

Umfrage

Wie werden die nächsten Jahre? Chancen und Risiken aus der Sicht der Wohnungsunternehmen – Große Online-Befragung – Die ersten Ergebnisse

In den vergangenen Monaten wurde eine zweiteilige Online-Befragung durchgeführt. Nun liegt die Auswertung vor und bietet wertvolle Einblicke in die Herausforderungen sowie Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen.



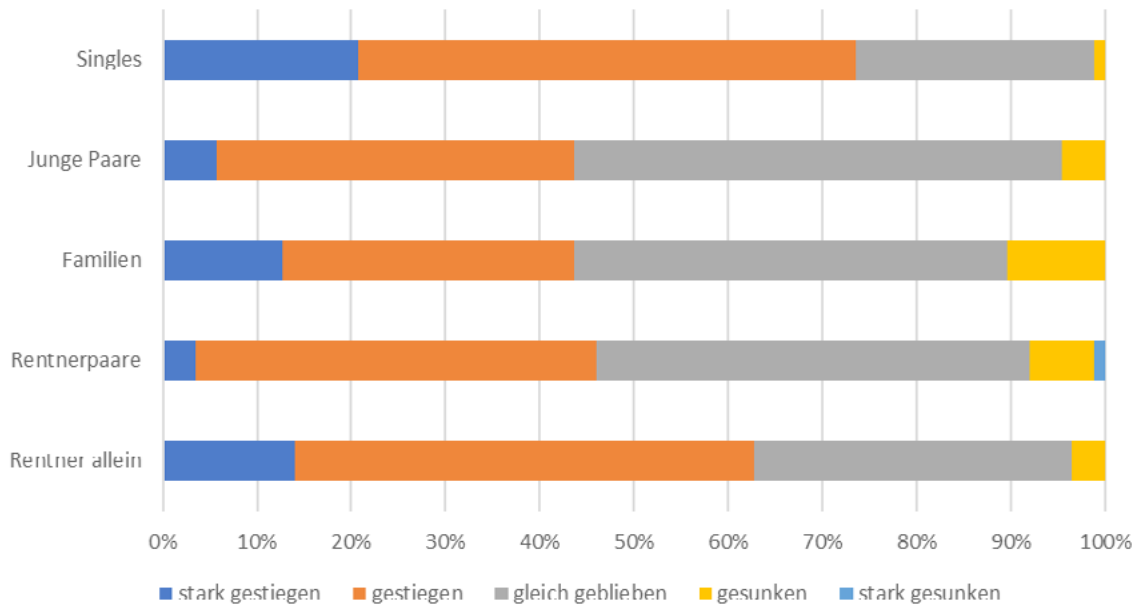
Online Befragung der Wohnungswirtschaft – Folge 1

Insgesamt wurden in den beiden Teilen der Online-Befragung rund 350 Fragebögen vollständig oder teilweise ausgefüllt. Von den Teilnehmern der zweiten Befragung gaben 40 an, auch am ersten Teil der Befragung teilgenommen zu haben. Damit haben insgesamt 310 Unternehmen an der Befragung teilgenommen. Die Initiatoren der Befragung, Matthias Günther, Kay P. Stolp und Gerd Warda, bedanken sich bei allen Teilnehmenden für ihre Antworten. Die Ergebnisse erlauben nicht nur Einblicke in aktuelle und für die Zukunft erwartete Problemlagen, sondern lieferten insbesondere bei den offenen Fragen auch Ansätze für Problemlösungen. Die Befragung zeigt zudem ein differenziertes und teils durchaus selbstkritisches Bild der Wohnungswirtschaft. In der heutigen ersten Vorstellung von Ergebnissen der Befragung konzentrieren wir uns auf die Themen Nachfrageentwicklung, ökonomische Möglichkeiten und Grenzen der Nachfrager und die erwarteten Wirkungen eines bundesweiten Mietendeckels, wie es für Berlin ja bereits gilt.

Wohnungsnachfrageentwicklung der vergangenen fünf Jahre

Es wurde zunächst um eine Einschätzung der Nachfrageentwicklung in den vergangenen fünf Jahren durch „alleinstehende Rentner“, „Rentnerpaare“, „Familien“, „junge Paare“ und „Single-Haushalte“ (ohne Rentner) gebeten. Das Ergebnis zeigt **Abbildung 1**.

Abbildung 1 Bisherige Wohnungsnachfrageentwicklung nach Mietergruppen



Die Befragten konstatierten einen besonders starken Anstieg der Nachfrage bei Singles. Insgesamt gaben fast drei Viertel der Befragten eine gestiegene Nachfrage an (53 Prozent sahen eine gestiegene, 20,7 Prozent sogar eine stark gestiegene Nachfrage). An zweiter Stelle steht die Mietergruppe der alleinstehenden Rentner. Hier verzeichneten 48 Prozent der befragten Immobilienunternehmen eine gestiegene und 14 Prozent eine stark gestiegene Nachfrage. Auch Rentnerpaare schauen sich nach Angaben der Befragten vermehrt nach neuem Wohnraum um: Knapp 43 Prozent registrierten einen Nachfrageanstieg in dieser Gruppe, wobei nur 3,4 Prozent einen starken Anstieg sahen. Ähnlich fiel die Nachfrageentwicklung bei jungen Paaren und Familien aus. Jeweils knapp 44 Prozent der Befragten gaben eine gestiegene Nachfrage an. Bei jungen Paaren gaben allerdings über die Hälfte der Befragten eine gleich gebliebene Nachfrage an; hier dürften sich die bereits in vielen Regionen sinkenden Zahlen in der Altersgruppe der „18 bis unter 25-Jährigen“ auswirken.

Insgesamt spiegeln die Ergebnisse die demographische und sozioökonomische Entwicklung der jüngeren Vergangenheit. Die starke Zuwanderung ließ die Wohnungsnachfrage in nahezu allen Segmenten steigen, wobei es starke regionale Unterschiede gab und wirtschaftsschwache Regionen nach den starken Zuwanderungen um 2015 recht schnell wieder Bevölkerungsverluste mit entsprechenden Wirkungen auf die Nachfrage aufwiesen. Dass in einer alternden Gesellschaft – die Altersgruppe 65plus ist die einzige, von der wir sicher wissen, dass deren Personenzahl weiter steigen wird – die Nachfrage der Rentner steigt, war zu erwarten. Aber auch die – zumindest bis 2019 – sehr positive Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung, die eine weitere „Versingelung“ der Bevölkerung ermöglichte, ist aus der Einschätzung der Nachfrageentwicklung seitens der Wohnungswirtschaft sichtbar.

energie+
[TECHNIK]

STIEBEL ELTRON

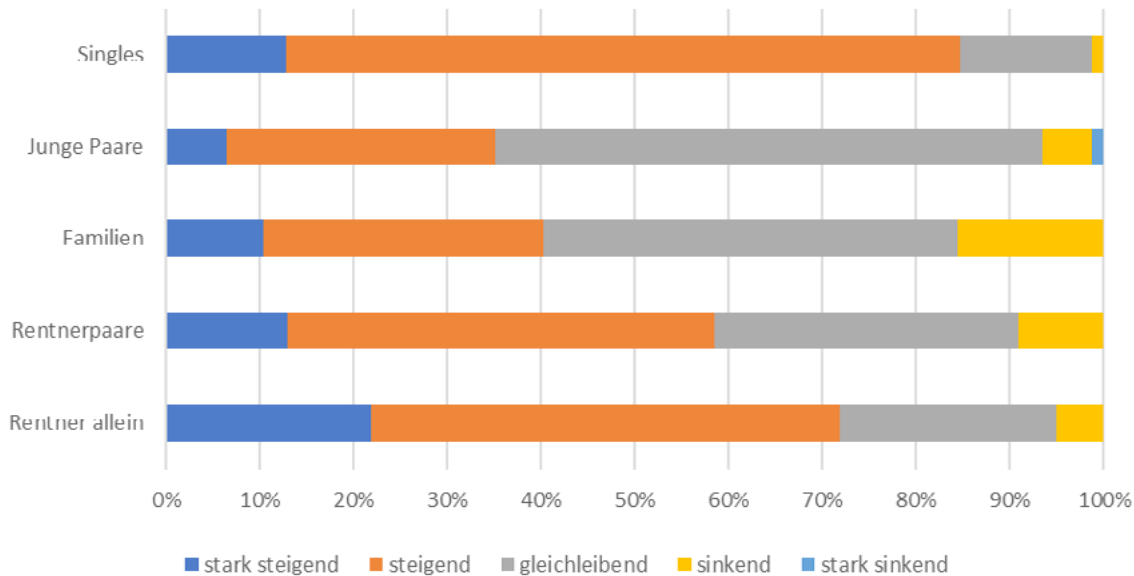
energie+[TECHNIK] Nr. 22 | Oktober 2020

AKTUELLE NEWS FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erwartete Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren

Die weitere Singularisierung steht für die Teilnehmer außer Frage. Die meisten Befragten erwarten für die nächsten Jahre einen weiteren Anstieg der Wohnungsnachfrage durch die Mietergruppe der Singles (vgl. **Abbildung 2**).

Abbildung 2: Erwartete Wohnungsnachfrageentwicklung nach Mietergruppen



Knapp 85 Prozent rechnen hier mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage. Ähnlich wird die zukünftige Nachfrage alleinstehender Rentner eingeschätzt. Einen weiteren Nachfrageanstieg dieser Gruppe erwarten über 70 Prozent der Befragten; der Anteil mit der Erwartung eines starken Anstiegs liegt sogar deutlich höher als bei den Erwartungen zu Single-Haushalten. **Auch für Rentnerpaare wird überwiegend von einem Anstieg der künftigen Nachfrage ausgegangen.**

Die künftige Nachfrage nach Wohnraum durch junge Paare und Familien wird nach Einschätzung der Befragten eher gleichbleiben (58,4 Prozent bzw. 44,2 Prozent); nur 35 Prozent bzw. 40 Prozent der befragten Unternehmen gehen von einem weiteren Anstieg der Nachfrage aus dieser Gruppe aus.

Die Erwartungen zeigen die regionale Ausdifferenzierung und die von der Altersstrukturverschiebung ausgehenden Wirkungen. Die Erwartungen zu einem weiteren starken Anstieg der Single-Haushalte ist allerdings mit mindestens einem Fragezeichen zu versehen. **Die praktisch über die gesamte Zeit der Bundesrepublik Deutschland – natürlich auch der DDR – reichende stetige Haushaltsverkleinerung mit einem immer weiterwachsenden Anteil von Einpersonenhaushalten hat Voraussetzungen, die für die Zukunft zu hinterfragen sind.** Zum einen war das Wohnen bis in die 2000-er-Jahre relativ preiswert geworden. So waren die Mieten seit den 1950-er-Jahren schwächer gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Auf der anderen Seite wurden, abgesehen von temporären Einbrüchen, **erhebliche Steigerungen der Realeinkommen** realisiert. Die beiden Faktoren zusammen ermöglichten diese stetige Haushaltsverkleinerung.

Die Kosten des Wohnens dürften in den kommenden Jahren angesichts der Anforderungen des Klimaschutzes eher überproportional steigen. Realeinkommenssteigerungen erscheinen vor dem Hintergrund von notwendigen Maßnahmen (Investitionen) zum Klimaschutz und/oder zur Anpassung an Folgen des Klimawandels sowie der zu erwartenden Rückkehr zur „Schwarzen Null“ im Staatshaushalt **eher unwahrscheinlich.** Damit entfallen aber die Voraussetzungen für eine weitere durchgreifende Haushaltsverkleinerung. Das Ausweichen auf Wohngemeinschaften, wie es in vielen Großstädten bereits heute zu beobachten ist, könnte ein wesentliches Element der Nachfrageentwicklung sein. Formal wird es zwar mehr Single-Haushalte im Sinne von „allein wirtschaftenden“ Personen geben, aber dies wird die Zahl der Wohnhaushalte bei einem Ausweichen der „wirtschaftlichen“ Singles in Wohngemeinschaften nicht erhöhen. **Zentral für die weitere Entwicklung ist damit aber die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands, da diese sowohl auf die Realeinkommen als auch auf die Zuwanderung wirkt.**

QUO VADIS 2021

31. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

3.–5. Mai 2021 | BOLLE Festsäle, Berlin | heuer-dialog.de/quovadis

Frühjahrgutachten des Rates
der Immobilienweisen

**Zeitenwende –
Comeback für den Acker?**

Prof. Dr. Harald Simons
Mitglied des Vorstands,
empirica ag



Franz-Josef Lickteig
Geschäftsführer,
BPD Immobilienentwicklung
GmbH



Carolin Wandzik
Geschäftsführerin, GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH



Exklusivpartner

COMMERZ REAL
Commerzbank Gruppe



**DREES &
SOMMER**

Premiumpartner

Berlin Hyp

DZ HYP



HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Anteil ökonomisch schwacher Haushalte

Die Nachfrageentwicklung ist die eine Seite des Vermietungsgeschäftes. Die Entwicklung der **Zahlungsfähigkeit der bereits vorhandenen Mieter** ist natürlich auch wesentlich, wenn man vor Entscheidungen zur Modernisierung des Bestandes steht. Deshalb wurden die Teilnehmer der Befragung gebeten, den Anteil ihrer Mieter – nach Mietergruppen unterschieden – anzugeben, der ihrer Einschätzung nach mehr als 30 Prozent des verfügbaren Netto-Einkommens für Kaltmiete und Nebenkosten aufwenden muss. Die Mittelwerte aller Einschätzungen gibt **Tabelle 1** wieder:

Tabelle 1: Geschätzter Anteil an Haushalten mit hoher Mietbelastung an verschiedenen Mietergruppen

Mietergruppe	Anteil einzelner Mietergruppen mit Mietausgaben >als 30 Prozent des Nettoeinkommens
Singles	30%
Junge Paare	21%
Familien mit Kindern	30%
Alleinerziehende	42%
Rentnerpaare	27%
Alleinstehende Rentner	40%

Während der Großteil junger Paare ohne Kinder als solvent eingeschätzt wird, gehören laut Angaben der Befragten rund 30 Prozent der Singlehaushalte, 30 Prozent der Familien mit Kindern und fast ebenso viele Rentnerhepaare (27 Prozent) zu den Haushalten, die mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für Kaltmiete und Nebenkosten aufwenden. Der Anteil fällt bei Alleinerziehenden mit 42 Prozent am höchsten aus – und auch der Anteil unter den alleinstehenden Rentnern wird im Mittel auf 40 Prozent eingeschätzt.

Für die Zukunft erwarten die Befragten eine weitere Verschärfung der Ungleichheiten. So wird von den Befragten davon ausgegangen, dass künftig 60 Prozent der alleinstehenden Rentner mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für Kaltmiete und Nebenkosten aufwenden müssen, wie **Tabelle 2** zeigt.

Tabelle 2: Einschätzung zum zukünftigen Anteil an Haushalten mit hoher Mietbelastung an verschiedenen Mietergruppen

Mietergruppe	Anteil einzelner Mietergruppen, für die künftig mit Mietausgaben >als 30 Prozent des Nettoeinkommens gerechnet wird
Singles	29%
Junge Paare	11%
Familien mit Kindern	27%
Alleinerziehende	49%
Rentnerpaare	26%
Alleinstehende Rentner	60%

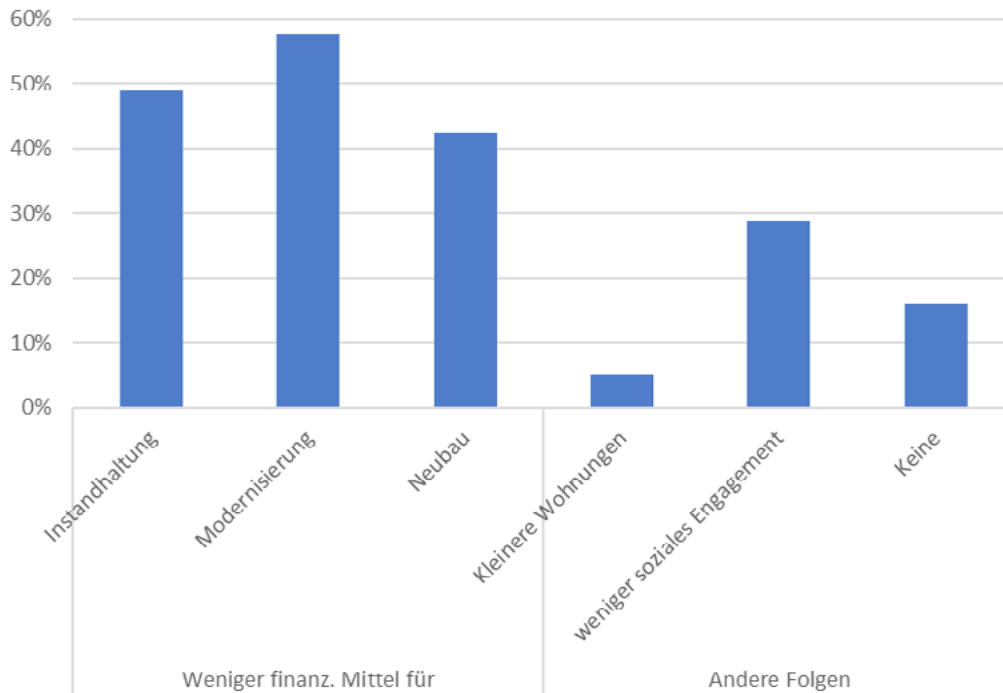
Auch für Alleinerziehende wird eine deutliche Steigerung des Anteils mit hoher Mietbelastung erwartet. Dagegen liegen die erwarteten Anteile mit hoher Mietbelastung bei Singles, Familien mit Kindern und Rentnerpaaren etwa auf dem heutigen Niveau. Bei jungen Paaren wird dagegen eine starke Abnahme des Anteils mit hoher Mietbelastung erwartet.

Folgen des Mietpreisdeckels

Nach langen politischen Diskussionen wurde in Berlin zum 1. Januar 2020 der „Mietpreisdeckel“ eingeführt. Welchen Folgen die Einführung eines Mietpreisdeckels aus Sicht der Befragten hat, zeigt **Abbildung 3**.



Abbildung 3: Folgen der Einführung eines Mietpreisdeckels^{*)}



^{*)} Mehrfachnennungen möglich

Befürchtet werden bei Einführung eines Mietpreisdeckels vor allem **weniger finanzielle Mittel** und damit nicht nur eine **Einschränkung von Modernisierung und Neubau**, sondern auch **Kürzungen bei der Instandhaltung**. Knapp die Hälfte der Befragten rechnet damit, weniger Mittel für die Instandhaltung zur Verfügung zu haben, noch einmal acht Prozent mehr sehen weniger Mittel für die Modernisierung des Gebäudebestandes. Dass als Folge der Neubau eingeschränkt wird, nehmen rund 42 Prozent der Befragten an. Tatsächlich wurden in Berlin trotz der Wohnungsknappheit in den Monaten Januar bis Oktober 2020 sechs Prozent weniger Wohnungen als im entsprechenden Vorjahreszeitraum genehmigt, während bundesweit ein Zuwachs von 3,3 Prozent zu verzeichnen war.

Neben den Investitionen und den Ausgaben für die Instandhaltung erwarten 29 Prozent eine **Einschränkung des sozialen Engagements ihres Unternehmens**. Kleinere Wohnungen hingegen würde nur eine kleine Minderheit bauen: Nur fünf Prozent wählten diese Option unter den möglichen Folgen eines Mietpreisdeckels aus. Insgesamt sehen nur 16 Prozent der Befragten keine Wirkungen des Mietpreisdeckels.

Einige Unternehmen gaben an, dass trotz insgesamt erwarteter negativer Wirkungen auf die Investitionstätigkeit von einem **Mietpreisdeckel keine Wirkungen** auf ihren eigenen Wohnungsbestand zu erwarten wären, da sie ihre **Wohnungen deutlich unterhalb der Durchschnittsmiete anbieten**.

Einige der Befragten machten zudem Angaben zu angenommenen anderen Folgen des Mietpreisdeckels. Mehrfach wurde nochmals ausdrücklich auf die **negativen Wirkungen auf Maßnahmen zur qualitativen Entwicklung des Gebäudebestandes**, etwa hinsichtlich **Klimaschutzmaßnahmen** oder bei der Schaffung **barrierefreien/armen Wohnraums**, hingewiesen. Neben vermutlich größeren Schwierigkeiten beim Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken wurde auch ein höherer Leerstand als weitere Folge genannt.

Positive Wirkungen des Mietpreisdeckels sehen nur wenige Befragte. Genossenschaften und andere Anbieter von Wohnungen zu Preisen unterhalb des Mietpreisdeckels gehen von einer höheren Nachfrage nach ihren Wohnungen aus – die sie aber, so die Einschränkung, nicht bedienen könnten. Als positive Folgen wurden weiterhin eine erhöhte Planungssicherheit für Mieter, die **Begrenzung von Spekulation und ein transparenterer, ehrlicher Wettbewerb** genannt.

Die weit überwiegende Mehrheit (71 Prozent) derjenigen Befragten, die die offen gehaltene Frage beantwortete, erkennt jedoch **keine positiven Folgen – weder für Vermieter noch für Mieter**.

Fazit dieser Ergebnisse

Die Verunsicherung war schon vor der Corona-Pandemie groß. Wie wirken sich die großen gesellschaftlichen Herausforderungen zum **Klimaschutz** und zur **Klimawandelanpassung** auf die **Einkommen der privaten Haushalte** aus? Als Stichworte seien nur „**Energiewende**“, „**Mobilitätswende**“ und „**Landwirtschaftswende**“ genannt. All diese Vorhaben erfordern Investitionen in Höhe von **hundertern von Milliarden Euro**, ohne dass am Ende mehr produziert wird, also mehr zum „Verteilen“ vorhanden ist. **Die Wohnungswirtschaft ist unmittelbar involviert, da auch die Wohnungsbestände bis zum Jahr 2050 klimaneutral sein sollen.** Die erforderlichen Investitionen müssen **über die Mieten refinanziert** werden, da eine warmmietenneutrale Modernisierung von Bestandswohnungen zu Wohnungen ohne CO₂-Emissionen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht gelingen wird.

Hinzu kam ab dem Frühjahr 2020 die Corona-Pandemie, deren wirtschaftliche Folgen wohl erst mit dem Wiederaufgreifen der „Schwarzen Null“ für den Staatshaushalt vollends sichtbar und fühlbar werden.

Die Nachfrageeinschätzung durch die Wohnungsunternehmen spiegelt die regionale Ausdifferenzierung und den demographischen Wandel mit der Alterung der Gesellschaft. Hinsichtlich der weiteren „Versinglung“ der Gesellschaft teilen wir die Einschätzung der Befragten nur, wenn die wirtschaftliche Entwicklung sehr schnell wieder auf einen starken Wachstumskurs zurückkehrt, was angesichts der gesellschaftlichen Herausforderungen allerdings fraglich ist.

Die größten ökonomischen Probleme sehen die Befragten bei Alleinerziehenden und alleinstehenden Rentnern. Für die Zukunft erwarten die Befragten eine weitere Verschärfung der Ungleichheiten. So wird von den Befragten davon ausgegangen, dass künftig 60 Prozent der alleinstehenden Rentner mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für Kaltmiete und Nebenkosten aufwenden müssen.

Eines hat uns nachdenklich gemacht: Auf die zum Ende des Fragenkatalogs gestellte Bitte um Angabe von Themen und Fragestellungen, die sie derzeit besonders beschäftigen, antworteten einige öffentliche und genossenschaftliche Unternehmen, dass sie sich eine differenziertere Betrachtung der Wohnungsanbieter in der Öffentlichkeit wünschen. Zwischen den Wohnungsunternehmen gäbe es große Unterschiede, gerade hinsichtlich der aufgerufenen Mietpreise und dem Umgang mit den Mietern. Wohnungsgenossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen folgten in der Regel auch einem **sozialen Auftrag**. Auch im Interesse der Mieter, die sich „**faire**“ **Vermieter** wünschten, wäre deshalb eine Unterscheidung wünschenswert.

Da eine Gesetzesinitiative für eine „neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ gegenwärtig nicht absehbar ist, haben wir uns nicht nur als Initiatoren dieser Befragung, sondern auch als wissenschaftliche und mediale Begleiter der Wohnungswirtschaft seit mehr als 30 Jahren entschlossen, eine Unterscheidungsmöglichkeit zwischen den Vermietern zu ermöglichen. Wir werden ein Gütesiegel für faire Vermietung schaffen. Kriterien zur Miethöhe, zur maximalen Umlegung von Modernisierungskosten und zur Gewinnausschüttung müssen erfüllt sein. **Wenn wir heute sehen, dass in vielen Städten die durchschnittlich von den Job-Centern gezahlten Kosten der Unterkunft je Quadratmeter höher sind als die zum Beispiel vom IVD ausgewiesenen Mieten für „Wohnungen einfachen Wohnwerts“, dann haben wir gesellschaftlich ein Problem.** Die Job-Center übernehmen die Kosten der Unterkunft für „Wohnungen einfachen Standards“. Um diese Wohnungen konkurrieren Klienten der Job-Center mit vielen anderen Haushalten mit niedrigem Einkommen, die diese Mietkosten aber aus ihrem (unsubventionierten) Einkommen bestreiten müssen. Insgesamt sind die Kosten der Unterkunft (ohne Betriebs- und Heizkosten) von Januar 2015 bis August 2020 in Deutschland um 28 Prozent gestiegen. Der Verbraucherpreisindex hat in diesem Zeitraum nur um 7,6 Prozent zugelegt. Der stetige Rückgang des Sozialwohnungsbestandes und des Bestandes an Wohnungen im öffentlichen Eigentum hat den Staat offensichtlich erpressbar gemacht!

Aus unserer Sicht brauchen wir dringend als Orientierung für Mieter und auch Politiker das Gütesiegel für faire Vermietung. Wir befinden uns gegenwärtig in Entwicklungs- und Gründungsphase und werden uns in Kürze wieder bei Ihnen melden.

Autoren:

Matthias Günther
Kay P. Stolp
Gerd Warda

Weitere Informationen

Pestel Institut e.V.
Dipl.-Oek. Matthias Günther
Gretchenstr. 7,
30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0
E-Mail info@pestel-institut.de
Web www.pestel-institut.de