zur Stabilisierung der Stadtumbaustädte und einzelner Stadtquartiere kommt es darauf an, vorhandene Potenziale noch stärker zu nutzen und dauerhaft an die (Kern)städte zu binden. Insbesondere bei mobilen Haushalten wie Familien mit Kindern kann es weiterhin zu einer erheblichen Abwanderung aus den angestammten Mietwohnungsbeständen in andere Stadtquartiere oder in das Umland der Städte kommen. Für diese Zielgruppe sind weiterhin geeignete Wohnangebote zu entwickeln, sei es durch die Schaffung eigenheimähnlicher Qualitäten im vorhandenen Mietwohnungsbestand oder durch die Bildung von Wohneigentum im Bestand oder mittels Neubau.

Weitere Zielgruppen, die im Zeitverlauf noch an Bedeutung zunehmen werden bzw. können (etwa junge/mittlere Singlehaushalte, neue Wohnformen, Einkommensschwache, Umsetzmieter) sind bislang in den Konzepten sowohl in der Nachfrageprognose als auch bei der Benennung von Defiziten in der Wohnraumversorgung und der Entwicklung von Lösungsansätzen kaum berücksichtigt. Hier bedarf es einer Analyse der spezifischen Nachfrage dieser Haushalte, der Ermittlung, ob ggf. Defizite in der Wohnungsversorgung vom Markt allein geregelt werden können oder Eingriffe und flankierende Maßnahmen seitens der Kommunen und von Fördermittelgebern erforderlich sind.

Anhang

Tab. A.1	Preise für neu gebaute Wohnimmobilien in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005	i
Tab. A.2	Preise für gebrauchte Wohnimmobilien in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005	ii
Tab. A.3	Maklerbefragung	iii
Tab. A.4	Unternehmensbefragung	iv
Tab. A.5	Untersuchte Konzepte der Städte	v
Tab. A.6	Hinweise zur Interpretation der Tabellen und Abbildungen	vii
Tab. A.7	Haushaltsspezifisches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße	vii
A.8	Fragebogen der Maklerbefragung	
A.9	Fragebogen der Unternehmensbefragung	





Tab. A.1: Preise für neu gebaute Wohnimmobilien in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005

Standort	Reiheneigenheime* (1.000 €)			Eigentumswohnungen** (€/m ² Wohnfläche)		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Fürstenwalde/Spree	110	150	135	1.250	1.800	1.450
Hennigsdorf	130	140	130	1.000	1.250	1.125
Ludwigsfelde	125	180	150	1.300	1.900	1.550
Oranienburg	150	250	190	1.000	1.500	1.250
Petershagen	125	195	170	1.200	2.000	1.700
Potsdam	180	350	250	1.000	3.500	2.200
Cottbus	120	170	140	1.000	1.500	1.200
Eisenhüttenstadt	130	160	150	-	-	-
Forst/Lausitz	90	155	110	750	1.500	1.000
Frankfurt (Oder)	120	180	145	1.125	1.500	1.250
Guben	90	155	110	750	1.500	1.000
Neuruppin	-	-	-	1.250	1.750	1.500
Prenzlau	125	150	135	1.100	1.300	1.200
Rathenow	120	150	130	800	1.500	1.200
Schwedt/Oder	125	150	140	1.300	1.600	1.475
Senftenberg	120	160	145	1.000	1.350	1.250
Spremberg	90	155	110	750	1.500	1.000
Wittenberge	110	130	115	800	1.100	900
zum Vergleich: neue Länder einschl. Berlin			140			1.310

* ca. 100 m², ohne Garage, ortsübliches Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage

** ca. 80 m², ohne Garage, mittlere bis gute Wohnlage

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des LBS-Immobilien-Preisspiegels 04/2005
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Tab. A.2: Preise für gebrauchte Wohnimmobilien in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg im Jahr 2005

Standort	frei stehende Eigenheime* (1.000 €)			Reiheneigenheime** (1.000 €)			Eigentumswohnungen*** (€/m ² Wohnfläche)		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Fürstenwalde/Spree	100	300	150	120	200	130	1.125	1.500	1.375
Hennigsdorf	130	200	150	90	140	110	625	875	750
Ludwigsfelde	125	230	160	-	-	-	1.000	1.500	1.250
Oranienburg	120	220	200	140	190	180	-	-	-
Petershagen	90	250	200	90	155	130	500	1.500	1.160
Potsdam	180	350	280	180	260	220	1.000	2.200	1.800
Cottbus	100	200	150	95	150	120	800	1.300	1.050
Eisenhüttenstadt	140	200	160	120	160	145	1.125	1.500	1.375
Forst/Lausitz	75	150	120	70	145	100	600	1.200	800
Frankfurt (Oder)	170	250	190	100	150	130	500	1.250	1.000
Guben	75	150	120	70	145	100	600	1.200	800
Neuruppin	100	180	155	80	120	105	750	1.000	925
Prenzlau	90	175	125	60	140	100	800	1.200	1.000
Rathenow	100	200	150	100	120	110	500	800	600
Schwedt/Oder	160	200	175	-	-	-	-	-	-
Senftenberg	50	200	110	60	140	100	900	1.100	1.000
Spremberg	75	150	120	70	145	100	600	1.200	800
Wittenberge	70	150	110	70	120	90	700	900	800

*ca. 120 m², mit Garage, ortsübliches Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage

**ca. 100 m², ohne Garage, ortsübliches Grundstück, mittlere bis gute Wohnlage

***ca. 80 m², ohne Garage, mittlere bis gute Wohnlage

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des LBS-Immobilien-Preisspiegels 04/2005
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Tab. A.3 Maklerbefragung

Untersuchungsort	Anzahl angeschriebene Makler	Rücklauf
Angermünde	1	1
Bad Freienwalde	3	2
Belzig	1	1
Bernau b. Berlin	1	1
Eberswalde	4	2
Eisenhüttenstadt	3	3
Finstervalde	3	1
Frankfurt (Oder)	4	2
Fürstenwalde/Spree	5	0
Herzberg/Elster	2	1
Königs Wusterhausen	4	2
Luckenwalde	2	1
Oranienburg	2	2
Perleberg	1	0
Prenzlau	2	1
Rüdersdorf	1	0
Senftenberg	2	1
Spremberg	2	0
Gesamt	43	21
Rücklaufquote		48,8 %

LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Tab. A.4 Unternehmensbefragung

Untersuchungsort	Anzahl angeschriebene Wohnungsunternehmen	Rücklauf
Angermünde	3	3
Bad Freienwalde	2	2
Belzig	3	1
Bernau b. Berlin	3	1
Eberswalde	2	2
Eisenhüttenstadt	2	2
Finsterwalde	2	2
Frankfurt (Oder)	4	3
Fürstenwalde/Spree	3	1
Herzberg/Elster	2	2
Königs Wusterhausen	3	3
Lübben	2	1
Luckenwalde	3	2
Ludwigsfelde	2	2
Oranienburg	3	1
Perleberg	3	--
Premnitz	2	--
Prenzlau	4	2
Rüdersdorf	2	1
Senftenberg	2	2
Spremberg	3	2
Gesamt	55	35
Rücklaufquote		63,6 %

LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Tab. A.5 Untersuchte Konzepte der Städte

Stadt	untersuchte Konzepte
Beeskow	Stadtentwicklungskonzept Kreisstadt Beeskow, 07/2002 Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost
Brandenburg a. d. H.	Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel, Integriertes Stadtumbaukonzept Teil I: Gesamtstädtisches Konzept, 03/2002/03 Teil II: Stadtquartierspässe, 03/2002
Calau	Stadtumbaukonzept Calau 2015, 07/2002 Vertiefung des Stadtumbaukonzepts der Stadt Calau, 10/2002
Cottbus	Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, 10/2002 Wohnungswirtschaftliches und wohnungspolitisches Konzept für die Stadt Cottbus, 12/2002
Eberswalde	Stadtumbaukonzept Eberswalde 2002, 11/2002 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept für die Stadt Eberswalde
Eisenhüttenstadt	Stadtumbaukonzept Eisenhüttenstadt 2015, 09/2002 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept der Stadt Eisenhüttenstadt, 12/2002
Finsterwalde	Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept, 12/2002 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept, 03/2003
Forst (Lausitz)	Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzept, 12/2002
Frankfurt (Oder)	Stadtumbaukonzept, 08/2002 Wohnungswirtschaftliches und wohnungspolitisches Konzept, 04/2002
Großräschen	Stadtumbaukonzept Großräschen, 10/2002 Wohnraumentwicklungskonzept Großräschen, 12/2001
Guben	Stadtumbaukonzept, 09/2002 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept, 08/2002
Jänschwalde	Stadtumbaukonzept Jänschwalde-Ost, 05/2003 Wohnungspolitisches und –wirtschaftliches Konzept Jänschwalde-Ost, 05/2003
Lauchhammer	Stadtumbaukonzept für die Stadt Lauchhammer, 12/2002 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept für die Stadt Lauchhammer, 12/2002
Luckenwalde	Integriertes Stadtumbaukonzept Luckenwalde, 04/2003 Abschlussbericht der wohnungswirtschaftlichen Arbeitsgemeinschaft Luckenwalde, 09/2002

Stadt	untersuchte Konzepte
Lübbenau/Spreewald	Integriertes Stadtumbaukonzept 01/2003 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept der Stadt Lübbenau/Spreewald, 02/2003
Premnitz	Stadtentwicklungskonzept Premnitz, 10/2002
Prenzlau	Räumliches Strukturkonzept Stadt Prenzlau, 11/2003
Rathenow	Stadtumbaukonzept Stadt Rathenow, Bände I und II, 03/2003
Schipkau	Stadtumbaukonzept Gemeinde Schipkau, 09/2002
Schwedt/Oder	Kommunales Entwicklungskonzept zum Stadtumbau 08/2001 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 07/2002 (Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost)
Senftenberg	Stadtumbaukonzept Senftenberg „Vom Zentrum für Kohle und Energie zur grünen Stadt am See“, 09/2002 Wohnraumentwicklungskonzept, 12/2001
Spremberg	Integriertes Stadtumbaukonzept Spremberg, 07/2002 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept für die Stadt Spremberg
Velten	Stadtentwicklungs- und Stadtumbaukonzept der Ofenstadt Velten, 05/10/2002
Vetschau/Spreewald	Stadtumbaukonzept Vetschau/Spreewald, 07/2002 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept der Stadt Vetschau/Spreewald, 12/2002
Wittenberge	Stadtumbaukonzept Wittenberge 2002, Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept Stadt Wittenberge, 02/2003
Wittstock/Dosse	Stadtumbaukonzept Wittstock/Dosse, 06/2002 Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept für die Stadt Wittstock/Dosse, 09/2002

LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

**Tab. A.6 Hinweise zur Interpretation der Tabellen und Abbildungen
- Schichtungsvariablen -**

Unternehmensbezogene Schichtungsvariablen		
Rechtsform	Kommunale Gesellschaften Genossenschaften	
Unternehmensgröße	klein mittel groß	< 2.000 WE 2.000 bis < 10.000 WE ≥ 10.000 WE
Sanierungsgrad (Anteil sanierter WE am WE-Bestand)	niedrig mittel hoch	< 33 % 33 bis < 66 % 66 % und mehr
WU-Leerstandsquote lt. BSK	mittel hoch sehr hoch	< 20 % 20 bis < 25 % 25 % und mehr
Räumliche und funktionale Schichtungsvariablen		
Gemeindegröße (Gebietsstand 12/2002)	klein mittel groß	< 20.000 Einwohner 20.000 bis < 50.000 Einwohner 50.000 und mehr Einwohner
Ortsgröße/Lage	Ort im eVr kleinerer Ort im äEr größerer Ort im eVr	Ort im eVr Ort im äEr < 20.000 EW Ort im äEr 20.000 und mehr EW

Tab. A.7 Haushaltsspezifisches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Einkommensniveau		
	niedrig	mittel	hoch
1 Person	bis 800 €	800 € bis 1.187 €	ab 1.187 €
2 Personen	bis 1.500 €	1.500 € bis 2.125 €	ab 2.125 €
3 Personen	bis 1.700 €	1.700 € bis 2.600 €	ab 2.600 €
4 Personen	bis 2.000 €	2.000 € bis 2.875 €	ab 2.875 €
5 und mehr Personen	bis 2.222 €	2.222 € bis 3.013 €	ab 3.013 €

Quelle: „Wohnen zur Miete im Land Brandenburg 2004“ Hamburg, 2004
LBV, Zukunftsfähigkeit Wohnungsbestände, 08/2005

Eine Untersuchung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)
im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung

1	Wie ist das durchschnittliche Preisniveau bei freifinanzierten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern am Ort (WE in mittlerer Wohnlage, NKM in € pro qm Wohnfläche, ggf. Spannenwerte)?		
		voll modernisiert	teilweise modernisiert/ unmodernisiert
	A	Wohnungen in MFH, Baujahr bis 1948	
	B	Wohnungen in MFH, Baujahr 1949 bis 1990	
	C	nach 1990 entstandene Wohnungen in MFH	

2	Wie gestaltet sich die Wohnungsnachfrage im freifinanzierten Mietwohnungsbestand gegenwärtig und von welcher langfristigen Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2020 gehen Sie aus? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)						
		gegenwärtige Nachfrage			künftige Nachfrage (bis 2020)		
		gering	mittel	groß	Abnahme	un- verändert	Zunahme
	A	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	B	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	C	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	D	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
E	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

3	Wie stark ist die gegenwärtige Nachfrage an speziell ausgestatteten Mietwohnungen für ältere und behinderte Menschen und bestehen erhebliche Defizite in der Versorgung? (Zutreffendes bitte ankreuzen?)					
		Nachfrage			erhebliche Defizite	
		gering	mittel	groß	ja	nein
	A	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

4	Auf welche Mietwohnungsbestände richtet sich die Wohnungsnachfrage der klassischen Familienhaushalte mit Kindern? Welches sind gegenwärtig die größten erkennbaren Defizite in der Versorgung dieser Haushalte mit Mietwohnungen? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)					
		Nachfrage			erhebliche Defizite	
		gering	mittel	groß	ja	nein
	A	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	B	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	C	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	D	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	E	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	F	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	G	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	H	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

		Nachfrage			erhebliche Defizite	
		gering	mittel	groß	ja	nein
J	weitere:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
K	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

5 Welche Nachfrage sehen Sie bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen am Ort? Bestehen erhebliche Defizite im Angebot? (Zutreffendes bitte ankreuzen)						
		Nachfrage			erhebliche Defizite	
		gering	mittel	groß	ja	nein
A	ETW im MFH-Bestand bis Baujahr 1948	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	ETW im MFH-Bestand Baujahre 1949 bis 1990	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	ETW im nach 1990 errichteten Neubaubestand	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D	EFH/RH bis Baujahr 1990	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
E	EFH/RH ab Baujahr 1991	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6 Welche weiteren Nachfragetrends und neuen Wohnformen stellen Sie in Ihrer Stadt fest?					
			Nachfrage		
			ja	nein	
A	Mehrgenerationenwohnen innerhalb einer Wohnung			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	Wohnprojekte in Gebäuden/Wohnanlagen, die von verschiedenen Generationen bewohnt werden			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	Wohngemeinschaften älterer Menschen (keine Paare)			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D	Wohnen und Arbeiten in der Wohnung			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	weitere Wohnformen/Wohntrends wie:				
E			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
F			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7 Alles in allem, in welchem Wohnungssegment und in welcher Wohnlage sehen Sie im Mietwohnungsbestand gegenwärtig und langfristig die größten Defizite?			
		aktuell	bis 2010
A	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Name des Maklerunternehmens/Ort:

Ansprechpartner für Rückfragen:

Telefon/Fax:

Bitte faxen Sie den ausgefüllten Fragebogen kurzfristig an die unten genannte Adresse.

Haben Sie vielen Dank für Ihre freundliche Unterstützung

Landesamt für Bauen und Verkehr
 Abteilung 4
 Fax: (03 35) 560 2707
 Müllroser Chaussee 48
 15236 Frankfurt (Oder)

Für Rückfragen stehen wir Ihnen telefonisch gerne zur Verfügung:
 Hans-Jürgen Volkerding (03 35) 560 2735
 Karin Kuklinski (03 35) 560 2741

**Eine Untersuchung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)
im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung**

1	Wie groß ist der im Eigentum Ihres Unternehmens befindliche Wohnungsbestand insgesamt? Welchem Gebäudetyp können die Wohnungen zugeordnet werden? Wie viele Wohnungen davon sind voll modernisiert, teilmodernisiert oder unmodernisiert?	Anzahl eigene Wohnungen	davon		
			voll modernisiert	teilweise modernisiert	unmodernisiert
A	Wohnungsbestand am 31.12.2004 gesamt				
B	davon : Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern				
C	Wohnungen in MFH, traditionelle Bauweise, Baujahr bis 1948 (Altbau)				
D	Wohnungen in MFH, traditionelle Bauweise, Baujahr 1949 bis 1990				
E	Wohnungen in MFH, industrielle Bauweise, Baujahr 1949 bis 1990				
F	nach 1990 entstandene Wohnungen in MFH				

2	Wie viele Wohnungen davon standen in Ihrem Unternehmen am 31.12.2004 leer?	Anzahl eigene Wohnungen	davon		
			voll modernisiert	teilweise modernisiert	unmodernisiert
A	Wohnungsleerstand am 31.12.2004 gesamt				
B	davon: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern				
C	Wohnungen in MFH, traditionelle Bauweise, Baujahr bis 1948				
D	Wohnungen in MFH, traditionelle Bauweise, Baujahr 1949 bis 1990				
E	Wohnungen in MFH, industrielle Bauweise				
F	nach 1990 entstandene Wohnungen in MFH				

3	Wie gestaltet sich die Wohnungsnachfrage in Ihrem Unternehmen gegenwärtig und von welcher langfristigen Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2020 gehen Sie aus? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)	gegenwärtige Nachfrage			künftige Nachfrage (bis 2020)		
		gering	mittel	groß	Abnahme	un- verändert	Zu- nahme
A	nach 1990 neu gebaute Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	voll modernisierte Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	teilweise modernisierte Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D	unmodernisierte Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
E	Wohnungen mit 1-2 Räumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
F	Wohnungen mit 3 Räumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
G	Wohnungen mit 4 und mehr Räumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
H	WE mit großzügiger Grundrissgestaltung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I	Wohnungen mit Wohnküche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
J	Wohnungen mit Balkon/Terrasse	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
K	Wohnungen mit gehobener Ausstattung (z.B. Parkett, moderne EBK, separates WC)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L	Aufzug im Gebäude	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
M	Wohnungen im Niedrigpreissegment	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

4	Wie hoch ist das quantitative Wohnungsangebot für ältere Menschen in Ihrem Unternehmen (bitte WE-Anzahl angeben!) und wie schätzen Sie die zukünftige Nachfrage nach alten- und behindertengerechtem Wohnraum ein? (Zutreffendes bitte ankreuzen)	derzeitiges Angebot		künftige Nachfrage		
		Anzahl WE		Abnahme	un- verändert	Zunahme
A	behindertengerechte Wohnungen nach DIN 18025, Teil 1			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	Altengerechte Wohnungen nach DIN 18025, Teil 2	im trad. MFH bis 1948		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C		im trad. MFH ab 1949		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D		im ind. errichteten MFH		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
E	altenfreundliche Wohnungen (mit einem oder mehreren Ausstattungsmerkmalen der DIN 18025, Teil 2)	im trad. MFH bis 1948		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
F		im trad. MFH ab 1949		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
G		im ind. errichteten MFH		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

5 Welche Ausstattungsmerkmale und Wohnlagen werden von älteren Menschen besonders nachgefragt? Welches sind gegenwärtig die größten erkennbaren Defizite in der Versorgung mit nachfragegerechtem Wohnraum in Ihrem Unternehmen? (Zutreffendes bitte ankreuzen)		Nachfrage			erhebliche Defizite	
		gering	mittel	groß	ja	nein
A	vollständig DIN gerechte Ausstattung der Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	weitgehende Barrierefreiheit der Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	Erhöhung von Sicherheit und Komfort durch Einbau technischer Hilfsmittel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	weitere Ausstattungsmerkmale wie:					
D	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
E	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
F	Wohnungen in unteren Geschossen (bis 2. Etage)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
G	Wohnungen im angestammten Wohngebiet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
H	Zentrumsnahe Wohnlagen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I	Wohnungen in der Nähe von Infrastrukturangeboten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
J	Wohnungen in der Nähe des ÖPNV-Netzes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
K	Wohnungen mit entsprechend ausgestatteten Außenanlagen (z.B. hindernisfreie Wege, Ruheplätze)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6 Bietet Ihr Unternehmen Möglichkeiten für ältere Menschen, Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)		Angebot		Inanspruchnahme		
		ja	nein	selten	gelegentlich	häufig
A	Hilfen im Haushalt (z.B. Wohnungsreinigung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	Hilfen bei der sonstigen Alltagsbewältigung (z.B. Einkaufen, Behördengänge)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	Freizeitmöglichkeiten (z.B. Ausflüge)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D	Pflegeleistungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7 Plant Ihr Unternehmen innovative Dienstleistungsangebote im Hinblick auf das Wohnen im Alter?	
<input type="radio"/>	nein
<input type="radio"/>	ja, und zwar

8		Auf welche Bestände richtet sich die Wohnungsnachfrage der Haushalte mit niedrigem Einkommen? Wo liegen gegenwärtig die größten erkennbaren Defizite in der Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum in Ihrem Unternehmen? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)				
		Nachfrage			erhebliche Defizite	
		gering	mittel	groß	ja	nein
A	Wohnungen mit 1-2 Räumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	Wohnungen mit 3 Räumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	Wohnungen mit 4 und mehr Räumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D	voll modernisierte Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
E	teilweise modernisierte Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
F	unmodernisierte Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
G	Wohnungen in Gebäuden bis Baujahr 1948	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
H	Wohnungen in Gebäuden ab Baujahr 1949	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I	belegungsgebundene Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
J	mietpreisgebundene Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

9		Inwieweit verändert sich nach Ihrer Einschätzung die Wohnungsnachfrage der einkommensschwachen Haushalte durch das Inkrafttreten der Bestimmungen zu Hartz IV? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)		
		trifft zu	trifft nicht zu	weiß nicht
A	Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen steigt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10		Auf welche Bestände richtet sich die Wohnungsnachfrage der klassischen Familienhaushalte mit Kindern? Welches sind gegenwärtig die größten erkennbaren Defizite in der Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum in Ihrem Unternehmen? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)				
		Nachfrage			erhebliche Defizite	
		gering	mittel	groß	ja	nein
A	Wohnungen mit 3 Räumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	Wohnungen mit 4 und mehr Räumen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	Wohnungen mit großzügiger Grundrissgestaltung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D	Wohnungen mit Wohnküche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
E	Wohnungen mit Hausgarten/Gartennutzung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
F	Wohnungen mit familiengerecht ausgestatteten Außenanlagen (z.B. Spielmöglichkeiten, verkehrsberuhigte Zonen usw.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
G	Zentrumsnahe Wohnlagen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
H	Stadtrandlagen in DDR-Neubauegebieten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I	Stadtrandlagen in nach 1990 entstandenen Neubaugebieten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
J	belegungsgebundene Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
K	mietpreisgebundene Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L	weitere:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
M	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
N	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

11	Welche weiteren Nachfragetrends und neuen Wohnformen stellen Sie in Ihrer Stadt fest? Plant Ihr Unternehmen bauliche Maßnahmen zur Anpassung an diese Nachfrage?				
		Nachfrage		bauliche Maßnahmen geplant	
		ja	nein	ja	nein
A	Mehrgenerationenwohnen innerhalb einer Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	Wohnprojekte in Gebäuden/Wohnanlagen, die von verschiedenen Generationen bewohnt werden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	Wohngemeinschaften älterer Menschen (keine Paare)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D	Wohnen und Arbeiten in der Wohnung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	weitere Wohnformen/Wohntrends wie:				
E	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
F	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
G	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

12	Alles in allem, in welchem Wohnungssegment und in welcher Wohnlage sehen sie in Ihrem Wohnungsbestand gegenwärtig und langfristig den größten baulichen Anpassungsbedarf?		
		aktuell	bis 2010
A	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

13	Ist Ihr Unternehmen für die Umsetzung geplanter baulicher Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand/im Wohnumfeld mittel- und langfristig auf Wohnraumförderung des Landes Brandenburg angewiesen?	
	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein

14	Bestehen in Ihrem Unternehmen gegenwärtig Engpässe in der Versorgung von Mieterhaushalten mit Umsetzwohnraum im Rahmen des Stadtumbaus? (Zutreffendes bitte ankreuzen!)	
	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein, Versorgung im eigenen Wohnungsbestand gesichert
		<input type="radio"/> nein, Versorgung durch Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen

15	In welchem Wohnungssegment/in welcher Wohnlage bestehen in Ihrem Unternehmen gegenwärtig oder zukünftig Engpässe in der Versorgung mit Umsetzwohnraum?		
		aktuell	bis 2010
A	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

16	Sind Sie an einer Ergebniszusammenstellung aus dieser Umfrage interessiert?
	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein
	Stehen Sie als Wohnungsmarktexperte für ein weitergehendes Interview zur derzeitigen und erwarteten Nachfragesituation zur Verfügung?
	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein

Name des Wohnungsunternehmens:

Ansprechpartner für Rückfragen:

Telefon/Fax:

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 20.07.2005 an die unten genannte Adresse. Fügen Sie ggf. Materialien zu eigenen innovativen Wohnungsangeboten und -projekten (für spezielle Zielgruppen, Service-Wohnen, Betreutes Wohnen, Eigentumsbildung) bei!

Haben Sie vielen Dank für Ihre freundliche Unterstützung

Landesamt für Bauen und Verkehr
 Abteilung 4
 Müllroser Chaussee 48
 15236 Frankfurt (Oder)

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen telefonisch gerne zur Verfügung:

Hans-Jürgen Volkerding (03 35) 560 2735
 Karin Kuklinski (03 35) 560 2741