

Konzepte für den Nachkriegs-Wohnungsbestand

Konzepte zur Anpassung des Mietwohnungsbestands aus den 50er und frühen 60er Jahren zum Abbau von Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen

Kurzfassung

Hamburg, April 2005

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert (Aktenzeichen: Z 6 - 10.07.03-03.01 / II 13 - 80 01 03-1). Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt beim Autor.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern der projektbegleitenden Arbeitsgruppe
Herrn Prof. Dr. Hartmut Großhans, Köln,
Herrn Gisbert Schwarzhoff, THS TreuHandStelle GmbH, Gelsenkirchen,
Herrn Ingo Theel, bfg Baugenossenschaft Freier Gewerkschafter eG, Hamburg
und allen, die uns im Rahmen der Erhebungen als Gesprächspartner zur Verfügung
gestanden und Materialien bereitgestellt haben.

1. HINTERGRUND UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Der Nachkriegsbestand ist im Osten und Westen vor dem Hintergrund eines extremen Wohnraummangels und knapper Ressourcen entstanden. Er stellt rund ein Viertel des gesamten Mietwohnungsangebots (in den neuen Ländern weniger). Die meisten Wohnungen sind - auch nach den umfangreichen Modernisierungsleistungen - klein, eng und gemessen an heutigen Standards von dürftiger Technik.

Der größte Teil ist dennoch bewohnt. In attraktiven und normalen Lagen sind ortsübliche Mieten realisierbar - bei einem Instandhaltungsaufwand, der aufgrund der Bauweise in moderaten Grenzen liegt.

Ein großer Teil des Bestands liegt jedoch in weniger favorisiertem Umfeld. Hier ist die Vermietung schwieriger geworden. Sobald die eingesessene Bewohnerschaft wegbriecht, werden die Quartiere ein "Sprungbrett" für Junge und Auswärtige, bei Vermietern mit "Versorgungsauftrag" zum Sammelbecken für schwierige Mieter.

Beispiele zeigen, daß eine Anpassung dieses Bestands an heutige Standards technisch möglich ist. Der Aufwand führt allerdings zu erheblichen Mietsteigerungen. Viele Beispiele zeigen auch, daß mit aufwendigen Maßnahmen nicht immer eine bessere Vermietbarkeit erreicht wurde; zumindest konnten die Kosten der Anpassung nicht in voller Höhe umgelegt werden.

Insofern wird die häufig geforderte "Umstrukturierung", eine umfassende Anpassung an aktuelle Ansprüche oder ein Ersatz, nicht als Perspektive für die Masse der Wohnungen gesehen. Mit dieser Untersuchung wird aufgezeigt, welche Chancen für jenen größeren Teil des Bestands bestehen, der aufgrund der Rahmenbedingungen keine Neubaumieten einspielen wird, und für jenen, der bau- oder eigentümerseitig keine klassische Anpassung zuläßt. Als zentrale Frage steht im Hintergrund, welche Nachfrage dieser Bestand bedienen soll: Für welche Zielgruppen und Ansprüche kann und soll er entwickelt werden? Welcher Konkurrenz muß er sich stellen?

Die Untersuchung ist auf den Mietwohnungsbestand beschränkt. Sie stützt sich auf eine Literaturanalyse, auf Expertengespräche und auf umfassende Primärerhebungen zu Fällen, die mit unterschiedlichen Maßnahmen wieder an den Markt herangeführt werden sollten - bei durchschnittlichen bis ungünstigen Ausgangssituationen hinsichtlich der baulichen und Gebietsqualitäten, der Lage und der Nachfrage.

Eine Quantifizierung im Sinne - "wieviel ist anpaßbar, muß angepaßt oder abgerissen werden" - ist nicht möglich. Die Datenlage läßt keine Aussagen über die heutigen Qualitäten und Defizite des Bestands zu; die "Marktfähigkeit" ist von einer Vielzahl örtlicher und unternehmerischer Gegebenheiten abhängig.

2. DER NACHKRIEGSWOHNUNGSBAU

Die 50er Jahre standen im Zeichen des Wiederaufbaus und des Neubaus für den Zustrom aus dem Osten ("Heimatvertriebene"). In der BRD geschah dies weitgehend in den gegebenen Strukturen, allerdings setzte auch schon in den frühen 50er Jahren der Siedlungsbau auf neu erschlossenen Flächen und in der Nähe großer Arbeitgeber ein (in der DDR vor dem Hintergrund der sozialistischen Umgestaltung früher).

Die städtebaulichen Qualitäten des Siedlungsbaus in Ost und West werden heute z.T. als langweilig, einfallslos und wenig raumbildend bewertet, sind aber inzwischen durchgrünt und aufgrund oft mäßiger Gebäudehöhen und städtebaulicher Dichte akzeptiert. Schwierigkeiten bestehen aber durchweg mit dem "ruhendem Verkehr".

Im Mietwohnungsbau dominieren unspektakuläre, auch heute noch begehrte Bauformen: 3- bis 5geschossigen Zeilen- und Blockrandbauten, 4- bis 6-Familienhäuser

und eigenheimähnliche Strukturen (in der DDR in geringerem Umfang). Die meisten Häuser waren schmucklos. Daneben stehen einige sozialistische "Palast-Wohnungsbauten" und die ersten hohen und Hochhäuser - eingestreut als "städtebauliche Dominanten" in den Siedlungsbau.

Insgesamt sind bis 1964 rund 9,6 Mio. Wohnungen entstanden (BRD 8,7 Mio., DDR 0,9 Mio.). Ein Teil davon ist inzwischen abgerissen, umgenutzt oder in Eigentum umgewandelt. Heute entfallen auf die Baualterklasse 1949 bis 1965 in den alten Ländern ca. 4,7 Mio. Mietwohnungen, in den neuen Ländern ca. 0,7 Mio. In manchen Städten stellt der Bestand über 40 % des Mietwohnungsangebots.

Qualitäten

Gemessen an heutigen Standards ist der Nachkriegsbestand bauseitig durchweg dürftig - aber nicht homogen: Wohnungsgrößen, Grundrißqualitäten, Ausstattung, Technik und Materialqualitäten haben sich über die Zeit verbessert. Ab 1952 setzten sich die heute als typisch bezeichneten Grundrisse durch.

Auch heute oft unverändert sind:

- die Enge in den Wohnungen (Flure mit max. 1,20 m Breite; Bäder mit 2 bis 4 m²; Abstellraum bestenfalls in Form einer Nische, gefangene Zimmer),
- innenliegende Küchen/Kochnischen und Bäder mit unzureichender Entlüftung,
- ein bauseitiger Speiseschrank mit Außenlüftung/Lüfterstein,
- die dürftige Ausstattung (vereinzelt ohne Bad, Bäder ohne Waschbecken, Duschkäbel mit einer Raumbreite von 0,85 m; kein Balkon; Einzelöfen).

Meist ist das Erdgeschoß deutlich aus dem Geländeniveau herausgehoben - seinerzeit ein Kostenvorteil, heute ein Nachteil im Hinblick auf barrierefreies Wohnen.

Die Baustoffe waren z.T. von schlechter Qualität, der Stand der Technik mager hinsichtlich Wärme-/Schallschutz, elektrischer Versorgung, Feuchtigkeitssperren u.a. Und ein kleiner Teil des Bestands weist schwere Substanzmängel auf.

Im krassen Gegensatz dazu stehen einzelne Prestigeprojekte in Ost und West, der schlichter ausgestattete, aber ebenso großzügige familiengerechte Wohnungsbau sozialer/kirchlicher Träger, vergleichbarer Werkwohnungsbau und Objekte privater Bauherren in Spitzenlagen.

Bisherige Anpassungen

Veränderungen in diesem Bestand waren im Westen lange Zeit technisch motiviert und durch Förderprogramme gesteuert. Vielfach wurden nur Einzelmaßnahmen vorgenommen, manche sehr sparsam und optisch wenig ansprechend, manche nach heutigen Maßstäben unzureichend in der Ausführung. Die "intensive Modernisierung" hatte einen geringen Stellenwert.

Erste *zielgruppenorientierte* Anpassungen setzten in den 80er Jahren in 'überalterten' Siedlungen mit einer spezifischen Maßnahmenpalette ein. Im Kontext der "Nachbesserung von Großsiedlungen" wurden punktuell auch für einzelne Problemsiedlungen aus der Nachkriegszeit *quartiersbezogene* Verbesserungsansätze entwickelt.

Trotz immenser Modernisierungsleistungen gibt es jedoch immer noch viele Wohnungen im Originalzustand oder auf dem technischen Stand der frühen Modernisierungswellen. In solchen Situationen haben zwischenzeitlich oft die Bewohner Veränderungen vorgenommen - und im übrigen ihre Wohnung mit modernen Möbeln vollgestopft und die Bewegungsflächen auf ein Minimum reduziert.

In der DDR hat es kaum Anpassungen des Bestands gegeben.

Mieten

Die Neuvermietungsrenten des Nachkriegsbestands liegen in den alten Ländern im untersten Bereich (mit einer Streuung von unter 2 bis über 10 € je m²); ausschlaggebend dafür sind weniger die baulichen Qualitäten des Angebots, vielmehr die regionale Wohnungsmarktsituation, die kleinräumige Nachfrage und die Mietgestaltung der Eigentümer. Aufgrund der geringen Wohnflächen resultieren auch die niedrigsten Gesamtmieten.

In den neuen Ländern liegt das Preisniveau einerseits deutlich niedriger als im Westen, andererseits *dort* relativ hoch; alle danach bis zur Wiedervereinigung gebauten Wohnungen sind im Schnitt billiger.

3. ANPASSUNGSSTRATEGIEN

Die Sicherstellung einer "langfristigen Vermietbarkeit" und die Gleichbehandlung der Mieter verführt nach wie vor Akteure dazu, mit technisch ausgerichteten Maßnahmenpaketen ganze Wohnanlagen zu überziehen. Viele Unternehmen folgen dem Anpassungstrend aus Gewohnheit: Der Bestand ist turnusmäßig dran, und es wird auf ein Optimum gezielt, das für die nächsten 20 bis 30 Jahre Ruhe verspricht. Angepackt wird, was aussichtsreich ist - also tendenziell die weniger schwierigen Situationen.

Zwar haben sich die Finanzierungsmöglichkeiten für viele Eigentümer inzwischen erheblich verschlechtert, in der Praxis werden dann aber oft einfach weniger Wohnungen pro Jahr modernisiert. Ein Ausklammern von Bestandsteilen oder die Beschränkung auf ein Basispaket sind dagegen selten zu beobachten.

Für eine "Komfort-Modernisierung" fallen im Durchschnitt 600 €/m² Wohnfläche an. Bei einem erweiterten Paket und unter Einschluß der oft erheblichen Instandsetzungskosten können die Gesamtkosten schnell auf 1.000 bis 1.300 €/m² steigen.

Eine modernisierungsbedingte Mietanhebung wäre für viele Mieter und potentielle Nachfrager nicht tragbar bzw. in den meisten Märkten gar nicht realisierbar. Der in der Praxis durchaus anzutreffende 'Verzicht' auf die bisherige Grundmiete ist für viele Eigentümer nicht zu leisten bzw. schmälert den Etat für die künftige Instandhaltung.

Die Vollmodernisierung auf aktuelle Standards führt nicht zwangsläufig zur 'Marktfähigkeit', sicher aber zu einer Vereinheitlichung des gesamten Wohnungsangebots, und damit zu einem ruinösen Wettbewerb. Zugleich würde ein Segment vernichtet, das dringend gebraucht wird - sei es zur Versorgung der weniger zahlungskräftigen Kundschaft oder der auf dem Markt Benachteiligten oder sei es zur Bedienung einer Nachfrage, die zwar mehr zahlen könnte, aber andere Prioritäten hat.

Problembereichbereich: bauliche Gegebenheiten

Einige Anpassungen sind generell nötig:

- der erstmalige Einbau von Bad, WC oder/und eines Waschbeckens im Bad,
- die Verstärkung von Elektroleitungen/Erhöhung der Zahl der Stromkreise, wenn sie für übliche Elektrogeräte nicht ausreichen,
- der Austausch von Fenstern, die noch Einfachverglasung aufweisen oder in frühen Modernisierungswellen mangelhaft umgerüstet wurden.

Die ferngesteuerte Komfortheizung (Sammelheizung) ist für den Mieter i.a. teurer als jede raum- oder wohnungsbezogene Heizung, die er selbst steuern kann. Die Nachrüstung sollte nur auf Mieterwunsch, ggf. um einzelne Mieter herum stattfinden.

Die Erhöhung des Wärmeschutzes ist sinnvoll, aber im Hinblick auf eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs und die Vermeidung von Folgeschäden eine komplexe und sehr kostspielige Maßnahme, die nur bedingt umlagefähig ist. (Die billigeren Wärmedämmverbundsysteme werden inzwischen von vielen Eigentümern skeptisch betrachtet.)

tisch betrachtet.)

Die erstmalige Dämmung des Daches, der obersten Geschosdecke und der Kellerdecke - soweit baulich möglich - ist sinnvoll.

Instandhaltungsdefizite und Schäden am Gebäude sind im Hinblick auf die Vermietbarkeit zu beseitigen (Zufriedenheit der Bewohner, Optik für Interessenten).

Bei maroder Substanz oder unsicherem Baugrund lohnen auf die Zukunft gerichtete Investitionen nicht. Der Bestand kann mit geringem Einsatz gehalten werden, solange die Vermietbarkeit gegeben ist.

Wenn Mieter mit gegebenen Verhältnissen unzufrieden sind (auf welchem Niveau auch immer), sollte Wünschen wohnungsweise entsprochen werden. Bei gebäudebezogenen Vorrüstungen kann in anderen Wohnungen beim nächsten Wechsel nachgezogen werden.

Bauliche Eingriffe sind nur sinnvoll, wenn Wohnungen nicht "noch kleiner" werden.

Problembereich: Mieterstruktur

Häufig sind Eigentümer überrascht, wenn nach Auszug der Erstmieter die Fluktuation deutlich steigt. Das ist jedoch zu erwarten: Die Wohnungen sind in der gegebenen Qualität prädestiniert für Einsteiger - und die bleiben naturgemäß nicht lange. Einige Vermieter haben sie inzwischen als Zielgruppe angenommen.

Wo es Schwierigkeiten aufgrund einseitiger Bewohnerstrukturen gibt, sei es im Zusammenleben oder bei der Auslastung der Infrastruktur, ist meist nicht allein die Qualität des Nachkriegsbestands verantwortlich. Hier besteht primär quartiersbezogener Handlungsbedarf.

Wohnpräferenzen und künftige Nachfrage

Die Wohnungsnachfrage differenziert sich immer weiter aus. Viele Ansprüche lassen sich nicht mit einer klassischen Modernisierung bzw. mit Neubaustandards befriedigen - eine Basisausstattung mit Bad oder Dusche vorausgesetzt. Die Haushaltsgröße hilft bestenfalls dabei, den Raumbedarf abzuschätzen; hinsichtlich Fläche, Grundriß und Ausgestaltung der Wohnung gibt es aber auch bei Haushalten gleicher Größe unterschiedliche Präferenzen.

Der Nachkriegsbestand ist prädestiniert für Gruppen jedes Alters mit kleineren Einkommen, für Empfänger von Transferleistungen aller Art, für kleine Haushalte, hochmobile Haushalte, Einsteiger, Wochenendpendler, Migranten; bei entsprechender Lage und umfassender Modernisierung auch für zahlungskräftige Singles und Paare; oder für solche, die eine größere Zahl gleichberechtigter Räume zum 'Selbst-Gestalten' haben wollen - als Paar, Familie, Wohn- oder Hausgemeinschaft.

Auch wenn es sich hierbei nicht immer um die Wunschmieter handelt - sie sichern derzeit schon die Vermietbarkeit für das Gros des Bestands in normalen Lagen; ihre Zahl wird angesichts der wirtschaftlichen Entwicklung steigen.

Handlungsoptionen

Der Bestand weist zwar einige wiederkehrende Grundrisse und bauliche Merkmale auf - ist darüber hinaus aber nicht homogen, wenn es um die Hintergründe für eine unternehmerische Entscheidung und um Perspektiven und Maßnahmen geht. Hier spielen neben den baulichen Gegebenheiten viele andere Faktoren mit - von der regionalen wirtschaftlichen Situation über die Lage im Stadtgebiet, die bauliche Ausgangssituation (auch der Bedingungen für die Baustelleneinrichtung) bis hin zur Finanzlage des Eigentümers und zur vorhandenen Mieterschaft.

Vor diesem Hintergrund kann es kein generelles Konzept für den Nachkriegsbestand

geben. Vor der Entscheidung über Maßnahmen muß eine Analyse stehen, auf deren Grundlage zunächst eine 'Richtungsentscheidung' zu treffen ist. Diese kann drei Ausprägungen haben:

- **Konservierung**

Wenn zur Zeit keine Perspektive für den Bestand erkennbar ist, sollte die Entscheidung über die Zukunft einer Wohnanlage oder eines Objekts erst einmal vertagt werden. Solange eine ausreichende Nachfrage vorhanden ist, kann eine Anpassung zurückgestellt werden. Bei begrenzten Ausgaben laufen die Einnahmen weiter.

Maßnahmen dienen dem Erhalt des status quo. Mietwirksame Verbesserungen können im Einzelfall auf Mieterwunsch bzw. bei Mieterwechsel durchgeführt werden.

- **Stabilisierung mit der Perspektive einer Weiterentwicklung**

Auch hier müssen erste Maßnahmen darauf zielen, die Bewohner zu halten und einen Imageverlust abzuwehren - jedoch mit der Perspektive, die Defizite in Bestand und Quartier abzubauen. Das kann abhängig von den Gegebenheiten mit unterschiedlichem zeitlichen Horizont geschehen. Bei schrittweisem Vorgehen kann auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert werden.

- **Sofortiger vollständiger Umbruch**

Eine schnelle Veränderung ist dort nötig, wo Bestände "leerlaufen". Soweit die Bausubstanz brauchbar und eine neue Nachfrage zu generieren ist, kann der Bestand angepaßt oder an Mieter/Interessenten verkauft werden.

Als neue Zielgruppen kommen z.B. Familien in Frage, die andernfalls die Stadt verlassen würden, oder einkommensstärkere Nachfrager, die sonst in anderen Quartieren Verdrängung auslösen würden. Im Einzelfall kann auch die Bereitstellung für kommunale Versorgungsaufgaben anstelle teuren Neubaus erwogen werden.

Verkauf und Abriß

Ein Verkauf *en bloc* kann zwar die Probleme des Eigentümers lösen, verschiebt aber die Lösung für den Bestand und begrenzt die weiteren Möglichkeiten, da Investitionsspielräume für zusätzliche Maßnahmen enger werden.

Wo keine Nachfrage erkennbar und das Wohnungsangebot regional insgesamt ausreichend ist, ist evtl. ein ersatzloser Abriß oder eine Umnutzung angezeigt. Dabei ist aus *gesamtstädtischer* Sicht zu prüfen, welche Bestände entbehrlich sind.

Kooperationen

Der Bestand liegt zum großen Teil in "Siedlungen" bzw. zusammenhängend bebauten Stadtteilen, dort aber nicht zwangsläufig in einer Hand. Daneben gibt es eine große Zahl von Einzeleigentümern im "Wiederaufbaubereich" der Städte. Zudem können Defizite auch außerhalb des Einflussesbereichs der Wohnungseigentümer liegen.

In solchen Situationen sind gebietsbezogene Kooperationen zwischen Eigentümern, mit der Stadt und anderen Trägern öffentlicher und privater Belange einzugehen oder Hilfestellungen seitens der Kommune für eine Eigentümergruppe angebracht.

4. MASSNAHMEN

Es gibt keine Gebrauchswertverbesserung 'per se'. Grundsätzlich ist zu fragen, wem eine Veränderung dienen soll. Maßnahmen zielen auf Ansprüche, somit auf bestimmte Gruppen. Diese muß es vor Ort geben, und sie müssen "erreichbar" sein.

Manche Maßnahmen zeigen nur "im Paket" Wirkung: Wohnungsanpassungen für *mobile* Haushalte erfordern eine spezielle Ansprache und z.B. auch Parkplätze.

Veränderung des Wohnungsangebots

Die Wohnungsqualitäten und -größen in einem Quartier können verändert werden

- durch Neubau (zusätzliche Baukörper, Ausbau im Bestand oder Ersatzbau),
- durch Wohnungszusammenlegungen

Sinnvoll sind sie nach wie vor dort, wo Familien gehalten oder angesiedelt und wo "Mini"-Wohnungen aufgelöst werden sollen. Die Ausführung muß billiger sein, als das Reihenhaus "etwas weiter draußen". Eine kostengünstige Lösung besteht darin, zwei nebeneinander liegende Wohnungen an einen Interessenten zu vermieten und die Anpassungsmaßnahmen ihm zu überlassen. Einige Wohnungsunternehmen bieten hierfür technische Hilfestellung oder "hausinterne Förderung" an.

Bei der Zusammenlegung üblicher 2- bis 2 ½ -Zimmer-Wohnungen aus den frühen 50er Jahren resultieren akzeptable 80 bis 100 m². Bei späteren Baujahren kann die neue Wohnung dann schon 120 bis 135 m² groß werden - bei klassischer Modernisierung und ortsüblicher Miete eine Variante für gehobene Ansprüche.

- durch Grundrißkorrekturen

In kleinen Wohnungen können Veränderungen die Beseitigung einer Wand oder von Wandabschnitten betreffen - z.B. um das Bad etwas zu vergrößern. Weitergehende Grundrißkorrekturen würden dazu führen, diese Wohnungen auf Einzelpersonen zuzuschneiden - häufig eine Einschränkung für die Vermietbarkeit.

- durch Anpassung von Technik und Ausstattung

Unverzichtbar sind die Beseitigung von Instandsetzungsdefiziten und unter Standardgesichtspunkten eine Basis-Anpassung (siehe oben). Mehr ist eigentlich nicht nötig, wo Nachfrage gegeben ist und ortsübliche Mieten erzielt werden.

Die gestaltbare Wohnung

Bei einzelnen Wohnanlagen haben sich Vermieter von den klassischen Herangehensweisen und baulichen Paketlösungen verabschiedet: Mietermaßnahmen werden nur noch durch Instandsetzung ergänzt; Modernisierungen werden kleinteilig auf Mieterwunsch oder bei Mieterwechsel vorgenommen. Weitergehende Ansätze:

- Anpassung durch Mieter

Voraussetzung für solche Angebote sind "Mietsicherheit", eine vertragliche Sicherung der Investitionen und eine Regelung für den Fall des Auszugs.

Notwendig ist meist ein Umdenken innerhalb der technischen Abteilungen von Wohnungsunternehmen: Perfektionismus und der Anspruch auf eine hohe Lebensdauer von Ausstattungsgegenständen sind nicht notwendig und schränken die Gestaltungsfreiheit der Nutzer erheblich ein.

- Privatisierung / Umwandlung in Wohnungseigentum

In einigen Siedlungen hat sich die Umwandlung kleinerer Bestandteile zur Differenzierung des Angebots bewährt. Wenn bei einem Verkauf nicht die Ertragsmaximierung im Vordergrund steht, kann auch eine Zielgruppe erreicht werden, die der Siedlung sonst verloren ginge.

Einige Wohnungsunternehmen berücksichtigen die finanziell unsichere Situation potentieller Erwerber durch befristete Rückkaufoptionen bei Arbeitslosigkeit oder Übernahme der Vermietung bei Ortswechsel.

Wohnumfeld und Quartier

Im Wohnumfeld gibt es eine Fülle von Maßnahmen, die seit vielen Jahren erprobt und bewährt sind (Hauseingangsbereiche, Freiflächengestaltung, Parkplatzangebot etc.).

In einigen Situationen bietet sich eine Umnutzung z.B. von schwer vermietbaren Erdgeschoßwohnungen an (Wohnbüros, Wohnateliers, Gemeinschaftseinrichtungen, kleine Gewerbeeinheiten oder ein Verwalterbüro).

Die Infrastruktur und der öffentliche Raum eines Quartiers liegen meist außerhalb des Einflusses der Wohnungseigentümer. Sind Veränderungen nötig, müssen Allianzen gesucht werden. Durch eine konzertierte Aktion von Eigentümern, Kommune und anderen Beteiligten kann so auch für "abseitige" Lagen eine erhebliche Verbesserung erzielt werden. So eröffnen z.B. die Umstrukturierungen in den Montan- und anderen industriell geprägten Gebieten neue Entwicklungschancen für benachbarte Wohnquartiere, wenn Immissionen und "optische Belastungen" entfallen.

Vermietung und Vermarktung

Vom konkreten Bestand unabhängig sind Maßnahmen, die auf größere Kundennähe und bessere Vermarktung zielen. Viele Vermieter verzeichnen immer noch, daß sich Mieter nicht melden, wenn sie Wünsche haben, oder daß niemand auf ihre guten Angebote reagiert. Gute Angebote müssen potentiellen Interessenten jedoch bekannt sein. Bei manchen Vermietern gehört die Ansprache mit zielgruppenorientierter, angepaßter Sprache und professioneller Werbung über die richtigen Kanäle - vom Internet über die Präsenz bei einschlägigen Events, den "Immobilienshop für Mietwohnungen" in zentraler Lage bis zu Besichtigungsfahrten für Interessenten - schon zum Alltag.

Mieten

Bei einem großen Teil der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft führen hausinterne Mietspiegel und ein Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber (fast) allen Mietern immer noch zu m²-Mieten nach Ausstattungskategorien - unabhängig von der Größe einer Wohnung, deren Lage im Haus und anderen Besonderheiten.

Andere Ansätze sind hier vor allem in den neuen Ländern zu finden. Aufgrund der besonders schwierigen Vermietungssituation haben viele Unternehmen Anreize in speziellen Situationen geschaffen:

- eine Differenzierung nach Modernisierungsgrad, Ausstattungsmerkmalen, Lagekriterien oder besonderen Vorzügen/Nachteilen der Wohnung ("Miet-Bonus-System" für Eigenleistungen, "Treuebonus" bei pünktlicher Mietzahlung, "Weitblickbonus" für schwer vermietbare Wohnungen in den oberen Geschossen),
- Prämien für das Werben neuer Mieter; Preisnachlässe für Langzeitmieter oder das "Wohnen in Familie", wenn Angehörige ebenfalls Mieter der Gesellschaft werden; Sonderaktionen ("20 m² mehr Wohnung, gratis").

Diese Aktionen sind nicht als "Verzicht" zu verstehen, sondern als konstruktive Preispolitik: Was schwer vermietbar ist, muß billiger sein, was "von selbst geht", kann teurer sein.

Dienstleistungen

Entsprechende Maßnahmen sind aus anderen Wohnungsbeständen bekannt (Apartmentshäuser, Großsiedlungen) oder vor 50 Jahren schon Praxis gewesen (Service-/Boarding-houses). Manche Vermieter haben dies Feld mittlerweile weiterentwickelt:

- von der Übernahme oder Vermittlung kleinerer Hilfestellungen und Dienstleistungen rund um die Wohnung ("WohnenPlus", Carsharing),
- über Freizeit- und Raumangebote für Bewohneraktivitäten,
- "Job-Domizile" - Appartements oder Zimmer in vollständig eingerichteten Wohnungen, die von Firmen für Mitarbeiter und Gäste angemietet werden können,
- Angebote, die dem Sicherheitsbedürfnis mancher Bewohner Rechnung tragen,
- eine Service-Card, die Rabatte bei Partnerunternehmen bietet,
- bis hin zu Gästewohnungen.

Kosten

Entscheidend sind für Investoren oft nicht die absoluten Kosten, sondern die Frage, wie die Finanzierung gestaltet werden kann:

- Stehen Förderprogramme zur Verfügung, mit welchen Bindungen?
Ein teurer Umbau mit Neubauförderung und 10jähriger Mietpreisbindung kann vorteilhafter sein als die billigere freifinanzierte Modernisierung.
- Welche Mietanhebungsspielräume bestehen angesichts der Ausgangsmiete? Was kann oder soll den vorhandenen Mietern zugemutet werden? In welchem Umfang kann auf die bisherige Rendite "verzichtet" werden?
- welche Ko-Finanzierungen oder Sponsoren können bei Allianzen aktiviert werden?

Baukosten gehen zudem nicht zwangsläufig mit dem Umfang von Maßnahmen und dem Grad der Veränderung konform. Hier spielen auch das Geschick des Eigentümers und die Erfahrung von Planern/Architekten eine Rolle: Vorhandene Qualitäten können aufgegriffen, Bauteile weiterverwendet und Grundrisse unter Berücksichtigung der "Folgekosten" für Unterzüge, Schalldämmung oder die Beseitigung von Schornsteinen verändert werden.

Kostensenkung und -einsparung resultiert in erster Linie aus einer situationsgerechten Differenzierung von Maßnahmen, bei der auch auf den Austausch von Werten oder zumindest "wertgeschätzten" Dingen verzichtet wird.

5. FAZIT

Die umfassende Anpassung an heutige Standards geht an den Qualitäten dieses Bestands vorbei: an der geringen Fläche bei maximaler Raumzahl, am niedrigen Mietpreis und der Gestaltbarkeit (die die Eigentümer gerne nutzen, viele Nachfrager aber auch). Und sie geht an einem Teil der vorhandenen Kundschaft vorbei; an jener,

- die nicht mehr als 220 € für die Miete ausgeben *kann* und in anderen Beständen keine bezahlbare Wohnung findet,
- die nicht mehr Geld für die Miete ausgeben *will*, weil das begrenzte Budget auch noch für die Gestaltung und Möblierung der Wohnung reichen soll,
- die sich mit dem Bestand arrangiert und ihre Wohnung selbst gestaltet hat - mit Stauraum unter der Decke und eigener Funktionszuweisung, mit Investitionen in einen Umbau oder in die Ausstattung.

In manchen Situationen würden selbst geringe mietwirksame Investitionen den Auszug der "besseren" Mieter provozieren: Bei höherer Miete würden die Lage oder die Nachbarn nicht mehr akzeptiert - es gäbe Alternativen.

Um einer Segregation in den Städten zu begegnen, ist es angezeigt, innerhalb von Wohnquartieren ein Angebot bereitzustellen, das unterschiedlichen Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten gerecht wird. So kann vermieden werden, daß Haushalte in andere Quartiere ziehen müssen, wenn sie z.B. eine größere Wohnungen oder eine bessere Ausstattung suchen, Eigentum erwerben wollen oder aufgrund von Arbeitslosigkeit oder real sinkendem Einkommen eine preiswerte Wohnung benötigen.

Angesichts des Umfangs und der räumlichen Klumpung (Wiederaufbaugebiete, Siedlungen) geht die Anpassung des Nachkriegsbestands über die "Objektsanierung", also eine rein betriebswirtschaftliche Aufgabe hinaus. Alle Eingriffe - einschließlich des Abwartens - bewirken Verschiebungen in der Angebotsstruktur und in der Qualität von Stadtquartieren. Aktivitäten sollten deshalb auf integrierten gesamtstädtischen Entwicklungs- oder Umbaukonzepten fußen, die den regionalen Bedingungen, dem gesellschaftlichen Wandel, den städtebaulichen Perspektiven und den kommunalen Versorgungsaufgaben Rechnung tragen. Gefragt ist dabei die Zusammenarbeit der Akteure aus Wohnungswirtschaft, Stadtplanung und sozialer Wohnraumversorgung. Einzubeziehen sind auch die Nutzer, denn deren Bedürfnisse sind ausschlaggebend für Akzeptanz und Marktfähigkeit und somit für die weitere Entwicklung dieses Bestands.