

Hausbesitzer in den neuen
Bundesländern - Auswirkungen der
Mietenreform 1991

T 2508

T 2508

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70 - 25 00
Telefax (07 11) 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

**Hausbesitzer
in den neuen Bundesländern -**

Auswirkungen der Mietenreform 1991

Bearbeiter:
Jürgen Veser
Wolfgang Jaedicke
Hartmut Steffen

unter Mitwirkung von:
Christian Pfeiffer
Dagmar Breuer
Annette Kindl

**im Auftrag des
Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau**

Berlin November 1992

Gesellschafter:

Thomas Berthold, Betr.-Wirt. grad.
Dr. Eberhard von Einem
Prof. Dr. Hans-Jürgen Ewers

Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler
Peter Luther, M. A.
Dipl.-Ing. Winfried Schreckenber

Dipl.-Hdl. Gisela Seidel
Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)
Prof. Dr. Hellmut Wollmann

Inhaltsverzeichnis

	Kurzfassung	i
	Einleitung	1
Teil A:	Wirtschaftliche Situation von Mietshäusern privater Einzeleigentümer -Ergebnisse der Eigentümerbefragung	4
1.	Erhebungsmethode	4
2.	Eigentümerstruktur	6
2.1	Eigentübertyp	6
2.2	Sozialmerkmale der Eigentümer	8
2.3	Einstellung zum Haus	12
2.4	Verwaltung	13
3.	Bestands- und Mietenstruktur	16
3.1	Merkmale der Gebäude und Wohnungen	16
3.1.1	Gebäude	16
3.1.2	Wohnungen	18
3.2	Nutzungsstruktur	19
3.3	Mögliche Änderung der Nutzung durch Eigenbedarf	20
3.4	Mietenentwicklung und Mietausfälle	21
4.	Bewertungen, Forderungen und Veränderungspläne der Eigentümer nach der Mietenreform	25
4.1	Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Eigentümer	25

4.2	Beurteilung weiterer Mietanpassungsschritte und Veränderungspläne der Eigentümer	27
5.	Schuldenstand und wirtschaftliche Ausgangslage der Gebäude ...	32
5.1	Art und Umfang der Belastung der Grundstücke	32
5.2	Spielraum für Instandhaltung und Investitionen	34
6.	Investitionstätigkeit	44
6.1	Maßnahmen von Mietern	44
6.2	Investitionen der Eigentümer	45
7.	Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung	56
8.	Wirtschaftlichkeit und Bestimmungsfaktoren der Investitionstätigkeit	62
8.1	Wirkungen von Investitionen auf Einnahmen und Ausgaben	62
8.1.1	Aktueller Stand	62
8.1.2	Abschätzung des Finanzierungsaufwands und der Mietmehreinnahmen nach Abschluß der sich in Durchführung befindenden Maßnahmen	64
8.1.3	Zusätzliche Einbeziehung der geplanten Maßnahmen	70
8.2	Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Investitionen	71
8.2.1	Voraussetzungen für Investitionen aus der Wirtschaftlichkeit des Hauses	71
8.2.2	Einfluß des Instandsetzungsbedarfs auf die Investitionshöhe	73
8.2.3	Eigentümermerkmale und -verhalten	76
8.3	Ausmaß, Gründe und resultierende Folgen des Verzichts auf notwendige Investitionen	78

Teil B:	Situation der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und Tendenzen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten - Ergebnisse der Experteninterviews	85
9.	Untersuchungsmethode	85
10.	Status der Unternehmen	87
10.1	Rechtsform	87
10.2	Übertragung der Wohnungsbestände und von Grund und Boden	87
11.	Umfang und Struktur des Wohnungsbestandes der Unternehmen	90
11.1	Zahl der Wohnungen	90
11.2	Alter und Ausstattung	91
11.3	Gewerbe	94
12.	Reaktionen der Mieter auf die Mieterhöhungen	95
13.	Wirtschaftlichkeit der Bestände	98
13.1	Kaltmieten	98
13.2	Betriebskosten	99
13.3	Verwaltungskosten	102
13.4	Spielraum für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	103
13.5	Altschulden	104
13.6	Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmen	106
14.	Investitionen in den Bestand	109
14.1	Investitionsbedarf	109
14.2	Realisierte Maßnahmen	110

15.	Aufnahme von Fremdkapital	113
16.	Förderung	115
17.	Weitere Handlungsfelder der Unternehmen	117
17.1	Wohnungsneubau	117
17.2	Verkauf von Wohnungen	117
18.	Erwartungen an die weitere Mietenpolitik	119
19.	Tendenzen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten	120
19.1	Zahlungsbereitschaft der Mieter und mögliche Marktmiete	120
19.2	Immobilienmarkt für Mehrfamilienhäuser	122
19.3	Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen	123
20.	Schlußfolgerungen	125

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1:	Art der Eigentumsübernahme	6
Tab. 2.2:	Eigentümergeanzahl	7
Tab. 2.3:	Wohnsitz des Eigentümers	7
Tab. 2.4:	Eigentümergeanzahl nach Altersgruppen	9
Tab. 2.5:	Eigentümergeanzahl nach Haushaltsgröße und zum Vergleich Mieterhaushalte	9
Tab. 2.6:	Eigentümergeanzahl nach Ausbildung, Erwerbstätigkeit und Stellung im Beruf und zum Vergleich Mieterhaushalte	10
Tab. 2.7:	Haushaltsnettoeinkommen der Eigentümer mit Wohnsitz in den neuen Ländern nach Haushaltsgröße und zum Vergleich Mieterhaushalte	11
Tab. 2.8:	Bedeutung des Hausbesitzes	12
Tab. 2.9:	Art der Übernahme von Arbeiten des Hausbesitzers	13
Tab. 2.10:	Umfang und Art der Verwaltung	14
Tab. 2.11:	Persönliche Kenntnis der Mieter	15
Tab. 3.1:	Größe der Gebäude und Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern privater Eigentümer	16
Tab. 3.2:	Geschoßzahl und Baujahr der Gebäude	17
Tab. 3.3:	Lage im Stadtgebiet und Beurteilung der Wohngegend	17
Tab. 3.4:	Ausstattungsmerkmale des Gebäudes	18
Tab. 3.5:	Ausstattungsmerkmale der Wohnungen	18
Tab. 3.6:	Nutzungsstruktur von Wohnungen und Gewerbe	19
Tab. 3.7:	Zusammensetzung der durchschnittlichen Bruttokaltmiete	21
Tab. 3.8:	Zahl der von Mietausfällen betroffenen Wohnungen nach Gründen sowie Mietausfall bei Gewerberäumen	23
Tab. 4.1:	Entwicklung der Wirtschaftlichkeit im Vergleich zur Zeit vor der Mietenreform aus Sicht der Eigentümer	25
Tab. 4.2:	Augenblickliche wirtschaftliche Bilanz aus Sicht der Eigentümer und Art des Ausgleichs von Unterdeckungen	26
Tab. 4.3:	Beurteilung der Mietenreform bzw. Mieterhöhung durch Privateigentümer	26
Tab. 4.4:	Beurteilung der Mietzahlungsfähigkeit der Mieter durch die Eigentümer	27
Tab. 4.5:	Bruttokaltmiete im Frühjahr 1992 und bei einer Wiedervermie- tung erzielbare hypothetische Marktmiete	29
Tab. 4.6:	Forderungen an die Politik	30

Tab. 5.1:	Art der Darlehen	33
Tab. 5.2:	Höhe der Restschuld nach Art der Darlehen	34
Tab. 5.3:	Spielraum für Instandhaltung und Investitionen nach (Einnahmearten Einnahmen/Ausgaben ohne Investitionen nach 1989, Modernisierungszuschläge und Nebenkosten)	38
Tab. 5.4:	Spielraum für Instandhaltung und Investitionen nach unterschiedlichen Einflußfaktoren	41
Tab. 6.1:	Maßnahmen von Mietern	45
Tab. 6.2:	Stand der Investitionen	46
Tab. 6.3:	Von durchgeführten und geplanten Maßnahmen betroffene Gebäude bzw. Wohnungen	48
Tab. 6.4:	Maßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	49
Tab. 6.5:	Kosten der durchgeführten und in Durchführung befindlichen Einzelmaßnahmen an Gebäuden und Wohnungen	51
Tab. 6.6:	Kostenstruktur der vorgenommenen und geplanten Investitionen	53
Tab. 7.1:	Kenntnis von Förderprogrammen	56
Tab. 7.2:	Umfang der Inanspruchnahme von Förderung	57
Tab. 7.3:	In Anspruch genommene oder beantragte Förderprogramme	58
Tab. 7.4:	Motive der Inanspruchnahme von Förderung	59
Tab. 7.5:	Erfahrungen mit der Förderung bzw. ihrer Beantragung	60
Tab. 7.6:	Gründe für Nichtinanspruchnahme von Förderung	61
Tab. 8.1:	Aktueller Stand der monatlichen Einnahmen und Ausgaben	63
Tab. 8.2:	Finanzierung der Investitionen	65
Tab. 8.3:	Geschätzte monatliche Einnahmen und Ausgaben nach Abschluß der Maßnahmen, für die Angaben zu Mietmehreinnahmen vorliegen	67
Tab. 8.4:	Hochgerechnete monatliche Einnahmen und Ausgaben nach Abschluß aller Maßnahmen	70
Tab. 8.5:	Wirkungen der Einnahmen- und Ausgabensituation bei Wohnungen auf die Höhe der durchgeführten Investitionen	72
Tab. 8.6:	Wirkungen der Einnahmen- und Ausgabensituation des gesamten Gebäudes auf die Höhe der durchgeführten Investitionen	72
Tab. 8.7:	Beurteilung des Instandhaltungszustandes	73
Tab. 8.8:	Geschätzter Investitionsbedarf für einen guten Instandhaltungszustand des Gebäudes	74
Tab. 8.9:	Auswirkungen des Investitionsbedarfs auf die Gesamtinvestitionstätigkeit	75
Tab. 8.10:	Investitionsverhalten in Abhängigkeit von Merkmalen des Eigentümers	76

Tab. 8.11:	Umfang des Verzichtes auf notwendige Investitionen	78
Tab. 8.12:	Investitionsverhalten in Abhängigkeit von der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen	79
Tab. 8.13:	Gründe für Verzicht auf weitere notwendige Investitionen	81
Tab. 8.14:	Notwendige Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Behebung von Mietausfällen durch Leerstand und Mietminderung	83
Tab. 8.15:	Spätester Zeitpunkt für die Durchführung von Maßnahmen zur Verhinderung/Behebung von Unvermietbarkeit	83
Tab. 11.1:	Wohnungsbestand der befragten Unternehmen	90
Tab. 11.2:	Baualter des Wohnungsbestandes	92
Tab. 11.3:	Ausstattung des Wohnungsbestandes	93
Tab. 12.1:	"Widersprüche" gegen die Mieterhöhungsverfahren	95
Tab. 13.1:	Höhe der Nettokaltmiete	98
Tab. 13.2:	Höhe der Umlage für Heiz- und Warmwasserkosten	100
Tab. 13.3:	Höhe der Umlage für kalte Betriebskosten	101
Tab. 13.4:	Umlagen für Betriebskosten insgesamt	102
Tab. 13.5:	Höhe der Verwaltungskosten	102
Tab. 13.6:	Spielraum der Unternehmen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	103
Tab. 13.7:	Spielraum der Unternehmen für Instandsetzung und Moderni- sierung	104
Tab. 14.1:	Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	110
Tab. 15.1:	Aufnahme von Kapitalmarktmitteln nach dem 30. Juli 1990	113
Tab. 16.1:	Inanspruchnahme von Förderungsmitteln	115
Tab. 19.1:	Erreichbare Nettokaltmieten nach Expertenschätzungen	121
Tab. 19.2:	Handel mit Mehrfamilienhäusern	123
Tab. 19.3:	Handel mit Eigentumswohnungen	124