



Zukunftschancen nutzen.
Modellregion Oberlausitz-Niederschlesien.

Modellvorhaben der Raumordnung und Landesentwicklung in Sachsen

Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsmarktentwicklung in der Region Oberlausitz- Niederschlesien

Ergebnisse und Diskussionsgrundlage für den Workshop am 8. September 2006 in Dresden

Bearbeitung: Ulrich Pfeiffer (empirica)
Julia Kemper (empirica)
Ludger Baba (empirica)
Dr. Hardo Kendschek (komet-empirica)

komet-empirica

Regionalentwicklung – Stadtent-
wicklung – Immobilienforschung

Schreiberstraße 1
04109 Leipzig

Tel. (0341) 960 08-20
Fax (0341) 960 08-30
leipzig@komet-empirica.de

empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

Tel. (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17
www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1. Wohnungsmarktentwicklung in der Region Oberlausitz-Niederschlesien	1
1.1 Nachfrageentwicklung	1
1.2 Angebotsentwicklung	2
2. Auswirkungen der Wohnungsmarktentwicklung auf die vermieteten Immobilienbestände von Privatpersonen	2
3. Folgerungen aus der Wohnungsmarktentwicklung und abzuleitende Maßnahmen (Diskussionsgrundlage)	4
4. Anhang – Tabellen und Abbildungen	6

1. Wohnungsmarktentwicklung in der Region Oberlausitz-Niederschlesien

1.1 Nachfrageentwicklung

Fortsetzung der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerung in der Region Oberlausitz-Niederschlesien hat seit 1990 um gut 13 % abgenommen, bis 2020 wird ein weiterer Rückgang um 18 % prognostiziert. Aus der aktuell bereits sichtbaren ungünstigen Altersschichtung und dem ungünstigen Geschlechterverhältnis – weniger Frauen als Männer in der Altersklasse der 20 bis 45-Jährigen) wird deutlich, dass nach 2020 mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Für die Beurteilung des Wohnungsmarktes in der Region reicht aber die Betrachtung allein der Einwohnerentwicklung nicht aus, denn der Wohnungsmarkt wird wesentlich von der Entwicklung der Zahl der Haushalte bestimmt.

Steigende Haushaltszahlen durch Haushaltsverkleinerungen, nach 2015 rückläufige Entwicklung. Die Haushaltsentwicklung in der Region Oberlausitz-Niederschlesien war seit 1991 trotz des Bevölkerungsrückgangs positiv und die Zahl der Haushalte ist um 1,4 % gewachsen (vgl. Tabelle 1). Verantwortlich für diesen Zuwachs sind im Wesentlichen Haushaltsverkleinerungen (vgl. Abbildung 1). Der Anteil der Haushalte mit einer oder zwei Personen stieg in der Region von 59 % in 1994 auf 69 % im Jahr 2003 an. Zwar nimmt in allen Teilräumen der Region Oberlausitz-Niederschlesien die Zahl der Haushalte bis 2020 ab, jedoch erfolgt diese Abnahme gegenüber 2003 nicht kontinuierlich (vgl. Abbildung 2). Bis etwa 2015 steigt in fast allen Teilräumen die Zahl der Haushalte an. Ausnahme bildet die Stadt Hoyerswerda, die durch die anhaltende massive Abwanderung trotz Haushaltsverkleinerungen deutlich bei der Zahl der Haushalte verliert.

Leicht steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern, sinkende Nachfrage nach Geschosswohnungen. Die Wohnungsnachfrage wiederum kann nicht der Haushaltsnachfrage gleich gesetzt werden, denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung¹. Für die Region Oberlausitz-Niederschlesien ergibt sich unter Berücksichtigung der Bereinigungen eine Zahl von 278.000 wohnungsnachfragenden Haushalten, anstelle der 304.000 Haushalte, die es laut Mikrozensushebung 2003 gibt. Die Haushalte bewohnen zu 47 % Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und zu 53 % im Geschosswohnungsbau. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird bis 2020 insgesamt um gut 34.000 Haushalte bzw. 12,4 % abnehmen. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wächst um 3,4 %, die Nachfrage im Geschosswohnungsbau sinkt

¹ Daher müssen entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt werden. Diese Quoten werden in Abhängigkeit vom Alter (Altersklassen in Fünfjahresschritten), von der Haushaltsgröße (Ein-/Zwei- vs. Mehrpersonenhaushalte) und von Ost-West-Unterschieden modelliert. Zweitwohnungen und Untermieter finden sich vor allem bei jungen Ein-/Zweipersonenhaushalten (Ausbildung). Außerdem treten diese Wohnverhältnisse wesentlich stärker in den alten als in den neuen Bundesländern auf.

um 26,5 %. Der quantitative Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhausbau beträgt bis zum Jahre 2020 gut 4.000 Wohnungen.

1.2 Angebotsentwicklung

Baufertigstellungen auf niedrigem Niveau stabil. Zu Beginn der 90er Jahre wurden von den Kommunen viele Bauflächen ausgewiesen und viele Bewohner der Städte und Dörfer haben Wohneigentum gebildet. Dementsprechend stiegen die jährlichen Fertigstellungsraten in der Region Oberlausitz-Niederschlesien bis 1996/1997 an. Seit dieser wiedervereinigungsbedingten Nachholphase sind die Baufertigstellungen stetig zurückgegangen (vgl. Abbildung 3). Wurden 1997 noch knapp sechs Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertig gestellt wurde 2003 nur noch gut eine Wohnung pro 1.000 Einwohner errichtet. Im Vergleich zu anderen Regionen ist dieser Wert äußerst gering. In Nordthüringen wurden gut zwei, in der Region Mecklenburgische Seenplatte gut drei Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertig gestellt (Bundesdurchschnitt knapp drei Wohnungen pro 1.000 Einwohner).

Zukünftige Bautätigkeit konzentriert sich auf den Einfamilienhausbau. Der Anteil der Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbaus ist mit über 85 % sehr hoch. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Im Geschosswohnungsbau besteht trotz der Abrissmaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost ein massives Überangebot. Der Wohnungsüberschuss wird von heute etwa 41.000 bis 2020 auf 57.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau anwachsen. Der Anstieg erfolgt aufgrund der Wohnungsabriss nicht kontinuierlich. Zunächst sinkt der Leerstand von aktuell 22 % auf 19 % im Jahr 2010 (Anteil am Bestand 2002) bevor er bis 2020 auf 30 % anwächst (vgl. Tabelle 2).²

2. Auswirkungen der Wohnungsmarktentwicklung auf die vermieteten Immobilienbestände von Privatpersonen

Der demographische Wandel und die damit verbundenen Verschiebungen auf dem Wohnungsmarkt wirken sich selbstverständlich auch auf die vermieteten Altbaubestände aus, die sich im Privatbesitz befinden. Im Wesentlichen sind dies eine sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen in Städten mit rückläufiger Bevölkerung und damit verbunden sinkende Mieteinnahmen bzw. sinkende Wiederverkaufswerte der Immobilien. Ausgehend von einer Untersuchung, die empirica im Land Brandenburg durchgeführt hat³, können folgende Aspekte festgestellt werden:

² Eine Prognose des Wohnungsüberschusses ist nur für die gesamte Region Oberlausitz-Niederschlesien möglich.

³ Vgl. Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2000): Wirtschaftlichkeit und Entwicklungsperspektiven vermieteter Altbaubestände im Eigentum von Privatpersonen. Berlin. und Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2003): Bewirtschaftungssituation vermieteter Altbaubestände im Eigentum von Privatpersonen in Stadtumbaustädten. Frankfurt/Oder. Wir gehen davon aus, dass sich die Hauptentwicklungsrichtungen in den Bundesländern nicht unterscheiden und dass durchaus Parallelen gezogen werden können.

- *Wohnungs- und Gewerbebestandsstruktur:* Im Besitz von Privateigentümern befinden sich überwiegend Altbaubestände mit durchschnittlich sechs Wohnungen, die in den Orts- und Dorflagen befinden.
- *Vermietungsstand und Leerstandsursachen:* Etwa ein Viertel der Wohnungen im Privatbesitz (ohne selbst genutzte Wohnungen) steht leer. Von den Gewerbeeinheiten ist ein Drittel unvermietet. Die Leerstandsquote steigt mit zunehmendem Baualter. Jede dritte denkmalgeschützte Wohnung steht leer. Der Vermietungsstand ist abhängig vom Ausstattungsgrad. So stehen „nur“ 12 % der Wohnungen mit Vollausstattung (Sammelheizung, Bad und Innen-WC) leer. Wohngebäude ohne Vollausstattung haben hingegen eine Leerstandsquote von über 80 %.
- *Mietpreisniveau:* Das Mietniveau ist äußerst gering und liegt durchschnittlich bei 4 Euro/m².
- *Zukunftserwartungen und Planungen:* Von den Eigentümern wurde erwartet, dass die Mietpreise weiter sinken (40%) und dass die Mietrückstände weiter ansteigen (25%). Innerhalb der nächsten drei Jahre planen etwa ein Drittel weitere Instandsetzungsmaßnahmen am Objekt, ein weiteres Drittel plant lediglich die laufende Instandhaltung und ein Fünftel strebt den Verkauf des Objektes bzw. die Umwandlung in Eigentumswohnungen an.
- *Finanzierung und Investitionshemmnisse:* Die Finanzierung von Investitionen ist verstärkt auf die Kapitalmarktdarlehen ausgerichtet und es wird anteilig weniger Eigenkapital eingebracht. Darüber hinaus werden Fördergelder eingesetzt. Allerdings ist die Bekanntheit der Fördermöglichkeiten recht unterschiedlich: steuerliche Vergünstigungen (82 %) und die KfW-Förderung (75 %) sind bekannt. Nur jeder zweite kannte die Städtebauförderung und die Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg. Die Fördergelder des Landes wurden nur von 21% bzw. 25% In Anspruch genommen. Gründe hierfür waren Unkenntnis (30 %), Ablehnung einer Darlehnsförderung (15%) und zu hoher Beantragungsaufwand (15%) und zu hohe Auflagen, die mit der Förderung verbunden sind (18%). Hauptinvestitionshemmnis ist demnach die fehlende Eigenkapitalausstattung (46%), ein Drittel stuft die Vermietungssituation so schlecht ein, dass sich Investitionen nicht lohnen und ein Drittel bietet das Objekt aktuell zum Verkauf an.
- *Rendite:* Die Eigentümer erzielen im Gesamtergebnis tendenziell ein positives Einkommen in Höhe von im Mittel 0,56 Euro/m². Dieser Durchschnittswert verdeckt allerdings, dass nahezu ein Fünftel der Wohneigentümer Verluste erwirtschaftet. Die Erlöse werden zudem durch Mietrückstände weiter reduziert. Mittel- bis langfristig ist abzusehen, dass sich insbesondere bei nicht oder nur teilsanierten Beständen die Einnahmen weiter zurück gehen werden. Steigende Fluktuation und Leerstände sind zu erwarten.

- *Mitwirkungsbereitschaft und Kenntnisstand:* Privateigentümer sehen einen großen Informationsbedarf hinsichtlich der Stadtumbauplanungen in den Städten in denen sich ihre Immobilie befindet. Lediglich jeder sechste Hauseigentümer beteiligt sich aktiv an der Diskussion

Schlussfolgerungen

- Mittelfristig sind kaum Wertsteigerungspotenziale zu erwarten. Eher das Gegenteil ist der Fall: die Untersuchungsergebnisse weisen darauf hin, dass die Miet- und Verkaufspreise von Wohnimmobilien weiter sinken. Es wird immer unrentabler, die Immobilie zu bewirtschaften. Für viele Eigentümer ist dies ein besonderes Problem, da die Immobilie häufig als Altersvorsorge eingesetzt werden sollte. Fallen Mieteinnahmen weg, ist auch der Lebensstandard im Alter gefährdet.
- Durch den Wegfall der steuerlichen Begünstigungen auf Bundesebene 2003 sind die Investitionen in die Altbausubstanz gefährdet, da die steuerliche Förderung eine wesentliche Säule zur Einkommenserzielung aus Immobilien war. Für Kapitalanleger werden die Investitionen unattraktiv und eine weitere bauliche Aufwertung der Städte und Dörfer verzögert sich bzw. kommt zum Stillstand.
- Privateigentümer sind häufig nur unzureichend in die Erarbeitung von Stadtumbaukonzepten eingebunden. Gleichzeitig haben aber insbesondere die Eigentümer, deren Objekte besonderen Handlungsbedarf erfordern (Leerstand und unsaniertes Altbau), kein Interesse an einem Engagement, da sie wenig Hoffnung haben, dass sich eine Investition in das Objekt rentiert (weder finanziell noch ideell).
- Außerdem ist die Gruppe der Privateigentümer sehr heterogen (z.B. hinsichtlich finanzieller Leistungsfähigkeit, Identifikation mit dem Objekt und der Ortschaft, Zugang zu Informationen), so dass eine Bündelung der Interessen erschwert ist.

3. Folgerungen aus der Wohnungsmarktentwicklung und abzuleitende Maßnahmen (Diskussionsgrundlage)

- *Stadtumbau-Ost fortsetzen und intensivieren, Einbeziehung der Privateigentümer:* Die Bemühungen im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost müssen weitergehen. Die Prognosen verdeutlichen auch, dass in der Region Oberlausitz-Niederschlesien weitaus mehr Wohnungen als bisher geplant, abgerissen werden müssen, will man umfangreiche Leerstände vermeiden. Gleichzeitig sind die Privateigentümer stärker als bisher in den Stadtumbauprozess einzubinden.
 - ➔ Gezielte Ansprache von Privateigentümern durch die Kommunen und Einbindung in die Stadtumbaumaßnahmen
 - ➔ Einzelfallberatung bei Fördergeldbeantragung

- *Konzentration auf die stadtbildprägenden Bestände:* Problematisch sind die hohen Wohnungsleerstände in den Städten, da dort durch den Leerstand ganze Stadtteile zu veröden drohen (betroffen sind überwiegend die Plattenbaugebiete und z.T. die historischen Stadtkerne).
 - ➔ Projektansatz analog zur „Selbstnutzerinitiative Leipzig“ ausweiten, um im Zuge der Wohneigentumsbildung auch Selbstnutzer für Bestandsgebäude zu gewinnen.
 - ➔ Zugang zu den Fördergeldern nach Stadtumbau-Ost auch für Privatpersonen erleichtern (Einzelfallberatung. Verständliche Aufbereitung der Förderregularien).

- *Konzentration auf prägende Bestände im ländlichen Raum:* Auch im ländlichen Raum hat dauerhafter Leerstand negative Konsequenzen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt im ländlichen Raum zu einer steigenden Zahl leer stehender Wirtschafts- und Wohngebäude, die das Erscheinungsbild der Dörfer nachhaltig negativ beeinflussen. Verlassene Wohngebäude in den Dorfkernen, die beispielsweise nach einem Erbfall nicht wieder bewohnt werden, schränken die Attraktivität der Dörfer ein. Hier ist an besonders exponierten Standorten nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten zu suchen. Gleichzeitig muss bei den Privateigentümern ein Umdenken einsetzten. Vielfach ist den Hausbesitzern nicht bewusst, dass langfristig in der Region nicht mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen ist. Überzogene Kaufpreisvorstellungen verhindern eine Entwicklung und verstärken den Abwärtstrend.
 - ➔ Aufklärungsarbeit und Schaffung von Markttransparenz zur Erhöhung der Verkaufsbereitschaft
 - ➔ Projektansatz analog zur „Selbstnutzerinitiative Leipzig“ ausweiten, um im Zuge der Wohneigentumsbildung auch Selbstnutzer für Bestandsgebäude zu gewinnen (eventuell Ausweitung und Intensivierung der Initiative www.umgebundeland.de).

- *Entwertung der Immobilien und Vermögensbestände:* Durch die Überangebote sowohl im Geschosswohnungsbau wie auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment sind die Immobilienpreise gesunken. Immobilien, die als Altersvorsorge vorgesehen sind in einigen Lagen nicht mehr zu vermieten oder zu veräußern. Teilweise liegen auch die Herstellungskosten (z.B. bei Einfamilienhäusern, die zu Beginn der 90er Jahre gebaut wurden oder bei sanierten Altbauten) über ihrem aktuellem Marktwert. Die Rentabilität des Objektes für den Eigentümer ist negativ, was eine Reduzierung der privaten Vermögensbestände zur Folge hat
 - ➔ Ein Ansatzpunkt kann in der Umnutzung der Gebäude liegen. Leer stehende Geschäftsräume können für andere Zwecke genutzt werden.
 - ➔ Auch Privatpersonen sollte der Zugang zu Stadtumbaugeldern für den Abriss nicht mehr benötigter Wohnungsbestände erleichtert werden. Es sind Ansätze zu diskutieren, bei denen Einzeleigentümer sich zusammenschließen und in einem Wertausgleichverfahren einzelne Häuser abreißen und andere instand setzen, damit insgesamt der lokale Wohnungsmarkt nicht zum Erliegen kommt.

4. Anhang – Tabellen und Abbildungen

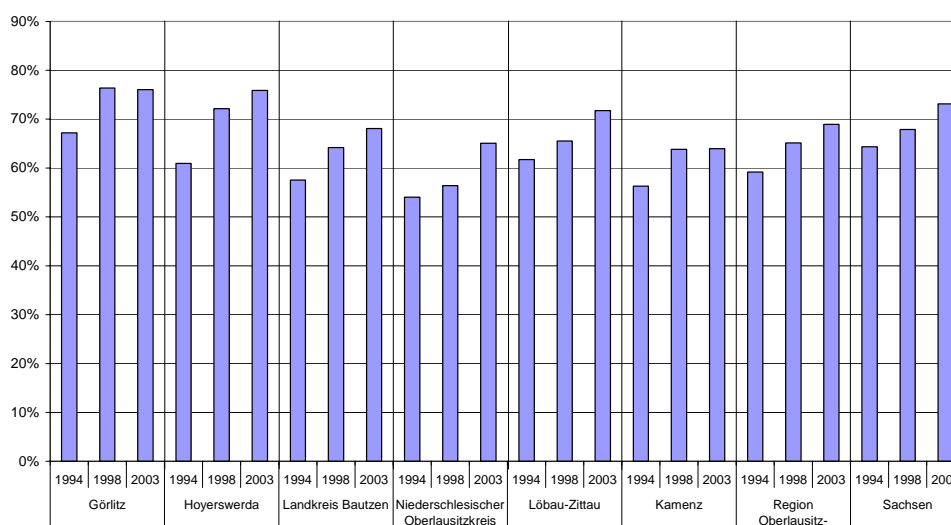
Tabelle 1: Haushaltsentwicklung und Prognose 1991 bis 2020 in der Region Oberlausitz-Niederschlesien⁴

	Saldo 1991 bis 2003	Saldo 2003 bis 2020	Saldo 1991 bis 2020
Landkreis Bautzen	0,7%	-3,5%	-2,8%
Landkreis Kamenz	13,5%	-0,3%	13,2%
Landkreis Löbau-Zittau	1,5%	-6,1%	-4,7%
Niederschlesischer Oberlausitzkreis	-1,1%	-5,7%	-6,8%
Stadt Görlitz	-6,1%	-7,3%	-12,9%
Stadt Hoyerswerda	-10,1%	-20,0%	-28,1%
Region Oberlausitz-Niederschlesien	1,4%	-5,4%	-4,0%
<i>nachrichtl. Sachsen</i>	4,6%	1,7%	6,3%

Quelle: eigene Berechnungen mit dem PROFAMY-Modell

empirica

Abbildung 1: Entwicklung der Anteile der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte an allen Haushalten in den Teilräumen der Region 1994 bis 2003

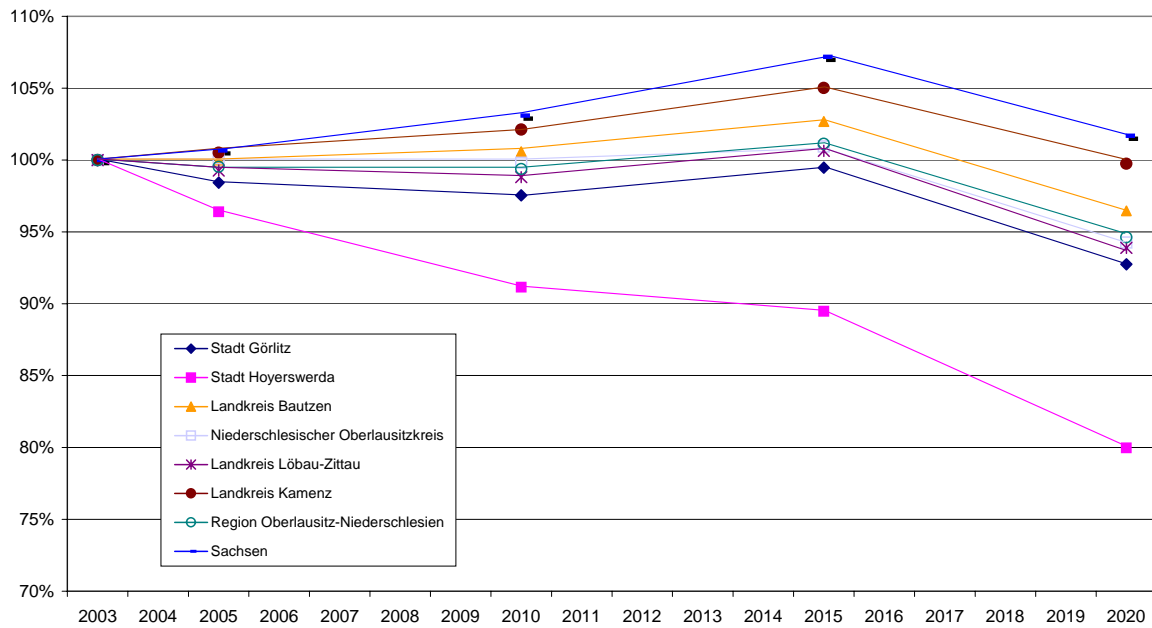


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

empirica

⁴ Die hier vorgelegte Prognose für die Haushaltsentwicklung in der Region Oberlausitz-Niederschlesien basiert auf der PROFAMY-Modellrechnung, bei der, ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsprognose, die zukünftigen Alters- und Größenstrukturen der Haushalte simuliert werden. Im Unterschied zu üblichen Haushaltsprognosen, die lediglich die ex post Entwicklungen in die Zukunft prognostizieren, werden hier explizit Wahrscheinlichkeiten für Scheidung, Wiederheirat oder Auszug aus dem Elternhaus berücksichtigt.

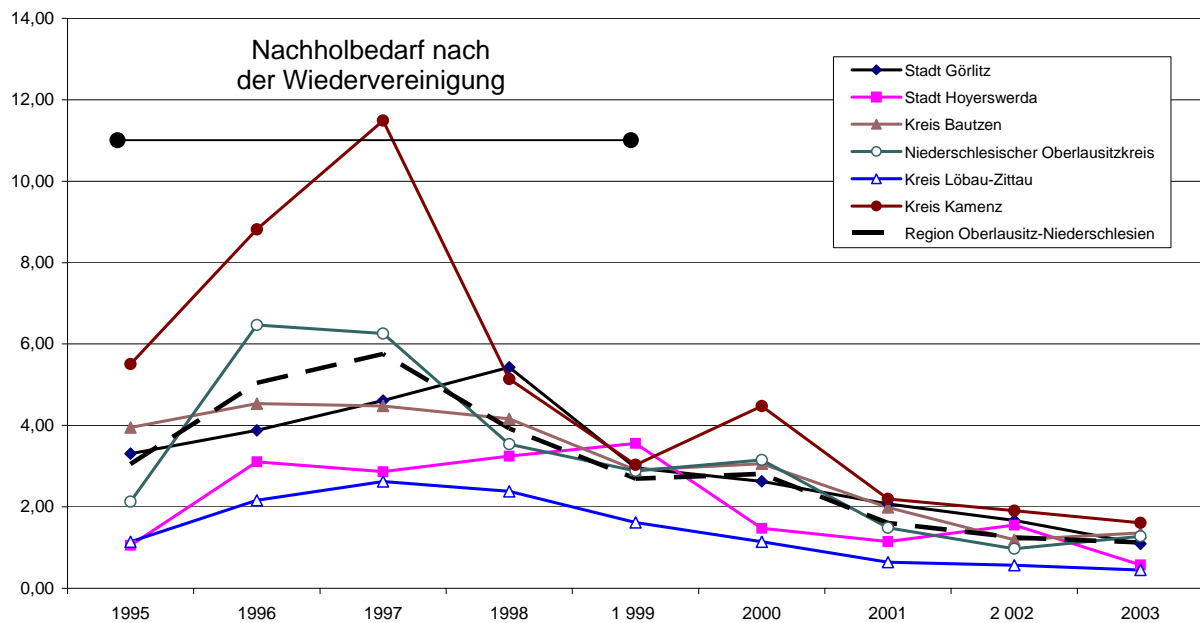
Abbildung 2: Prognose der Haushaltsentwicklung bis 2020 in den Teilräumen der Region Oberlausitz-Niederschlesien



Quelle: eigene Berechnungen mit dem PROFAMY-Modell

empirica

Abbildung 3: Entwicklung der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner von 1995 bis 2003 in den Teilräumen der Region



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 31.12.2003

empirica

Tabelle 2: Überschussnachfrage im Mehrfamilienhausbau 2003 bis 2020

Überschussnachfrage im Mehrfamilienhausbau

	absolut	Anteil am Bestand des Jahres 2002
2003	41.000	22%
2010	35.000	19%
2015	44.000	24%
2020	57.000	30%

Anmerkung: Es wurde bei der Berechnung der Überschussnachfrage unterstellt, dass Unternehmen, die im GdW organisiert sind, die bis 2010 geplanten Abrisse tatsächlich vornehmen, regional aber mindestens 0,3 % p.a. der heutigen Wohnungsbestände dieser Unternehmen vom Markt verschwinden. Für alle übrigen Geschosswohnungen unterstellen wir eine Abgangsrate von 0,3 % p.a.

Quelle: eigene Berechnungen

empirica