HCU | HafenCity Universität
Hamburg

Mietwohnungsbau in Märkten jenseits der Top-Städte.

Die Beispiele Osnabrück, Oldenburg und Göttingen.

Masterthesis

Clara Thomas

Impressum

Titel	Mietwohnungsbau in Märkten jenseits der Top-Städte. Die Beispiele Osnabrück, Oldenburg und Göttingen.
Arbeit	Masterthesis zur Erlangung des akademischen Grades Master of Scienes
Universität	HafenCity Universität Hamburg
Studiengang	Stadtplanung
Betreuung	Prof. Dr. Monika Dobberstein Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger
Lehrstuhl	Projektentwicklung und Projektmanagment in der Stadtplanung
Verfasserin	Clara Thomas
Abgabe	02.12.2016

Vorwort

Liebe Leser,

diese Arbeit entstand als Masterthesis im Rahmen des Studiums der Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg im Fachbereich Projektentwicklung und Projektmanagment in der Stadtplanung.

Sie analysiert die Funktionsmechanismen kleiner Mietwohnungsmärkte, insbesondere die beteiligten Akteure sowie deren Pull- und Push-Faktoren.

Mein Dank gilt vor allem meinen Betreuern Prof. Dr. Monika Dobberstein und Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger für die inhaltliche Betreuung während der Bearbeitungszeit. Einen weiteren Dank möchte ich den Interviewpartnern der Projektentwickler und Investoren, den Ansprechpartnern der Stadtplanungs- und Statistikämter und der bulwiengesa AG, die mit ihren Erfahrungen, ihrem Wissen sowie den zur Verfügung gestellten Sekundärdaten erheblich zu der Forschungsarbeit beigetragen haben, aussprechen.

Hamburg, den 02.12.2016

Clara Thomas

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung **01**

1.1 Problemstellung 03
1.2 Fragestellung und Hypothesen 06

2 Methodik und Aufbau **08**

2.1 Festlegung der Untersuchungsstädte 08
2.2 Grundlagenrecherche 11
2.3 Sekundärdatenauswertung 11
2.4 Ortsbegehung 12
2.5 Aufstellen von Mietwohnungsneubaulisten 13
2.6 Qualitative Interviews 14
2.7 Akteure und deren Pull- und Push-Faktoren 14
2.8 Empfehlungen 15

3 Der Wohnungsmarkt **17**

3.1 Besonderheiten des Gutes Wohnung 18
3.2 Marktmechanismus und Preisbildung 19
3.3 Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes 21
3.4 Akteursstrukturen im Mietwohnungsmarkt 26

4 Die Untersuchungsstädte **32**

4.1 Osnabrück 34
4.1.1 Soziodemografische und makroökonomische Entwicklung 36
4.1.2 Wohnungsmarktentwicklung 39
4.1.3 Mietwohnungsneubauprojekte 44
4.1.4 Developer und Investoren 48

4.2 Oldenburg 51
4.2.1 Soziodemografische und makroökonomische Entwicklung 53
4.2.2 Wohnungsmarktentwicklung 56
4.2.3 Mietwohnungsneubauprojekte 60
4.2.4 Developer und Investoren 66
4.3 Göttingen 69
4.3.1 Soziodemografische und makroökonomische Entwicklung 70
4.3.2 Wohnungsmarktentwicklung 74
4.3.3 Mietwohnungsneubauprojekte 79
4.3.4 Developer und Investoren 82
4.4 Pull- und Push-Faktoren 85
4.4.1 Globale Pull-Faktoren 85
4.4.2 Globale Push-Faktoren 87
4.4.3 Stadtabhängige Pull-Faktoren 88
4.4.4 Stadtabhängige Push-Faktoren 89
4.4.5 Developer- / Investorentypabhängige Pull-Faktoren 90
4.4.6 Developer- / Investorentypabhängige Push-Faktoren 92

5 Empfehlungen 95

5.1 Empfehlungen für die öffentliche Hand 95
5.2 Empfehlungen für die Akteure des Mietwohnungsmarktes 100

6 Fazit 104

7 Abbildungsverzeichnis 108

8 Quellenverzeichnis 112

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BA	Bauabschnitt(e)
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- udn Raumforschung
BGF	Brutto-Grundfläche
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
ebd.	ebenda
etc.	et cetera
ETW	Eigentumgswohnung(en)
EU	Europäische Union
f.	folgende
ff.	fortfolgende
GAG	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
ha	Hektar
inkl.	inklusive
IVD	Immobilienverband Deutschland
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus / Mehrfamilienhäuser
Mio.	Million(en)
MW	Mietwohnung(en)
m^2	Quadratmeter
o.J.	ohne Jahr
p.a.	per annus
PH	Penthaus / Penthäuser
sog.	sogenannte(n)
S.	Seite(n)
SVP-Beschäftigte	sozialversichungspflichtig Beschäftigte
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
Wfl.	Wohnfläch
WG	Wohngemeinschaft
Whg.	Wohnung(en)
WR	Wachstumsrate

Soweit im Folgenden Berufsgruppen- und/oder Personenbezichnungen Verwendung finden, so ist stets auch die jeweils weibliche Form inbegriffen. Die Verfasserin sieht daher bewusst von einer genderneutralen Ausdrucksweise ab.
Auf die Ausschreibung der Zahlen 1 bis 12 im Fließtext wird der Übersichtlichkeit halber weitesgehend verzichtet.

1

1 Einleitung

Der Megatrend Urbanisierung zeichnet sich auch in Deutschland ab, denn Städte bieten attraktive Bildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten, eine hohe kulturelle Vielfalt und Lebensqualität. So lebt jeder dritte Einwohner in Deutschland in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern (vgl. Statistisches Bundesamt 2015a).

Das Wohnen als Grundbedürfnis spielt für die Bewohner einer Stadt neben weiterer sozialer, ökologischer und ökonomischer Faktoren eine maßgebende Rolle. Wohnungen werden dabei durch den 'Allokationsmechanismus' des Wohnungsmarktes bereitgestellt. Dieser besteht in Deutschland im Unterschied zu vielen anderen Ländern der EU zu einem Großteil aus einem Mietwohnungsmarkt. Der Mietwohnungsanteil beträgt im Jahr 2013 rund 57 Prozent (vgl. Statistisches Bundesamt 2015b, S. 151).

Der Wohnungsmarkt in Deutschland muss regional differenziert betrachtet werden. Während der Markt in Großstädten durch Nachfrageüberhänge geprägt ist, weisen Klein- und Mittelstädte sowie einige ostdeutsche Regionen Marktentspannungen auf. Die Ursachen für angespannte Wohnungsmärkte lassen sich durch eine steigende Nachfrage, mit der das Angebot nicht schritthalten kann, begründen. Die Jahrtausendwende wurde durch eine Renaissance der Großstädte begleitet. Studenten und Jungakademiker, aber auch Familien, in denen beide Elternteile erwerbstätig sein wollen, oder Best-Ager zieht es seitdem in die Zentren der Städte.

Neben einem anhaltenden Flächenmehrkonsum je Einwohner führt die zunehmende Versingelung zu steigenden Haushaltszahlen, sodass die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Seit einigen Jahren spielen zudem Wanderungsgewinne eine wichtige Rolle. Zusätzlich zu Inlandsmigranten erreicht die Zahl der Nettozuwanderung durch Staatsangehörige aus Drittstaaten im Jahr 2015 mit 859.816 einen Rekordwert, der den Wert von 2014 abermals fast verdoppelte (vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016, S.6).[1] Demgegenüber steht ein quantitativ defizitäres Angebot. Politik und Planung haben über eine zu lange Zeit mit sinkenden Bevölkerungszahlen gerechnet und daher die Neubautätigkeit begrenzt. Der dynamische Aufschwung der Bauwirtschaft seit gut fünf Jahren reicht in der Folge nicht aus, um den Mangel der Neubautätigkeit seit Anfang der 2000er auszugleichen.

Insbesondere in Stadtzentren fehlen häufig adäquate Flächen für die Entstehung neuer Wohnquartiere. Partiell stößt zudem die Bauwirtschaft an ihre Grenzen, da durch die Stagnation des Wohnungsmarktes im vergangenen Jahrzehnt gekoppelt mit der Annahme rückläufiger Bevölkerungszahlen vielfach Arbeitsplätze abgebaut und Betriebe geschlossen wurden. Das rückläufige Angebot speziell an Mietwohnungen ist häufig auch auf die für Entwickler rentableren Eigentumswohnungen zurückzuführen.

Die Bundespolitik versucht die Auswirkungen des Nachfrageüberhangs seit dem 1. Juni 2015 mit der Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten abzufedern, um Mietraum im Bestand für geringer verdienende Haushalte erschwinglich zu halten. Dafür ermächtigt der Bund die Länder, Gebiete für höchstens fünf Jahre als angespannte Wohnungsmärkte auszuzeichnen. In diesen darf bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen die Miete nicht mehr als 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden (vgl. Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz 2016, S. 10 ff.). Diese staatlichen Regulierungen fördern den Mieterschutz, werden von Kritikern jedoch häufig als Investitionshemmnis der Angebotsseite betrachtet. Staatliche Investitionen zur Förderung des Wohnungsneubaus stellen dagegen beispielsweise die Senkung der Grunderwerbssteuer, die Bereitstellung bzw. Erhöhung der Mittel zur Wohnbauförderung oder eine verstärkte Ausweisung von Konversionsflächen oder brach liegender innerstädtischer Flächen als Bauland dar.

[1] Im Jahr 2015 erhielten gut 680.000 Angehörige aus Nicht-EU-Ländern eine Aufenthaltserlaubnis oder eine Blaue Karte der EU, bei denen es sich jeweils um zeitlich befristete Aufenthaltsgenehmigungen handelt. Nur rund 170.000 wurde eine unbefristete Niederlassungserlaubnis erteilt (vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016, S.6). Das statistische Bundesamt stellt auf Grundlage der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zwei Szenarien für die Entwicklung der Außenwanderung bis zum Jahr 2060 auf. Annahme 1 geht von durchschnittlich rund 130.000 Außenwanderern jährlich bis 2060 aus, wohingegen Annahme 2 mit durchschnittlich rund 230.000 pro Jahr kalkuliert. Die Tendenz zur schrittweisen Beruhigung des Wanderungsverlaufes resultiert aus der langfristigen Entwicklung des Wanderungssaldos sowie des abnehmendes Zuwanderungspotenzials von sog. Wirtschaftsflüchtlingen aus vornehmend Osteuropa (vgl. Statistisches Bundesamt 2015c, S. 40 f).

1.1 Problemstellung

Jährlich werden zahlreiche Analysen zu den boomenden Mietwohnungsmärkten der Top-Städte veröffentlicht, über die Wohnungsmärkte kleiner Großstädte liegen, vor allem in konzentrierter Form, hingegen kaum Informationen vor.[2] Der Bedarf an Mietwohnungsbau scheint jedoch in wachsenden, kleinen Großstädten ebenso vorhanden zu sein wie in den Top-Städten. Als Kenngröße dient die Haushaltsentwicklung, die innerhalb einer 10-Jahresspanne von 2005 bis 2015 mit rund 4,17 % zwar nur knapp halb so groß ist wie die der Top-Städte, dennoch ein deutliches Wachstum verzeichnet (siehe Abb. 1).

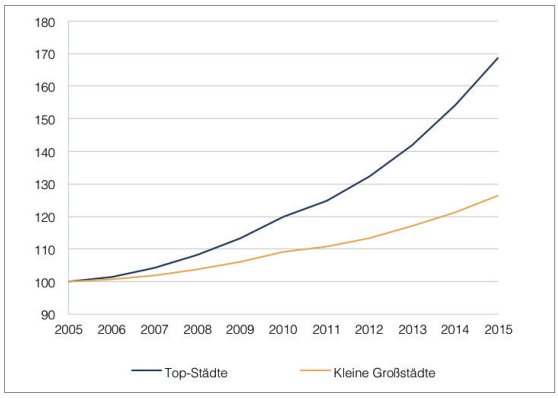

Abb. 1: Haushaltswachstum (Index; 2005=100)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

Die Nachfrage steht hingegen einem in kleinen Großstädten geringer ausfallenden Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber. Durch die Differenz der im Durchschnitt jährlichen Wachstumsrate der Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und der im Durchschnitt jährlichen Haushaltswachstumsrate zeigt sich, dass die Genehmigungen in den Top-Städten um rund 17,9 %, in den kleinen Großstädten allerdings nur 13,8 % schneller als die Zahl der Haushalte gewachsen ist (siehe Abb. 2).

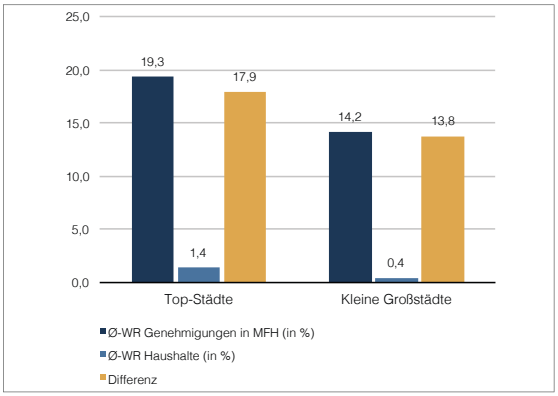

Abb. 2: Wachstumsrate Genehmigungen, Haushalte und Differenz
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

Gerade im Hinblick auf die zunehmende Polarisierung der großen Metropolen gegenüber kleinen Großstädten sowie Mittel- und Kleinstädten spielt die Schaffung von Wohnraum, um der Schrumpfung entgegen zu wirken und darüber hinaus das ökonomische Wachstum langfristig zu sichern, eine bedeutende Rolle.

Wachstumsnachteile könnten demzufolge auftreten, wenn Haushalte keine geeigneten Mietwohnungen in kleineren Mietwohnungsmärkten finden und als Konsequenz in größere Metropolen abwandern.

Auch wenn die relative Steigerung der Spitzenmieten im Neubau (Erstbezug) in den kleinen

[2] Unter den Top-Städten werden in der Forschungsarbeit die 7 A-Städte Deutschlands verstanden. Zur Definition der kleinen Großstädte siehe Kapitel 2.1

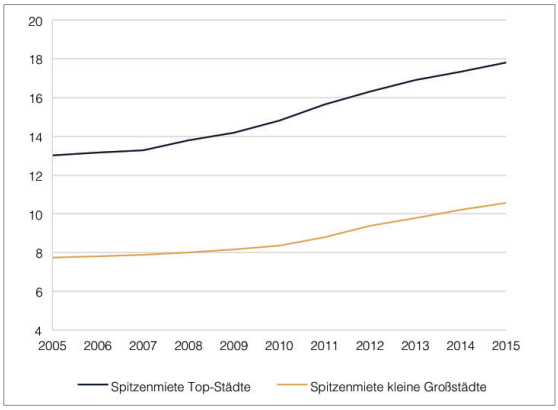

Abb. 3: Entwicklung der Spitzenmiete (ungewichtetes Mittel)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

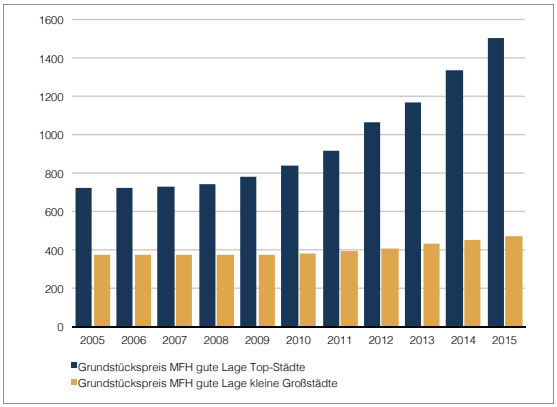

Abb. 4: Entwicklung Grundstückspreise MFH gute Lage (ungewichtetes Mittel)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

Großstädten zwischen 2005 und 2015 mit rund 37 % um einen Prozentpunkt mehr als in den sieben Top-Städten angestiegen ist, so zeigt der Vergleich der Nettokaltmiete pro m² für das Jahr 2015 den enormen Vorsprung der Top-Städte. Mit 17,80 € pro m² liegt diese in den Top-Städten knapp 30 % über der der kleinen Großstädte von 10,60 € pro m² (siehe Abb. 3).

Ähnliches verdeutlicht auch die Betrachtung des Vervielfätigers. Dieser bestimmt den Verkehrswert der Immobilie in Abhängigkeit vom Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer des Gebäudes (siehe Kapitel 2.4). So lag der maximale Vervielfältiger der Top-Städte im Jahr 2015 durchschnittlich bei rund 25, wohingegen er in den kleineren Großstädten durchschnittlich nur gut 17 erreichte, obwohl die Wachstumsraten für die Top-Städte und die kleineren Großstädte in einer 10-Jahresspanne beide bei circa 30 % angesiedelt sind.

Am prägnantesten wird der Boom der Top-Städte bei den Grundstückspreisen für Mehrfamilienhäuser in guten Lagen deutlich. In kleineren Großstädten mussten Käufer 2015 durchschnittlich rund 470 € pro m² bezahlen, während es in Top-Städten mit durchschnittlich rund 1.500 € pro m² gut drei Mal so viel war (siehe Abb. 4).

Der Vergleich der Märkte legt dar, dass Investoren und Developer durch die Schaffung von Mietwohnraum in den Boom-Märkten deutlich höhere Renditen bzw. Trading-Profite erzielen können als in kleineren Wohnungsmärkten. Obwohl die niedrigen Grundstückspreise dort Wettbewerbsvorteile bieten, führen die vergleichsweise auffällig kleineren Mieterlöse sowie Vervielfältiger in der Summe mit ähnlich hohen Baukosten wie in den Top-Städten zu Trading-Profiten im Null- bis Minusbereich. Zur Veranschaulichung dient die nebenstehende Residualrechnung (siehe Abb. 5). Bei durchschnittlichen Kosten von ca. 2000 €/m² Wfl. für ein Energieeffizienshaus 55 mit einfachen Standards bliebe ein Residuum für den

Spitzenmiete:	11,00 €/m² Wfl. / Monat x 12 Monate = 132 €/m² Wfl. / Jahr
Vervielfacher:	18
Erlös:	2.376 € / m² Wfl. - 15 % Trading-Profit
Residuum Herstellungskosten*:	2.020 € / m² Wfl. 1.616 €/ m² BGF (bei einer Flächeneffizienz von 80 %)

* Die Herstellungskosten beinhaltenden Grundstückskaufpreis, die Erwerbsnebenkosten, die Bau- und Baunebenkosten, die Gäschäfts- und Finanzierungskosten

Abb. 5: Residualrechnung aus Sicht eines Developers

Grundstückspreis über, das gegen 0 tendiert. Infolgedessen liegt die Überlegung nahe, dass die einschlägigen Investoren und Developer diesen Märkten fern bleiben.

Die öffentliche Hand scheint hier oft machtlos zu sein, da Stadt- und Regionalplanung vor allem einen gestaltenden und lenkenden Rahmen setzen. Zur Umsetzung der erarbeiteten Konzeption sind sie allerdings oftmals auf private Grundeigentümer und Investoren angewiesen. Falls deren Marktteilnahmen fehlen, verlaufen Planungen oftmals im Sande.

Auch vor dem Hintergrund der in Deutschland im Vergleich zur EU (durchschnittlich circa 40 Prozent) sehr hoch ausfallenden Mietquote ist der strategische und operative Umgang mit Wohnimmobilien zur Miete in der Planungspraxis unabdingbar. Denn nur wenn Stadtplanung und Politik wissen, in welche Standorte nicht investiert wird, können sie die dortigen Rahmenbedingungen verbessern und gegebenenfalls Subventionen oder Investitionsanreize bereitstellen.

1.2 Forschungsfrage und Hypothesen

Sofern in kleinen Großstädten eine positive Haushaltsentwicklung vorliegt, besteht auch hier eine Nachfrage nach Wohnraum zur Miete, sodass sich die Frage aufdrängt, nach welchen Mechanismen der regionale Mietwohnungsmarkt in diesen Städten funktioniert.

Diese werden anhand der Beispielsstädte Osnabrück, Oldenburg und Göttingen untersucht. Die Auswahl der Untersuchungsstädte wird in Kapitel 2.1 begründet. Für die Forschungsarbeit ergeben sich zwei primäre Leitfragen:

> Wer entwickelt und investiert in kleinere Wohnungsmärkte?
>
> Welche Push- und Pull-Faktoren bestehen für Developer und Investoren?

Es ist zu vermuten, dass lokal und regional agierende Akteure mit persönlichen Motiven bzw. kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die vorrangig das Ziel der Wohnraumversorgung verfolgen und nur eingeschränkt nach dem erwerbswirtschaftlichen Prinzip agieren, auf Wohnungsmärkten kleiner Großstädte überwiegen. Developer und Investoren investieren (zumindest bis dato) nicht in diese Märkte, da der Trading-Profit bzw. die Rendite zu gering oder gar negativ ausfallen.

Langfristig ist es denkbar, dass die steigenden Grundstückspreise in den Top-Städten dazu führen, dass neben kommunalen und privaten Bestandshaltern auch vermehrt opportunistisch orientierte Investoren in kleinere Großstädte mit Potenzial ausweichen, sodass der Wettbewerb zunimmt.

Zur Beantwortung der Forschungsfragen werden verschiedene wissenschaftliche Methoden eingesetzt, die nachfolgend erläutert werden.

2

2 Methodik und Aufbau

Erst durch ein zu Beginn sinnvoll aufgestelltes Forschungskonzept können analysierbare Ergebnisse und infolgedessen ein begründetes Forschungsergebnis erzielt werden. Im ersten Schritt erfolgt nach einer Problemstellung das Aufstellen einer Forschungsfrage. Mögliche Ergebnisse werden als Forschungshypothesen formuliert. Um den Wahrheitsgehalt dieser zu überprüfen, werden konkrete Regeln, die das wissenschaftliche Arbeiten bestimmen, eingesetzt (vgl. Häder 2015, S. 20). Diese sogenannten Forschungsmethoden werden folgend erläutert und anhand dessen der Aufbau der Arbeit skizziert.

2.1 Festlegung der Untersuchungsstädte

Um Ergebnisse zur Forschungsfrage zu erhalten, werden zu Beginn drei Untersuchungsstädte ausgewählt, mittels derer exemplarisch die Funktionsmechanismen kleiner Großstädte veranschaulicht werden.

Zunächst muss definiert werden, wodurch sich kleine Großstädte auszeichnen. Das BBSR legt den Stadt- und Gemeindetyp zu analytischen und vergleichenden Zwecke seit 2003 in Abhängigkeit zu seiner Funktion und Bedeutung im Hinblick auf die Größe fest. Hinsichtlich der Größe ist die Einwohnerzahl maßgebend, die Funktion und Bedeutung der Städte im Gesamtgefüge sind vor allem auf die Zentrale-Orte-Theorie von Walter Christaller zurückzu-

führen. Je nach Zentralörtlichkeit erfüllen die Orte bzw. Städte für die Bevölkerung ihres Einzugsbereichs unterschiedliche, festgeschriebene Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen (vgl. ARL 2003). Das BBSR differenziert nach diesen Faktoren drei Gruppen: Großstädte, Mittelstädte und Kleinstädte. Auch Gemeinden werden hierbei als Stadt bezeichnet, sofern sie selbst oder innerhalb eines Gemeindeverbandes mindestens 5.000 Einwohner oder mindestens grundzentrale Funktion aufweisen (vgl. BBSR 2014a).

Großstädte

Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern und mindestens mittelzentraler, zumeist jedoch oberzentraler Funktion. Es lässt sich unterscheiden zwischen 15 großen Großstädten in Deutschland mit mindestens 500.000 Einwohnern (siehe Abb. 6) sowie kleinen Großstädten zwischen 100.000 und bis unter 500.000 Einwohnern.

Mittelstädte

Städte mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohner mit überwiegend mittelzentraler Funktion. Auch hier können große Mittelstädte mit mindestens 50.000 Einwohnern von kleinen Mittelstädten mit bis zu 50.000 Einwohnern voneinander abgegrenzt werden.

Kleinstädte

Städte mit 5.000 bis maximal 20.000 Einwohnern oder mindestens grundzentraler Funktion. Es wird differenziert nach großen Kleinstädten mit mindestens 10.000 Einwohnern und kleinen Kleinstädte mit bis zu 10.000 Einwohnern (vgl. ebd.).

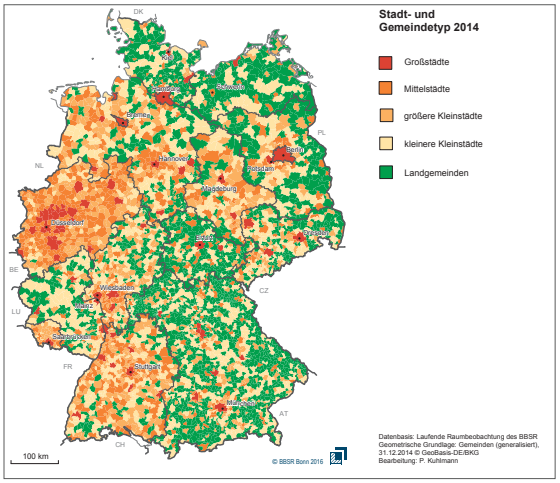

Abb.6: BBSR Stadt- und Gemeindetypen 2014

Darüber hinaus existieren Definition, die den einzelnen Stadtgruppen abweichende Einwohnerwerte zuordnen. Flacke weist bezugnehmend auf Klöpper beispielsweise bereits 2004 darauf hin, dass die fortschreitende Urbanisierung, auch in ländlichen Regionen, sowie die steigenden Anforderungen bezüglich Austattungs- und Versorgungsfunktionen von Klein- und Mittelstädten dazu führen, dass die Einwohnerwerte zur Klassifikation erhöht werden müssten. Deshalb wird hier eine Einwohnerzahl von 20.000 bis 50.000 als Kleinstadt und bei bis zu 250.000 Einwohnern als Mittelstadt deklariert (vgl. Flacke 2004, S. 27).

Insofern wird für die vorliegende Arbeit in Anlehnung an die des BBSR selbst eine Definition der kleinen Großstädte festgelegt. Als untere Einwohnergrenze für kleine Großstädte wird, ebenso wie beim BBSR, 100.000 definiert, wohingegen im Unterschied zum BBSR als Maximalgrenze bis zu 200.000 Einwohner festgesetzt wird.

Daraus gehen in Deutschland 38 kleine Großstädte hervor (siehe Abb. 7). Diese sich aus Definition ergebenden 38 kleinen Großstädte fließen in die Vergleiche der statischen Auswertungen zwischen kleinen und großen Großstädte sowie im Abgleich zu den Untersuchungsstädten mit ein.

Zweite Prämisse zur Auswahl der Untersuchungsstädte stellt eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum, abzulesen an steigenden Einwohner- bzw. Haushaltszahlen, dar. Damit eine Neubauaktivität im Bereich Mietwohnungsbau abzulesen ist, anhand dessen die Akteursstruktur untersucht werden kann, muss mindestens eine sich positiv entwickelnde Haushalts-, besser noch eine sich positiv entwickelnde Einwohnerzahl vorliegen.

Um eine Vergleichbarkeit der Untersuchungsstädte zu gewährleisten, werden drei Untersuchungsstädte aus einem Bundesland gewählt. Die Wahl des Bundeslandes fällt auf Niedersachsen, da hiermit hinnehmbare Fahrtwege und -zeiten für die Bearbeiterin einhergehen.

Durch die Anwendung der definierten Prämissen kommen für die Untersuchung nur die Städte Osnabrück, Oldenburg, Göttingen und Wolfsburg in Frage. Wolfsburg wird aufgrund des starken Einflusses der Volkswagen AG als Untersuchungsstadt ausgeschlossen.

Zum einen verkörpert Volkswagen AG einen dominanten Arbeitgeber, dessen wirtschaftlicher Erfolg sich stark auf die Einwohnerzahlen der Stadt auswirkt, zum anderen verfügt die Volkswagen AG über eine eigene Immobiliengesellschaft, die auch im Bereich Mietwohnungsneubau aktiv ist und so die Wohnungsmarktentwicklung in Wolfsburg und dem Umland beeinflusst.

Bergisch Gladbach	Mühlheim (Ruhr)
Bottrop	Neuss
Bremerhaven	Offenbach (Main)
Darmstadt	Oldenburg
Erlangen	Osnabrück
Fürth	Paderborn
Göttingen	Pforzheim
Hagen	Potsdam
Hamm	Recklinghausen
Heidelberg	Regensburg
Heilbronn	Remscheid
Herne	Reutlingen
Ingolstadt	Saarbrücken
Jena	Siegen
Kassel	Solingen
Koblenz	Trier
Leverkusen	Ulm
Ludwigshafen	Wolfsburg
Moers	Würzburg

Abb. 7: Kleine Großstädte Deutschlands

Aus diesen Gründen werden Osnabrück, Oldenburg und Göttingen als Untersuchungsstädte gewählt, die der online über das BBSR abrufbaren Übersicht der Stadt- und Gemeindetypen Deutschlands (Stand 2014) zufolge ebenfalls als kleine Großstädte klassifiziert werden (vgl. BBSR 2014b). Teilweise sind sie abhängig von Stadt- und Raumplanung sowie politischer Beschlüsse der Städte bzw. des Landes. Für einige Faktoren gilt dennoch, dass sie auch auf andere kleine Großstädte in Deutschland zutreffen und deshalb als globale Faktoren betitelt werden.

2.2 Grundlagenrecherche

Als Basis der wissenschaftlichen Forschung dient die Grundlagenforschung, eine aus der empirischen Sozialwissenschaft stammende Methodik (vgl. Kromrey 2009, S. 11).

Dabei sollen wissenschaftliche Theorien zur vereinfachten Darstellung der Wirklichkeit verhelfen, um widerspruchsfreie Aussagen und Erkenntnisse über einen Bereich von Sachverhalten ordnen zu können (vgl. Häder 2015, S. 14 f.).

Mittels der analogen und digitalen Literaturrecherche werden die notwendigen Informationen gewonnen. Impulsgebende Werke stellen u.a. „Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ von Kühne-Büning et al. und „Kompendium der Wohnungswirtschaft“ von Jenkis dar.

Um die Funktionsmechanismen des Wohnungsmarktes allgemein und des Mietwohnungsmarktes im Speziellen zu verstehen, müssen zunächst die Besonderheiten des Wirtschaftsgutes Wohnung veranschaulicht und folgend der Marktmechanismus sowie die Preisbildung am Markt erläutert werden. Hierdurch werden die anschließend aufgezeigten Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes bedingt. Dabei sind, auch vor dem Hintergrund der Forschungsfrage, die Akteursstruktur im Mietwohnungsmarkt und deren Spezifika von entscheidender Bedeutung. Im Zuge dessen werden Beispiele zur Profitberechnung der einzelnen Akteure aufgezeigt.

2.3 Sekundärdatenauswertung

Als Hintergrundwissen für die Identifikation und Klassifikation der an den Mietwohnungsmärkten der Untersuchungsstädte tätigen Akteure ist es unabdingbar, die Standort- und Marktbedingungen der jeweiligen Städte zu untersuchen. Zu diesem Zweck erfolgt im ersten Schritt eine Datenaufbereitung soziodemografischer und ökonomischer sowie der den Wohnungsmarkt betreffenden Statistiken. „Daten sind alle Informationen, die mithilfe sozialwissenschaftlicher Methoden gewonnen worden sind“ (ebd., S. 15). Die quantifizierten Informationen zu Massenerscheinungen in der Empirie werden als Statistik in Form eines Zahlenergebnisses bezeichnet (vgl. Rößler / Ungerer 2016, S. 1). Da diese allein jedoch wenig Auskunft geben, weil das menschliche Gehirn diese in ihrer Komplexität nicht sinnvoll verarbeiten kann, werden sie u.a. mittels Diagrammen wie bspw. Linien-, Kreis- oder Balkendiagrammen grafisch dargestellt (vgl. Hellbrück 2016, S. 31 ff.). Diese Methode zählt, genauso wie das Beschreiben der Daten, zu der deskriptiven Statistik. Sie dient darüber hinaus zur Gewinnung erster Eindrücke und weiteren Analysenideen (vgl. Fahrmeir et al. 2016, S. 10 f.).

Zur Analyse der soziodemografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen der Untersuchungsstädte wurden Daten der Online-Datenbank des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Regionaldatenbank Deutschland der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Wohn(raumversorgungs)konzepte und

teilweise Datenblätter der Statistikämter der Untersuchungsstädte sowie Daten des Regional Property Market Information Systems (RIWIS) des unabhängigen Analysenunternehmens bulwiengesa AG verwendet und ausgewertet. RIWIS bietet die Möglichkeit, vor allem Marktdaten zu einzelnen Städten in gebündelter Form und nach Zeitreihen abzurufen. Insbesondere wird differenziert nach Neubau- und Bestandspreisen.

Neben einer grafischen und deskriptiven Aufbereitung erfolgen zudem auch eigene Berechnungen. Vielfach werden Zeitreihen erstellt, um Trends ablesen zu können. Die verwendeten Sekundärstatistiken können Informationsdefizite aufweisen, weil sie lediglich Abstraktionen der Wirklichkeit repräsentieren und damit unterschiedlich deutbar sind (vgl. Rößler / Ungerer 2016, S. 2). Um Fehlinterpretationen auf ein Minimum zu reduzieren, werden folgend zwei für die Analyse wichtige Definitionen erläutert.

Nach RIWIS definierte Haushalte

„Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat“ (bulwiengesa AG o.J. a). Zur Berechnung hat die bulwiengesa AG „die auf Kreisebene vorliegenden Haushaltszahlen des BBSR [, veröffentlicht 2012,] auf die Bevölkerungszahlen des Statistischen Bundesamtes projiziert und mit Hilfe verschiedener statistischer Verfahren weitere kleine Anpassungen der Daten vorgenommen“ (ebd.).

Nach RIWIS definierte Neubauwohnungsmieten

„Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte“ (bulwiengesa AG o. J. b). Es handelt sich um Nettokaltmieten, deren Minimal- bzw. Maximalwerte die um Ausreißer bereinigten untersten bzw. obersten 3 bis 5 % des Marktes als Mittelwert darstellen. Die Mietwerte verkörpern kein strenges arithmetisches Mittel, da der gesamte Markt durch empirische Erhebungen in Form von Rückkopplungen mit Maklern, Gutachterausschüssen, Banken, Wirtschaftsförderungsämtern, Zeitungsartikeln und sonstigen, öffentlich zugänglichen Informationen beobachtet wird (vgl. ebd.).

2.4 Ortsbegehung

Mithilfe von Ortsbegehungen 6 Wochen nach Beginn der Forschungsarbeit erfolgt ein Überblick über die realen Gegebenheiten der Städte. Zudem dienen die Standortbegehungen dazu, Mietwohnungsneubauprojekte aufzu decken und gegebenenfalls vor Ort durch Bauschilder, Vermietungsschilder und

Gespräche Informationen über die beteiligten Akteure zu erhalten. Diese Form der Datenerhebung lässt sich als Field-Research bezeichnen. Im Rahmen einer Standortanalyse wird dabei oft ein im Fokus der Untersuchung stehendes Grundstück beleuchtet (vgl. Isenhöfer et al. 2008, S.444). In diesem Forschungsrahmen sollen jedoch möglichst viele Stadtteile begangen werden. Der Fokus liegt auf Stadtteilen, in denen bereits im Vorfeld durch eine Desk-Research eine vermehrte Mietwohnungsneubauaktivit festgestellt wird (siehe Kapitel 2.5). Die Ortsbegehungen werden in Kalenderwoche 31 und 32 durchgeführt.

2.5 Aufstellen von Mietwohnungsneubaulisten

Mit den Ortsbegehungen der Untersuchungsstädte geht unmittelbar der Prozess des Aufstellens der Mietwohnungsneubaulisten einher. Hierbei handelt es sich um eine objektbezogene Marktanalyse des Mietwohnungsmarktes als Teilmarkt (vgl. Brauer 2011, S. 404). So kann bereits im Vorfeld durch das Filtern von Immobilienportalen wie ImmobilienScout 24 oder immonet nach Mietwohnungsneubauangeboten, die Durchleuchtung der Onlineauftritte der Untersuchungsstädte sowie die Recherche von Zeitungsartikeln einen Großteil der Mietwohnungsneubauprojekte in den Untersuchungsstädten identifiziert werden. Zur Recherche wurden insbesondere die Nordwest Zeitung (NWZ online), die Oldenburger Nachrichten, die Neue Osnabrücker Zeitung (NOZ), das Göttinger Tageblatt und die Hessische/Niedersächsische Allgemeine (HNA) herangezogen. Die Desk-Research verkörpert die eingesetzte Methode zur Datenerhebung (vgl. Isenhöfer et al. 2008, S. 444). Die Übersichten konnten durch die Begehungen und einer anschließenden Aufbereitung der gesammelten Informationen vervollständigt werden.

Vor dem Hintergrund der zuvor ausgewerteten statistischen Daten zur Wohnungsmarktentwicklung und der dort aufgedeckten Erhöhung der Neubauaktivitäten seit 2010 wird dieses Jahr als frühestes Baujahr / Fertigstellungsjahr für den Neubau von Mietwohnungsbauten festgesetzt. Bei der Untersuchung werden Projekte, die ausschließlich Senioren oder Studenten vorbehalten sind, nicht berücksichtigt. Auch möblierte (Micro-)apartments werden nicht untersucht. Öffentlich geförderte Mietwohnungen werden in die Auswertung mit einbezogen, um zu überprüfen, ob und von wem preisgünstige Mietwohnungen entstehen, da insbesondere Bevölkerungsgruppen mit niedrigen bis mittleren Einkommen erschwerte Marktzugänge in angespannten Wohnungsmärkten aufweisen. Redaktionsschluss der Mietwohnungsneubaulisten ist der 1. September 2016.

Die Übersichten verkörpern keine abschließenden Aufzählungen, da kleinere Miet-wohnungsprojekte mit bis zu 3 WE sowie weiter zurück liegende Projekte deutlich schwieriger zu recherchieren sind und deshalb in den Listen fehlen können.

2.6 Qualitative Interviews

Durch persönlich-mündliche Befragungen mit den an den Mietwohnungsneubauten der Untersuchungsstädte beteiligten Developer und Investoren sollen Informationen über deren Handlungsmotive, Unternehmensstrukturen und -philosophien, Tätigkeitsfelder sowie das ausgewählte Projekt betreffende Eigenschaften gewonnen werden. Die Interviewpartner stellen sogenannte Experten dar, die als Quelle von Spezialwissen dienen (vgl. Gläser / Laudel 2009, S. 12). Als Technik dieser Methode der empirischen Sozialforschung wird das offene Gespräch genutzt. Es handelt sich um eine wenig standardisierte Befragung (vgl. Häder 2015, S. 194). Ziel hierbei ist es, „qualitative Informationen, z.B. Meinungen, Einstellungen und Bewertungen und deren jeweilige Hintergründe [zu] erfass[en]“ (Bischoff et al. 2007, S. 56). Dafür wird ein Leitfaden mit Themenblöcken und offenen Fragen vorbereitet, der jedoch nicht eins zu eins abgearbeitet wird (siehe Anhang). Vielmehr lässt die Interviewerin den Befragten frei berichten und hakt nur bei Bedarf nach. Die gewonnenen, qualitativen Daten werden in Form eines Ergebnisprotokolls, das nicht öffentlich in der vorliegenden Arbeit abgedruckt wird, aufbereitet (siehe Anhang). Dies erleichtert die Systematisierung und folglich die Analyse der Ergebnisse.

Die Gespräche wurden zwischen dem 13. Juli und dem 6. Oktober 2016 geführt. Dabei fanden 10 Gespräche persönlich vor Ort in den Büroräumen der jeweiligen Gesprächspartner und 5 am Telefon statt. In einem Sonderfall, bei dem der Akteur nicht als am Mietwohnungsneubau in den Untersuchungsstädten Beteiligter involviert war, wurde Auskunft via E-Mail erteilt.

Zusätzlich ermöglichte der Austausch mit den jeweiligen Stadtplanung- bzw. Stadtentwicklungs- und Statistikämtern die Generierung spezifischer Informationen zu einzelnen Neubauentwicklungen, über künftige Wohnungsentwicklungsmaßnahmen sowie über die allgemeine Entwicklung des Wohnungsmarktes der Städte.

2.7 Akteure und deren Pull- und Push-Faktoren

Die aus den Gesprächen gewonnenen Erkenntnisse fließen, ebenso wie die Ergebnisse der Mietwohnungsneubaulisten, in die Analyse der Akteursstruktur im Mietwohnungsneubau der Untersuchungsstädte sowie in die Zusammenstellung der Pull- und Push-Faktoren ein.

Die Klassifikation der Developer und Investoren wird anhand von bestimmten Merkmalen vorgenommen sowie deren Anteile an den untersuchten Märkten aufgezeigt. Die Akteursverteilung erfolgt in Abhängigkeit der von ihnen realisierten WE und wird durch Kreisdiagramme veranschaulicht. Allerdings ist die Repräsentativität dieser Ergebnisse eingeschränkt, da nicht alle Neubaumietwohnungen seit 2010 und damit auch höchstwahrscheinlich die am Realisierungsprozess Beteiligten nicht abschließend ermittelt werden konnten.

Ursprünglich stammen die Pull- und Push-Faktoren aus der Migrationstheorie zur Erklärung von Migrationsmotiven (vgl. Han 2016, S. 13).

In der vorliegenden Forschungsarbeit werden sie auf das Investitionsverhalten der Akteure übertragen, da sich anhand ihrer anschaulich erklären lässt, weshalb die Akteure in den jeweiligen Markt „gezogen“ wurden bzw. welche Gründe für die (künftige) Abwanderung aus bzw. das Nichtagieren in den Mietwohnungsmärkten der Städte eine Rolle spielen.

Hierbei wird unterteilt nach Faktoren, die für alle drei Untersuchungsstädte bzw. stellvertretend für kleine Großstädte insgesamt gelten, solche die stadtspezifisch auftreten sowie Gründen, die vom Typ des Developers oder Investors abhängig sind.

2.8 Empfehlungen und Fazit

Aus den Analysenergebnissen abgeleitet werden Empfehlungen für Politik und Stadtplanung der Untersuchungsstädte ausgesprochen, die die Mietwohnungsneubauaktivität durch Developer und Investoren anregen können. Ein Fazit fasst die Ergebnisse der Forschungsarbeit prägnant zusammen und stellt heraus, inwieweit weiterer Forschungsbedarf besteht.

3

3 Der Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt ist ein wichtiger Teilmarkt der Bau- und Immobilienwirtschaft. Diese befasst sich mit der Entwicklung, der Produktion, der Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilien. Dabei lassen sich vier Bereiche unterscheiden: der Wohnungsbau bzw. die Wohnungswirtschaft, der Wirtschaftsbau bzw. die gewerbliche Immobilienwirtschaft, die Grundstückswirtschaft sowie der öffentliche Bau inklusive des Verkehrsbaus. 36 Prozent des baugewerblichen Umsatzes wurden im Jahre 2014 im Wohnungsbau erzielt (vgl. Statistisches Bundesamt 2015b, S. 561).

Bei dem Wohnungsmarkt handelt es sich um ein komplexes Gefüge, dessen Vielschichtigkeit nicht zuletzt aus den Besonderheiten des Gutes Wohnung als Marktobjekt resultiert (vgl. Rothenberg et al. 1991, S. 2). Um sich dem Terminus Wohnungsmarkt zu nähern, bedarf es deshalb zunächst einer kurzen Erläuterung der Besonderheiten des gehandelten Marktobjektes. Vertiefend wird hierbei auf den in der Untersuchung primär betrachteten Mietwohnungsmarkt eingegangen. Dafür ist auch die Betrachtung der im Herstellungsprozess einer Mietwohnung involvierten Akteure und dessen Investitionsmotive unabdingbar.

3.1 Die Besonderheiten des Gutes Wohnung

Das Wohnen stellt in der Gesellschaft einen unersetzbaren Grundbedarf jedes einzelnen Individuums dar. Es dient zur Verwirklichung eines Familienlebens, als Voraussetzung zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit sowie als Bedingung zur Sozialisation in der Gesellschaft (vgl. Kornmann 1973, S.14). Der physische Rahmen des Wohnens bildet die Wohnung, die „aus einer Anzahl funktional differenzierter Räume, die zu einer Einheit zusammengefasst sind und gemeinsam der Aufgabe dienen, physische, psychische und soziale Bedürfnisse ihrer Bewohner zu befriedigen [, besteht]“ (Heuer 1985, S. 30). In der anschließenden Betrachtung des Wohnungsmarktes ist hingegen nicht der baulich-physische Bereich, sondern aus Sicht der Nachfrage vielmehr die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung von Bedeutung.

Die Wohnung nimmt unter den Konsumgütern sowie unter den am Markt gehandelten Objekten eine deutliche Sonderstellung ein, deren Spezifika folgend erläutert werden.

Nicht-Substituierbarkeit

Aus dem Stellenwert des Wohnen leitet sich die Wohnung als Funktionsträger der Ausübung menschlicher Grundbedürfnisse ab. Damit kann die Wohnungfür den Einzelnen bzw. den Haushalt nicht ersetzt werden.

Unteilbarkeit

Die Nutzungsmöglichkeit einer Wohnung ist nicht oder nur bedingt teilbar. So konsumiert normalerweise ein Haushalt zu einem Zeitpunkt nur eine einzige Wohnung (vgl. Schacht 1981, S. 11).[3] Ursache hierfür ist die bereits im Bauprozess festgelegte Kapazität einer Wohnung, die bei Veränderung der Haushaltsgröße oder bestimmten Konsumwünschen die Umwandlung der bautechnischen Gegebenheiten erheblich erschwert oder gar ausschließt.

Immobilität

Die Wohnung ist Teil einer Immobilie. Aus dem Lateinischen übersetzt bedeutet immobilis „unbeweglich“. Immobilien werden bodengebunden errichtet und können somit nicht bewegt werden.

Während in Deutschland u.a. Hausboote oder mobile Notunterkünfte für Obdachlose und Flüchtlinge die Ausnahme zur Immobilität bilden, werden in den USA Mobile Homes sowie Trailer Parks als gängige Wohnformen genutzt. Diese sind nicht mit einem festen Fundament verbunden und können demzufolge per Tieflader von einem zum nächsten Standort transportiert werden.

Langlebigkeit

Die Dauerhaftigkeit einer Wohnung übertrifft die aller anderen lebensnotwendigen Konsumgüter bei weitem. Je nach Qualität des Baukörpers wird eine Nutzungsdauer von bis zu 100 Jahren angenommen, die bei entsprechender Instandhaltung ebenso überschritten werden kann. Demnach nutzen mehrere Haushalte oder gar Generationen

[3]Ausnahmen bilden beispielsweise Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen, deren Wohnnutzungen zusätzlich zur Hauptwohnnutzung konsumiert werden.

hintereinander eine Wohnung (vgl. Brauer 2013, S. 12).

Lange Produktionsdauer

Zwischen der Investitionsentscheidung und der Fertigstellung der Wohnung bzw. des gesamten Objektes, in dm sich die Wohnung befindet, liegen in der Regel 18 bis 24 Monate. Diese beinhalten ebenfalls die Genehmigungszeiten für das Vorhaben (vgl. Schacht 1980, S. 13; Kornmann 1973, S. 17). Die Anpassung an verschiedene Marktlagen wird durch den langen Herstellungsprozess erschwert (vgl. Kühne-Büning et al. 2005, S.8).

Heterogenität

Unter heterogenen Güter werden solche verstanden, „die in ihren Eigenschaften nicht gleichartig sind, aber dennoch, miteinander konkurrieren, da sie in gewissem Grade substituierbar sind“ (ebd., S. 11). Der Nutzwert einer Wohnung hängt für den Nachfrager von verschiedenen Faktoren ab, zu denen die Wohnungsgröße, die Zimmeranzahl, die Ausstattung, der Gebäudetyp, in dem sich die Wohnung befindet, sowie die Lage innerhalb des Gebäudes zählen. Gekoppelt mit aus Sicht der Nachfrager subjektiven Faktoren, wie beispielsweise der Nähe zum Arbeitsplatz, lässt sich eine völlige Übereinstimmung in allen Merkmalen zwischen zwei Wohnungen nicht erzeugen, sodass streng genommen jede Wohnung als einzigartiges Gut betrachtet werden muss (vgl. ebd., S. 11). Insgesamt handelt es sich folglich um einen vergleichsweise hohen Komplexitätsgrad des Gutes Wohnung.

3.2 Marktmechanismus und Preisbildung

Das in Deutschland vorherrschende Wirtschaftssystem ist nach der ökonomischen Theorie der Wirtschaftsordnungen eine soziale Marktwirtschaft. Die Aktion von Käufern und Verkäufern am Markt hängt von den Parametern Preis, Menge und Qualität von ökonomischen Gütern ab.

Bevor die Funktionsweise des Wohnungsmarktes im Besonderen erläutert wird, bedarf es im ersten Schritt einer mikroökonomischen Darstellung des Marktmechanismus’ mit Hilfe eines schematischen Marktmodells im Allgemeinen.

Auf dem **Markt** als (gedachtem) Ort treffen potenzielle Käufer und Verkäufer eines bestimmten Gutes oder Dienstleistung aufeinander. Die Gruppe der Käufer determiniert die Nachfrage, tritt demzufolge als **Nachfrager** auf, während die Gruppe der Verkäufer als **Anbieter** das Güterangebot festlegt (vgl. Mankiw /Taylor 2008, S. 73). Aus dem Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage resultiert die Preisbildung eines bestimmten Guts.

Im Großteil der Märkte einer Marktwirtschaft, so auch im Wohnungsmarkt, herrscht ein starker Wettbewerb. In **Wettbewerbs- oder Konkurrenzmärkten** werden Preis und Menge nicht von einzelnen Marktteilnehmern, sondern von allen Anbietern und Nachfragern bestimmt. „Der Einzelne [hat damit] einen verschwindend kleinen und ihm selbst unbekannten Einfluss auf den Marktpreis“ (ebd. , S. 74).

Als **Preis** wird die Geldsumme bezeichnet, die auf einem Markt für die Mengeneinheit eines Gutes bezahlt wird, also sein Tauschwert in monetärer Form (vgl. Weber 1953, S. 226). Die Preisbildung erfolgt als Funktion des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage. Damit ist der Preis auch Indikator für die Knappheitsverhältnisse eines Gutes am Markt (vgl. Heuer / Nordalm 2001, S. 38). Die „Nachfragekurve ordnet hierbei unterschiedlichen Preisen des (möglichst homogenen) Gutes die Mengen zu, welche bei jedem dieser Preise gekauft würden; und eine Angebotskurve stellt dar, welche Mengen des betreffenden Gutes die Verkäufer (Anbieter) bei verschiedenen Preisen zum Verkauf anbieten würden“ (Krätke 1995, S. 194) (siehe Abb. 8).

Die nachgefragte Menge nach einem bestimmten Gut sinkt bei steigendem Preis und steigt bei fallendem Preis. Das Gesetz der Nachfrage ist jedoch nur bei sonst gleichen Randbedingungen gültig. Das Gesetz des Angebotes, ebenso bei gleichen Randbedingungen gültig, definiert einen Anstieg der Angebotsmenge bei steigendem Preis des Gutes, bei

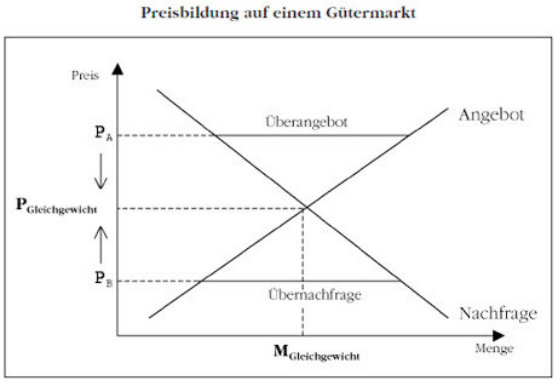

Abb. 8: Marktmechanismus

abnehmendem Preis hingegen erfolgt ein Rückgang (vgl. Mankiw / Taylor 2008, S. 76 ff.).

Das Streben des Marktes nach einem Gleichgewichtszustand wird als Anpassungsvorgang des Marktes bezeichnet. In diesem Zustand bestehen weder Angebots- noch Nachfrageüberhang, es herrscht ein Gleichgewichtspreis. Da sich Angebot und Nachfrage jedoch ständig verändern, handelt es sich hierbei um keinen dauerhaften Zustand (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2013)

Die Nachfrage ist von einigen Faktoren abhängig. Der zumeist relevanteste stellt das Einkommen dar. Es steht in Abhängigkeit zum Arbeitsmarkt. Aber auch persönliche Präferenzen, der Lebensstil oder der Lebens- bzw. Familienzyklus sowie zukünftige Erwartungen spielen eine Rolle. Zudem wird die Nachfrage durch Preise verwandter Güter bestimmt. Nicht zuletzt steht die Nachfrage eines individuellen Käufers immer in Verbindung zur Anzahl der Gesamtkäufer (vgl. Mankiw / Taylor 2008, S. 79 f.). Das Angebot wird in erster Linie durch Input- bzw. Einkaufspreise beeinflusst, aber auch die Technologie zur Herstellung des Gutes sowie zukünftige Erwartungen und die Anzahl der Gesamtverkäufer wirken sich aus (vgl. ebd., S. 87).

Das vorgestellte Marktschema als Optimalmodell funktioniert jedoch nur auf vollkommenen Märkten. Voraussetzungen hierfür sind vollständige Transparenz, freie Konkurrenz, Homogenität der Güter, sofortige Anpassung von Angebot und Nachfrage eben so wie das Nichtgegebensein persönlicher Vorlieben (vgl. Krätke 1995, S. 196). In der wirtschaftlichen

Realität treten diese Märkte so hingegen meist nicht auf. Auch der Wohnungsmarkt zählt zu den unvollkommenen Märkten.

3.3 Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes

Viele geschlossene lokale und regionale Teilmärkte bestimmen den Mietwohnungsmarkt. Die Besonderheiten des Gutes Wohnung, insbesondere die Standortgebundenheit und Unteilbarkeit, führen dazu, dass zwischen den Teilmärkten ein Ausgleich nicht oder nur sehr eingeschränkt erreichbar ist. So kann das Mehrangebot von Mietwohnungen auf einem bestimmten Teilmarkt nicht den Mangel auf einem anderen Teilmarkt kompensieren (vgl. Kühne-Büning et al. 2005, S. 60).

Die Funktionsunfähigkeit des Wohnungsmarktes im Allgemeinen sowie des Mietwohnungsmarktes im Speziellen ist auf die Besonderheiten dieses Marktes gegenüber dem Modell des Marktmechanismus' zurückzuführen, die wiederum stark von den Besonderheiten des Gutes Wohnung abhängen (vgl. Krätke 1995, S. 189 f.).

Aufspaltung in Teilmärkte

Der Wohnungsmarkt als gedachter Raum, in dem Transaktionen von Kauf und Verkauf, Vermietung und Miete stattfinden, existiert in der Realität so nicht. Vielmehr resultieren aus der Standortgebundenheit des Gutes Wohnung räumliche Teilmärkte. Ihre Einzugsbereiche werden durch Erreichbarkeiten begrenzt. Vor allem der Standort des Arbeitsplatzes bedingt eine räumliche Zuordnung der Wohnung. Der Faktor Heterogenität des Gutes ist hingegen für die Entstehung sachlicher Teilmärkte maßgebend. So entstehen durch unterschiedliche Eigentumsformen, der Variation an Wohnungstypen differenziert nach Größe, Qualität, Alter und Lage im Gebäude sowie der Unterscheidung zwischen Neu- und Altbauwohnungen vielfältige sachliche Teilmärkte (vgl. Krätke 1995, S. 198; Heuer / Nordalm 2001, S.26).

Zwischen den Teilmärkten besteht nur eine geringe Kommunikation. Das heißt, Wohnungen des einen Teilmarktes sind nicht oder nur selten imstande, Wohnungen eines anderen Teilmarktes zu ersetzen (vgl. Lowinski 1964, S. 124 f.). Konkret bedeutet das, dass Nachfrageüberhänge auf dem Mietwohnungsmarkt nicht oder nur sehr gering durch einen Angebotsüberschuss auf dem Wohnungseigentumsmarkt ausgeglichen werden können (vgl. Homburg 1994, S. 113). Der globale Marktausgleich scheint vor diesem Hintergrund utopisch.

Da der Fokus der Arbeit auf dem Neubau von Mietwohnungen liegt, werden folgend nur der Mietwohnungsmarkt und Neubauwohnungsmarkt näher klassifiziert.

Im Gegensatz zur Eigentumswohnung besteht an der Mietwohnung nur ein zeitlich beschränktes Nutzungsrecht. So ist der Mieter innerhalb der Mietzeit dazu verpflichtet, dem Vermieter einen vereinbarten Mietpreis abzugelten. Im Gegenzug erhält er das Nutzungsrecht an der Mietwohnung. Juristisch betrachtet handelt es sich um ein Dauerschuldverhältnis (vgl. Schmoll 2007, S. 31). Auf dem Mietwohnungsmarkt treffen demzufolge alle potenziellen Vermieter und Mieter, die als Nachfrager der Wohnnutzung auftreten, aufeinander.

Im Fachjargon wird von dem Vermietungsmarkt als ‘space-Markt’, auf dem begrenzte Nutzungsrechte als Marktobjekte gehandelt werden, gesprochen (vgl. Kofner 2008, S. 15).

In Abgrenzung dazu ist mit der Eigentumswohnung das Eigentumsrecht verbunden. Es schließt ein unbefristetes Nutzungsrecht an der Wohnung ein. Innerhalb des gesetzlichen Rahmens kann der Eigentümer über seine Wohnung frei verfügen, sie beispielsweise beleihen, verkaufen oder vermieten. Der Immobilienmarkt, auf dem Eigentumsrechte an Grund und Boden sowie (gewerblichen oder Wohn-) Gebäuden gehandelt werden, lässt sich als asset-Markt bezeichnen (vgl. ebd., S. 15).

Die Differenzierung zwischen einer Neubau- und einer Altbauwohnung fällt im Gegensatz zur Eigentumsform nicht so deutlich aus. Unter einer Altbauwohnung versteht man eine Bestandswohnung, die vor mehreren Jahren oder Jahrzehnten erbaut wurde. Die Neubauwohnung hingegen wurde in jüngster Vergangenheit fertiggestellt und mit den heute gängigen Materialien und neuesten Technologien gefertigt. Sie wurde bisher nicht bewohnt und steht für die Mieter für einen Erstbezug bereit. Teilweise werden auch sanierte Wohnungen, deren Sanierungen einen neuwertigen Zustand erzeugt haben, für den Erstbezieher als Neubauwohnung definiert. Um eine möglichst fundierte und quantitativ abgesicherte Analyse der Mietwohnungsmärkte der ausgewählten Städte zu gewinnen, werden alle Wohnungen als Neubau verstanden, die das Baujahr 2010 oder neuer sowie als Objektzustand Erstbezug wie auch Erstbezug nach Sanierung aufweisen. Auf dem Neubauwohnungsmarkt kommen Anbieter und Nachfrager von Neubauwohnungen zusammen. Gekoppelt mit dem Aspekt der Miete umfasst der Neubaumietwohnungsmarkt denjenigen Teilmarkt, auf dem sich Anbieter und Nachfrager von Mietwohnungen als Neubau versammeln und in Aktion miteinander treten.

Sickerungseffekte

Sickereffekte bezeichnen eine besondere Form des Filterin-Konzeptes, das in den 1940er Jahren in den USA entwickelt und in den 1980er Jahren in Deutschland adaptiert wurde. Ursprünglich wurde diese Theorie herangezogen, um eine staatliche Wohnungsbauförderungspolitik zu unterstützen, die primär besser verdienen Haushalten zu Gute kommt (vgl. Krätke 1995, S. 200). Der segmentierte Wohnungsmarkt besteht aus miteinander in Beziehung stehenden, nach Qualität und Preisen differenzierten Teilmärkten. Die Neubautätigkeit für höhere Einkommensklassen kommt demzufolge über Sicherungseffekte auch den unteren Einkommensschichten zu Gute (vgl. Dopfer 2000, S. 22 f.). Voraussetzung hierfür ist die Annahme, dass die Qualität einer Wohnung mit ihrer Nutzung über eine bestimmte Zeit abnimmt. Beim Neubau von Wohnungen ziehen deshalb höhere Einkommensschichten in die Neubauwohnung. Auf dem von ihnen verlassenenen Teilmarkt kommt es zu einem Angebotsüberhang, dem ein Preisverfall folgt, sodass Haushalte aus dem nachstehenden Teilmarkt in die frei gewordenen Wohnungen ziehen. Dieses Prinzip setzt sich auf den jeweils nachfolgenden, preisgünstigeren Teilmärkten fort.

Die Theorie muss durchaus kritisch betrachtet werden, weil einerseits nicht bekannt ist, ob das Mietpreisniveau der Wohnungen mit höherer Qualität weit genug absinkt, damit sich untere Einkommensklassen dieses leisten können. Andererseits setzt das Modell eine vollständige Mobilität der Haushalte voraus, die in der Realität durch Umzugskosten, mangelnde Markttransparenz und Standortverbundenheit durch Familie oder Arbeitgeber meist nicht gegeben ist (vgl. Krätke 1995, S. 202 ff.).

Mangelnde Markttransparenz

Die Aufsplittung des Wohnungsmarktes in Teilmärkte erschwert die Marktübersicht für sowohl Anbieter als auch Nachfrager. Die Marktteilnehmer verfügen meist nur über unzureichende Informationen (vgl. ebd., S. 199). Die Voraussetzung für marktgerechtes Verhalten besteht allerdings im Überblick über Angebot und Nachfrage am Gesamtmarkt. In der Folge entsteht das Angebot als Entscheidung unter Unsicherheit. Dem Anbieter liegen zumeist nicht im vollumfänglichen Maße Informationen über Konkurrenzangebote vor. Die Informationskosten für den Anbieter zahlen sich umso eher aus, je mehr Wohnungseinheiten er am Markt anbietet und für je mehr er die erhaltenen Marktinformationen verwenden kann. Es ist anzunehmen, dass viele Anbieter, die nur über wenige Einheiten verfügen, am Markt selten aktiv werden. „Bezüglich der Preisbildung können wir deshalb von Anbietern unterschiedlicher Größe unterschiedliche Verhaltensmuster erwarten“ (Schacht 1980, S. 14).

Auch der Nachfrager erreicht im Entscheidungsprozess nicht immer sein persönliches Optimum, da er nicht über alle Angebote (in allen Teilmärkten) informiert sein kann. Für die Preisbildung des Gutes Wohnung bedeutet das, dass gleiche Güter nicht immer dieselben Preise erzielen werden. Außerdem müssen diese nicht zwingend der tatsächlichen Marktlage entsprechen (vgl. Heuer / Nordalm 2001, S.27).

Reduzierte Anpassungsgeschwindigkeit an Marktänderungen

Das Gut Wohnung unterscheidet sich insofern von anderen Konsumgütern, als dass die von ihm ausgehende Nutzungsleistung aufgrund seiner Langlebigkeit mehrfach marktwirksam werden kann. Nur durch die technische oder wirtschaftliche Lebensdauer wird seine Marktpräsenz begrenzt. Das Angebot auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt setzt sich dementsprechend zu einem Großteil aus gebrauchten Wohnungen (‘stock-Größe’) sowie ergänzend dem Neubau zusammen. Aus der Langfristigkeit der Nutzung und der langen Herstellungsdauer ergeben sich spezifische Anpassungsprobleme an Marktänderungen, die zu **Wohnungsleerstand** (Angebotsüberhang) oder **Wohnungsnot** (Nachfrageüberhang) führen können (vgl. ebd., S. 27). Ein Marktgleichgewicht ist bei Angebotsüberhang theoretisch durch Mengen- oder Preisreduzierungen erzielbar. Die Mengenreduzierung kann jedoch nur langfristig durch Abgänge im Bestand erfolgen. Kurzfristig erfolgen kann hingegen eine Preisreduzierung, die Senkung des Mietpreises, die jedoch durch eine enge Preis-Kosten-Kopplung nur bedingt möglich

ist (vgl. Kühne-Büning et al. 2005, S. 76).

Die Verminderung des Nachfrageüberhangs kann nur durch die Schaffung neuer Mietwohnungen erfolgen. Da das Angebot an Neubauten jallerdings nur einen kleinen Teil des Gesamtwohnungsangebotes darstellt, stellt sich eine Marktanpassung nur mit starker zeitlicher Verzögerung ein. Diese beläuft sich aufgrund der langen Herstellungsdauer des Gutes Wohnung auf im Schnitt mindestens zwei Jahre. In der Realität reagieren Marktanbieter bei Nachfrageüberhang statt mit Mengenanpassungen eher mit steigenden Preisanpassungen. Da das Wohnen bzw. die Wohnung einen unersetzbaren Grundbedarf verkörpert und nicht oder nur kaum teilbar ist, reagiert die Wohnungsnachfrage bei Preisanpassungen nach oben sehr unelastisch. Zusätzlich ist die Anpassung der Nachfrager bei einem Wohnungswechsel mit relativ hohen Transaktionskosten verbunden (vgl. Krätke 1995, S. 199). Transaktionskosten treten bei einem Mieterwechsel sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter auf. Mieterseits handelt es sich hierbei um Umzugskosten und Maklergebühren bzw. allgemein Wohnungssuchkosten, für den Vermieter können Instandsetzungskosten, eventuelle Mietausfälle, Kosten des Neuvertragsabschlusses sowie Suchkosten für die Neuvermietung als Transaktionskosten anfallen (vgl. Jaeger / Bühler 1995, S. 40).

Auch die Aufspaltung in Teilmärkte spielt für die reduzierte Elastizität des Wohnungsmarktes an Marktänderungen eine Rolle. Ein Marktgleichgewicht ist deshalb immer nur auf regionalen, sachlich homogenen Teilmärkten möglich (vgl. Heuer / Nordalm 2001, S. 28).

Persönliche Präferenzen

Auf Anbieterseite bestehen häufig soziale oder ethnische Präferenzen trotz ausreichender Zahlungsfähigkeit des Mieters. Demzufolge haben bestimmte Nachfragegruppen Schwierigkeiten in der Marktzugänglichkeit. Dies trifft insbesondere auf Migranten, Haushalte mit (mehreren) Kindern, Alleinerziehende oder Haushalte mit untypischen Lebensweisen zu (vgl. Krätke 1995, S. 199).

Aber auch Vorlieben auf der Nachfrageseite spielen für den (Miet)wohnungsmarkt eine Rolle. So können sich beispielsweise der über Jahre hinweg angestiegene Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche, der Trend zur offenen (Wohn-)küche, die Bevorzugung von Bädern mit Fenstern oder Vorlieben hinsichtlich der Bodenbeläge (Parkett und Laminat statt Teppich) auswirken.

Das Auftreten von Präferenzen ist allerdings kein Alleinstellungsmerkmal des Wohnungsmarktes, sondern tritt auch auf anderen Märkten für heterogene Güter auf (vgl. Wölling 1987, S. 33).

Abhängigkeit zu vorgelagerten Märkten

Vorgelagerte Märkte werden als Beschaffungsmärkte, auf dem Güter, die für den Produktionsprozess der Wohnung benötigt werden, erworben werden können, definiert (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon o.J.). Hierzu zählen der Baulandmarkt, der Kapitalmarkt und der Baumarkt.

Baulandmarkt

Der Baulandmarkt stellt einen Teilbereich des Bodenmarktes dar (vgl. Biedenkopf / Miegel 1978, S. 98 f). Auf diesem wird Bauland, das nach dem geltenden Bauordnungsrecht eine Bebauung zulässt, gehandelt. Es wird zwischen Rohbauland und baureifem Land unterschieden. Rechtlich obliegt die Steuerungsfunktion den Gemeinden durch eine Vergabe von Zweckbeziehungen. Sie kann Bauland mithilfe eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 8 f. BauGB ausweisen. Darüberhinaus bietet sich die Möglichkeit des Erwerbs der Baulandqualität im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Boden konkurriert damit als Bauland mit alternativen Verwendungsmöglichkeiten (vgl. Bison 1996, S. 110).

Da die Wohnung als bodengebundenes Gut immer einen festen Standort zur Errichtung benötigt, lassen sich Wohnungen bzw. Gebäude ohne Grundstück nicht errichten. Für den Kauf eines Grundstückes bzw. die damit verbundene Verfügungsgewalt muss der Investor oder Bauherr einen Preis bezahlen, der entweder den Erwerb des Grundstückes umfasst oder aber nur die Überlassung der Nutzung für einen bestimmten Zeitraum in Form einer periodischen Pacht (vgl. Heuer / Nordalm 2001, S.35).

Der Bodenpreis fließt mit einem Anteil von 10 bis 15% in die Gesamtkosten von Neubauwohnungen. Die Entwicklung der Preise auf dem Wohnungsmarkt steht dementsprechend in enger Verbindung zum Bodenmarkt (vgl. ebd., S. 35)

Kapitalmarkt

Den größten Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Investitionen hat der Kapitalmarkt. Er hält Finanzierungsmittel für den Wohnungsbau vor. Durch hohe Fremdfinanzierungsquoten und die lange Kapitalbindung am Wohnungsmarkt hat das Zinsniveau am Kapitalmarkt deshalb starke Auswirkungen auf die Neubauaktivität, denn der Zins ist für den Investor bzw. Bauherren ein Kostenfaktor (vgl. Dopfer 2000, S. 10 f.; Heuer / Nordalm 2001, S. 36). Aufgrund der wirtschaftlichen Krisensituation in vielen Ländern der Währungsunion hat der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) den Leitzins seit März 2016 auf 0,0 % gesenkt, um mit zinsgünstigem Monetären die Wirtschaft in der EU anzukurbeln. Hierdurch kann Fremdkapital in Deutschland und der EU derzeit für sehr niedrige Zinsen aufgenommen werden.

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich für die Wohnungsbaufinanzierung maßgeschneiderte Finanzierungsinstrumente herausgebildet, die von unterschiedlichen Finanzierungsinstituten angeboten werden. Dazu zählen u.a. öffentlich-rechtliche Kreditinstitute, private Hypothekenbanken, Universalbanken wie Sparkassen oder Kreditbanken, Versicherungsträger. Bausparkassen oder Finanzierungsverbände (vgl. Heuer / Nordalm 2001, S. 37).

Baumarkt

Der Baumarkt gliedert sich in drei Märkte: Den Markt für Planungs- bzw. Dienstleistungen (z.B. Architekten), den Markt für Herstellungsleistungen, die notwendig zur Wohnungserstellung sind (hierbei spricht man von dem bausausführenden Gewerbe), sowie den Markt

für Baumaterialien. Baupreise präsentieren sich aus Sicht des Bauherren als Einkaufspreise für Neubauwohnungen bzw. die Sanierung oder Modernisierung dieser (vgl. Vorholt 2013, S. 818 ff.). Bei der Erstellung des Neubaus verkörpern die Baukosten den entschiedensten Faktor.

Der Wohnungsmietmarkt als polypolistischer Markt, auf dem viele Wirtschaftssubjekte bzw. Haushalte als Nachfrager mit im Verhältnis zum Gesamtbestand des Wohnungsmarkts zahlreichen Anbietern von Mietwohnungen zusammenkommen, weicht stark vom neoklassischen Marktmodell ab. In der Summe führen die oben genannten Faktoren zu Besonderheiten des Marktprozesses, die als Teilmarktprobleme bezeichnet werden (vgl. Heuer / Nordalm 2001, S. 25)

Eine wachsende Mietwohnungsnachfrage aller Haushalte kann langfristig nur durch die Schaffung von Neubaumietwohnungen befriedigt werden. Dazu ist es zunächst notwendig, die Akteursstrukturen im Herstellungsprozess bzw. die Anbieter von Neubaumietwohnungen im Wohnungsmarkt zu kennen und deren Motive zu verstehen.

3.4 Akteursstrukturen im Mietwohnungsmarkt

Um einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen nachzukommen, ist der Bestand allein nicht ausreichend. Langfristig kann die Nachfrage nur durch die Schaffung von Neubaumietwohnungen gedeckt werden. Deshalb ist die Darstellung der im Herstellungsprozess beteiligten Akteure und ihrer Handlungsabsichten von Relevanz, während von einer detaillierten Beschreibung der Anbieterstruktur des Bestandes abgesehen wird.

Eine Wohnung verkörpert für den Anbieter vor allem ein Investitionsgut, da das Anbieten des Konsumgutes Wohnung bzw. seiner Wohnnutzungsleistung die Entscheidung bedingt, die Wohnung durch den Kauf einer Bestandswohnung oder durch die Investition in einen Neubau in sein Sachvermögen zu inkludieren. Die Wohnung als Anlageklasse (‘Assetklasse‘) steht damit in Konkurrenz zu anderen Anlagemöglichkeiten wie z.B. Aktien oder Rohstoffen (vgl. Westphal 1994, S. 179 ff.). Unter einer Investition wird „die Transformation von liquiden Mitteln in Sach- oder Finanzanlagen“ (Kofner 2008, S.17) verstanden, bei denen die eingesetzten Mittel mittel- bis langfristig gebunden sind. Ziel von Kapitalanlagen ist in erster Linie der nachhaltige Vermögenswert bzw. darüber hinaus der Kapitalertrag. Folglich ist für den Anbieter die Gesamtrentabilität einer Mietwohnung als Entscheidungsvariable maßgebend. Sie ergibt sich aus den Anschaffungskosten, den aus der Vermietung erzielbaren Einnahmeüberschüssen sowie dem Restverkaufserlös (vgl. Palinkas 1976, S. 53 ff.). Der Investor wird deshalb prüfen, ob die Investition in eine Wohnimmobilie oder beispielsweise in eine Gewerbeimmobilie für ihn ertragreicher ist. Auch die Standortentscheidung zur Errichtung der Wohnung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Rentabilität (vgl. Murfeld 1995, S. 455). Mithilfe einer Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft der Investor die Effizienz seines Ressourceneinsatzes bei der Investition in eine Immobilie (siehe Abb. 9)

(vgl. Kofner 2008, S. 77).

Die Abbildung stellt die jährliche Rendite einer Immobilie aus Sicht des Investors dar. Zur Vereinfachung wird lediglich die statische Renditeberechnung angeführt, die von einem konstanten Gewinn über die gesamte Nutzungsdauer, also einer sog. ewigen Rente ausgeht (vgl. ebd., S. 79). In Beispiel II finden im Gegensatz zu Beispiel I die laufenden Bewirtschaftungskosten bestehend aus den Instandhaltungsrücklagen und dem Mietausfallwagnis Berücksichtigung. Es werden jedoch keine Verzinsung des Kapitals oder Steuerersparnisse berücksichtigt (vgl. Brauer 2013, S. 433). Darüber hinaus existieren zahlreiche weitere (dynamische) Berechnungsfor men , die in der Realität häufig Anwendung finden.

Die Investition in eine Wohnung bzw. allgemein in Immobilien zeichnet sich durch eine hohe und langfristige Kapitalbindung, Irreversibilität und Unsicherheit aus. Die Irreversibilität begründet sich durch die nahezu Unmöglichkeit der Nutzungsänderung der Wohnung und der damit verbundenen Übertragung in eine andere ökonomische Verwendung. Unsicherheiten bestehen in Bezug auf langfristige Entwicklungen der Nachfrage sowie des Kapital- und Immobilienmarktes, die dadurch Gefährdungen bergen, aber auch Chancen ermöglichen (vgl. Stahl 1985, S. 11 f.).

Die zuvor beschriebene direkte Kapital- bzw. Immobilienanlage steht außerdem in Konkurrenz zur indirekten Immobilienanlage (siehe Abb. 10). Hierzu zählen u.a. offene oder geschlossene Immobilienfonds oder Real Estate Investment Trusts (REITs). Der Investor kann zumeist bereits unter Einsatz kleiner Anlagebeträge Anteile an den indirekten Anlagen erwerben. Diese übernehmen zudem die laufende Verwaltung einer Immobilie. Die Vorteile einer indirekten Anlage treffen auch auf die dritte Anlagemöglichkeit, die intermediäre Anlage zu. Der Anleger investiert z.B. mittels einer Lebens- oder Rentenversicherung in eine Wohnimmobilie (vgl. Kofner 2008, S. 16).

Bruttomietrendite bzw. statische Anfangsrendite I =
Rohertrag x 100 / Investitionskosten

Nettomietrendite bzw. statische Anfangsrendite II =
Reinertrag x 100 / Investitionskosten

Investitionskosten: Kaufpreis einer Immobilie + Nebenkosten
Rohertrag: Mieterlöse
Reinertrag: Mieterlösen abzüglich Instandhaltungskosten

Abb. 9: Statische Renditeberechnung nach Brauer 2013

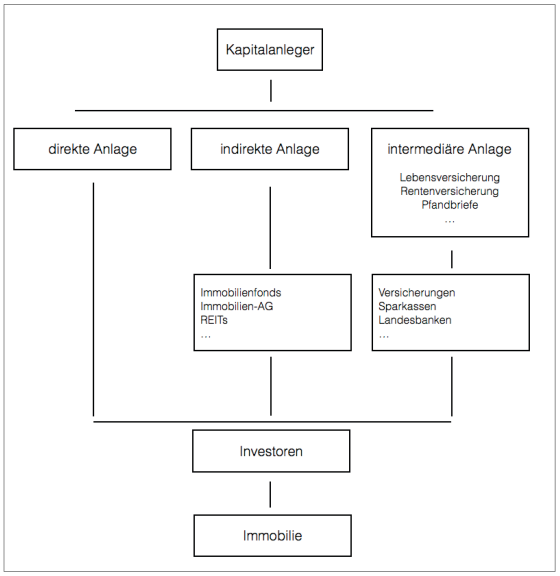

Abb. 10: Immobilienanlageformen nach Kofner 2008

Diese investiert entweder direkt in die Immobilie oder indirekt durch den Erwerb von beispielsweise Fondsanteilen. Sowohl bei der indirekten als auch bei der intermediären Anlage treten institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen oder Fondsgesellschaften als Anbieter des Investitionsgutes Mietwohnung auf (vgl. Alda / Hirschner 2014, S. 38).

Die Unterscheidung in private und institutionelle Investoren ist vor allem zur Identifikation ihrer Investitionsmotive notwendig. So bestehen hinsichtlich Risiko, Rendite, Zeithorizont, Steuereffekt, Verwaltungsaufwand und Transaktionskosten der Kapitalanlage unterschiedliche Präferenzen (vgl. Kofner 2008, S. 23). Während ausschließlich private Investoren das Ziel der Selbstnutzung oder des Kapitalverzehrs (hauptsächlich bei älteren Anlegern zutreffend) verfolgen, so stellt sich für beide Investorengruppen die Frage nach ihrer Zielsetzung im Hinblick auf den Vermögensaufbau (vgl. Alda / Hirschner 2014, S. 38). Ein wachstumsorientierter Investor legt Kapital meist mit langfristigem Zeithorizont an und ist dabei mittel- bis langfristig nicht auf Liquidität angewiesen, wohingegen ein einkommensorientierter Investor einen raschen Vermögensaufbau verfolgt, indem er laufende Überschüsse reinvestiert (vgl. Kofner 2008, S. 23).

Die genannten Investoren treten häufig, sofern sie nicht selbst Bauherr eines Neubaumietwohnungsprojektes sind (siehe dazu Investor Developer), als Nachfrager von Projektentwicklungen im Immobilienmarkt auf, die von als im internationalen Fachjargon bezeichneten Developern durchgeführt werden. Unter einer Projektentwicklung kann allgemein ein Plan oder Entwurf für ein Vorhaben (‘Projekt’), dem ein Prozess der Veränderung oder Neuentstehung (‘Entwicklung’) folgt, verstanden werden (vgl. Brauer 2013, S. 585). Diederichs definiert die Projektentwicklung als Kombination der Faktoren Standort, Projektidee und Kapital mit dem Ziel der Schaffung von Immobilienprojekten, die dauerhaft rentabel genutzt werden können (vgl. Diederichs 1999, S.268). Zentrale Komponenten der Projektentwicklung sind demzufolge die Marktgerechtigkeit der geschaffenen Immobilie sowie dessen nachhaltiger Vermögenswert (vgl. Alda / Hirschner 2014, S.23). Die Projektentwicklung reicht von der Idee und der Planung über die Herstellung bis hin zur Vermarktung (vgl. Brauer 2013, S. 585).

Developer lassen sich in drei Typen unterscheiden: den Trader Developer, den Investor Developer sowie den Service Developer, die jeweils mit unterschiedlichen Handlungsabsichten Projektentwicklungen betreiben.

Der Trader Developer ist dem (End)investor immer vorgeschaltet und lässt sich daher auch als Zwischeninvestor bezeichnen. Es handelt sich um (fast ausschließlich) „gewerbliche Unternehmen , die Grundstücke erwerben und bebauen, um sie an selbstnutzende oder andere Erwerber zu veräußern“ (Schmoll 2007, S. 422). Der Trader Developer ist selbst Bauherr, d.h. auch Auftraggeber der Bauleistungen. Sein wirtschaftliches Interesse ist auf eine einmalige, kurzfristige Gewinnerzielung gerichtet, was ihn deutlich vom Endinvestor unterscheidet (vgl. ebd., S. 422). Der sog. Trading-Profit wird marktüblich zwischen 15 und 18 Prozent

angesetzt. Die Verkaufserlöse sollen die Herstellungskosten, wozu der Grundstückserwerb, die Bauhaupt- und Bauneben-, die Geschäfts- und die Finanzierungskosten sowie die Bewirtschaftungskosten bis zum Verkauf zählen, übersteigen (siehe Abb. 11) (vgl. Brauer 2011, S. 435). Das Kalkulationsrisiko trägt dabei der Trader Developer, sodass er potenzielle Kostensteigerungen nicht an den Erwerber weiter geben kann. Ursprünglich sollte hierdurch der breiten Masse ein standardisiertes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung möglich gemacht werden und etablierte sich damit seit Mitte der 1990er Jahre in Deutschland als sog. Bauträgergeschäft. Erst später traten auch Kapitalanleger mit dem Ziel der Vermietung der Wohnung als Käufer der durch den Trader Developer erstellten Wohnimmobilie auf (vgl. Schmoll 2007, S. 422).

Kosten
Erwerbskosten
Grundstückskaufpreis
Erwerbsnebenkosten (Makler, Notar, Grundsteuer)
Herrichten und Erschließen
Bauhauptkosten
Rohbau
Ausbau
TG / Stellplätze
Außenanlagen
Grünanlagen / Spielfläche
Baunebenkosten
Architekten und Planer
Gutachten
Ablösesummen
Geschäftskosten (inkl. Projektentwickler-Fee)
Finanzierungskosten
Vertriebskosten
Erlöse (aus Globalverkauf)
Jahresmieterträge x Vervielfältiger

Abb. 11: Kosten und Erlöse eines Trader Developers nach Brauer 2013

Trader Developer nutzen statische Investitionsrechnungen, bei der sich der Betrachtungszeitraum von der Entwicklung bis zur Fertigstellung und Veräußerung des Projektes erstreckt. Aus der Gegenüberstellung der Herstellungskosten und der durchschnittlichen Jahresroherträge aus Vermietung oder Verkauf ergibt sich der sog. Trading-Profit, der die Rentabilität für den Developer ausweist.

Bevor sie ein Grundstück ankaufen bzw. eine Projektentwicklung beginnen, ermitteln sie mittels der in Kapitel 1.1 bereits gezeigten Residualwertmethode häufig den tragfähigen Grundstückspreis. Mit Hilfe der Residualwertmethode lässt sich der Grundstückswert in Kombination mit der bestmöglichsten Nutzung ermitteln. Ziel ist die Berechnung des tragfähigen Grundstückswertes, das Residuum. Es entspricht dem Grundstückspreis, den der Investor maximal bereit ist, zu bezahlen. Im ersten Schritt wird der Wert der nach dem Baurecht möglichen, optimalen Bebauung nach dem Ertragswertverfahren bestimmt. Aus der Differenz des erzielbaren Verkaufserlöses und den Gesamt(bau)kosten zuzüglich des zu erwartenden Gewinns entsteht folgend das Residuum (vgl. Alda / Hirschner 2014, S. 56).

Bei Investor Developern handelt es sich vorwiegend um kommunale, städtische oder kirchliche Wohnungsunternehmen oder bei Gewerbeimmobilien beispielsweise um Handelsketten. Sie entwickeln für den eigenen Bestand und besitzen das dafür notwendige Fachwissen sowie –personal.

Ein Beispiel verkörpert die ECE Projektmanagment GmbH & Co. KG (ECE), bei deren Entscheidungen langfristige und dauerhafte Investitionen im Vordergrund stehen. Die ECE agiert dabei nicht nur als Projektentwickler, sondern verbleibt als Vermieter und Manager der Immobilie häufig langfristig am Standort. Die Investitionen stammen sowohl aus der eigenen Gruppe, hinter der Familie Otto als Investor steht, als auch durch Kooperationen mit großen institutionellen Anlegern wie Banken, Versicherungen oder Immobilienfonds (vgl. ECE Projektmanagment GmbH & Co. KG o.J.). In diesem Fall fällt der Schritt des Zwischeninvestors weg, da der Investor Developer die Immobilie als Endinvestor für seinen eigenen Bestand mit dem Ziel einer langfristigen Kapitalanlage entwickelt.

Ein Service Developer trägt im Vergleich zu den bereits beschriebenen Developern kein finanzielles Risiko, da er zumeist im Auftrag des Bauherren einzelne Dienstleistungen übernimmt. Für die Errichtung von Wohnimmobilien sind Service Developer nur selten von Bedeutung.

4

4 Die Untersuchungsstädte

Anhand der drei Untersuchungsstädte Osnabrück, Oldenburg und Göttingen werden folgend die Funktionsmechansimen kleinerer Mietwohnungsmärkte analysiert. Dazu erfolgt zunächst eine Auswertung der soziodemografischen und makroökonomischen Entwicklung sowie der Wohnungsmarktentwicklung der vergangenen 10 Jahre. Übersichten zu den Mietwohnungsneubauprojekten der Städte geben Auskunft zur realen Entwicklung des Marktes sowie zu den involvierten Akteuren. Diese werden folgend klassifiziert und eingehender beschrieben. Abschließend werden übgeordnete Pull- und Push-Faktoren der Developer und Investoren für die Mietowhnungsmärkte kleiner Großstädte herausgearbeitet.

Abb. 12 : Verortung des Bundeslandes Niedersachsen

Das Land Niedersachsen ist im Nordwesten der Bundesrepublik Deutschland verortet. Im Norden grenzt es mit seiner Küste an die Nordsee sowie an die Stadtstaaten Bremen und Hamburg wie auch an den südlichsten Teil Schleswig-Holsteins. Im Osten ist das Bundesland von Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt sowie im Süden bzw. Südwesten von Thüringen, Hessen und Nordrhein-Westfalen umgeben. National wie auch international fungiert Niedersachsen als (verkehrliche) Drehscheibe, da sich hier u.a. mit der A 1 und der A7 die Nord-Süd-Linien mit den Ost-West-Verbindungen kreuzen. Ems, Weser, Elbe und Elbe-Seitenkanal schaffen Schiffsverbindungen von der Küste nach Süden sowie der Mittellandkanal von Ost nach West. Der Landeshauptstadt Hannover kommt aufgrund ihrer Funktion als Sitz der Landesregierung und Verwaltungssitz der Region Hannover, als Verkehrsknotenpunkt, als Messestandort sowie durch den internationalen Flughafen eine wichtige Bedeutung im Bundesland sowie seiner Umgebung zu (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 8).

Am 31.12.2015 umfasst Niedersachsen rund 7,9 Mio. Einwohner und stellt damit der Einwohnerzahl nach hinter Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg das viertstärkste Land der Bundesrepublik dar (vgl. Statistisches Bundesamt 2016). Flächenmäßig hingegen ist Niedersachsen mit rund 48.000 km² nach Bayern das zweitgrößte Bundesland (vgl. ebd., S. 7). Daraus resultiert eine verhältnismäßig geringe Besiedlung von nur 166 Einwohnern je km².

Das Land gliedert sich in 971 Gemeinden in

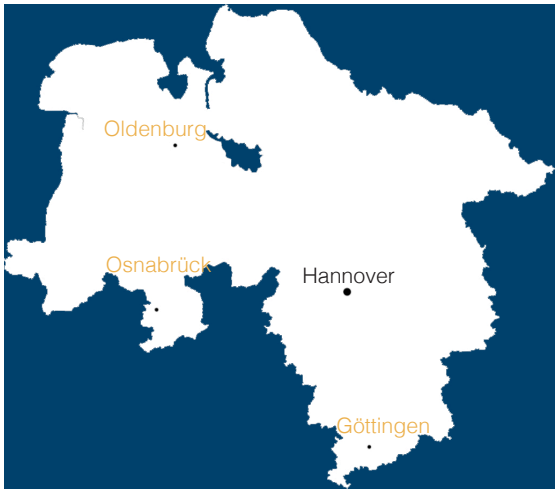

Abb.13: Verortung der Untersuchungsstädte

37 Landkreisen sowie zusätzlich in 8 kreisfreie Städte and Niedersachsen (vgl. Land Niedersachsen 2015). Einen Sonderstatus nimmt dabei die Region Hannover ein, die im Jahre 2001 aus der Stadt und dem Kreis Hannover gebildet wurde (vgl. Weber o.J.).

Innerhalb des Bundeslandes verkörpern die Untersuchungsstädte hinter Hannover und Braunschweig Einwohnerballungszentren mit großer Bedeutung im Wirtschafts- und Bildungsgefüge des Landes. Am 31.12.2015 stellt sich die kreisfreie Stadt Oldenburg mit rund 163.800 Einwohnern hinter Hannover und Braunschweig als drittgrößte Stadt Niedersachsens dar. Gefolgt wird sie von der kreisfreien Stadt Osnabrück mit 162.400 Einwohnern. Nach Wolfsburg reiht sich die Stadt Göttingen mit rund 118.900 Einwohnern in die Liste der größten Städte Niedersachsens ein (vgl. Statistisches Bundesamt 2016).

4.1 Osnabrück

Die Friedensstadt

Die Universitäts-, Bischofs- und Hansestadt Osnabrück lieg im südwestlichen Niedersachsen. Das Wiehengebirge im Norden und der Teutoburger Wald im Süden bilden seine natürlichen Grenzen, im Westen grenzt es an das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Aufgrund seiner naturräumlichen Lage übernimmt Osnabrück eine wichtige Vermittler- und Versorgungsfunktion nicht nur landesweit, sondern u. a. auch für die Niederlande. In dem hierarchisch gegliederten Zentrale-Orte-System wird Osnabrück die Versorgungs- und Entwicklungsfunktion des Oberzentrums zugeschrieben. Damit deckt sie neben dem täglichen und gehobenem Bedarf den höheren spezialisierten Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs, wozu u.a. Fachhochschulen/Universitäten, Spezialkliniken und Großkaufhäuser zählen. Darüber hinaus ist sie Arbeitsmarktzentrum ihres Verflechtungsbereiches und verfügt zusätzlich über qualifizierte Arbeitskräfte (vgl. ARL 2003). Im Gegensatz zu Oldenburg und Göttingen handelt es sich der RIWIS-Klassifikation zufolge um eine C-Stadt, der als wichtige deutsche Stadt regionale sowie teilweise nationale Bedeutung zukommt und als Immobilienmarkt auf die umgebende Region ausstrahlt (vgl. bulwiengesa AG o.J. c).

Osnabrück ist Kreuzungspunkt der A1 als Nord-Süd-Verbindung zwischen Fehmarn/Hamburg/Bremen und dem Ruhrgebiet sowie der A 2, A 30 und A 33 als Ost-West-Vermittler zwischen den Niederlanden und Südniedersachsen bzw. Ostwestfalen. Neben der umfangreichen Anbindung an das Fernstraßennetz stellt Osnabrück auch einen wichtigen Eisenbahnknotenpunkt dar. Es treffen die Verbindungen Hamburg-Ruhrgebiet und Amsterdam-Berlin aufeinander. Durch den Mittellandkanal bzw. den Stichkanal Osnabrück ist die Stadt an das europäische Wasserstraßennetz angebunden. Zusätzlich erfolgt über den internationalen Flughafen Münster-Osnabrück der Anschluss an den Luftverkehr (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 247).

In Osnabrück wurden im 2. Weltkrieg 65 % der Gebäude der Stadt zerstört oder stark beschädigt. Neben Wohnbauten waren davon 70 Industriebetriebe und gut 1.500 andere gewerbliche Bauten betroffen. Der Wiederaufbau erfolgte nach dem Prinzip der sektoral gegliederten Stadt, bei dem die Innenstadt durch eine Altstadtsanierung als funktionaler Mittelpunkt wiederhergestellt und fächerartig entlang der Ausfallstraßen Wohnbezirke mit dazwischen liegenden Grünflächen angelegt wurden (vgl. ebd., S. 247). Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist das Osnabrücker Rathaus, an dem 1648 nach fünfjähriger Verhandlung der Vertrag des Westfälischen Friedens, der den Dreißigjährigen Krieg in Deutschland beendet, unterzeichnet wurde. Dies führte zu dem Titel der Friedensstadt (vgl. Stadt Osnabrück o.J. a).

Im Kernstück der 23 Stadtteile umfassenden Stadt, der Innenstadt, sind neben dem Kaufhaus Galeria Kaufhof viele Fachgeschäfte sowie Einzelhandelsketten ansässig. Aufgrund seiner verkehrsgeografischen Lage konnte sich Osnabrück als ‚Stadt des Großhandels'

Abb. 14: Osnabrücker Rathaus

Abb. 15: Osnabrücker Altstadt

und Firmensitz von bekannten Speditionsun ternehmen wie Hellmann Worldwide Logistics oder Meyer & Meyer etablieren. Die industrielle Prägung durch die Kohle- und Eisenerzvorkommen zeigen sich auch in der Wirtschaftsstruktur der Stadt. So spielen vor allem die Fahrzeug- und Metallindustrie, ergänzt durch die Papierindustrie und die Ernährungsindustrie, eine große Rolle. Zu den wichtigen Arbeitgebern zählen u.a. Volkswagen Osnabrück (ehem. Karosseriewerk Karmann), Georgsmarienhütte GmbH, Schoeller Group und die Conditorei Coppenrath & Wiese (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 249). Die britischen Streitkräfte unterhielten bis zu den Jahren 2008 bzw. 2009 einen ausländischen Militärstützpunkt in Osnabrück. Der Abzug der britischen Armee übte einen großen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt aus, da rund jeder Zehnte Osnabrücker ein Engländer war und es sich damit um einen relevanten Wirtschaftsfaktor handelte. In diesem Zuge wurden 1.350 Wohneinheiten frei, von denen mehr als die Hälfte zunächst an die BImA zurückgegeben und anschließend privatisiert wurden. Die 6 Kasernen mit einer Gesamtfläche von ca. 150 ha boten große Chancen für Stadtentwicklungsmaßnahmen (vgl. Stadt Osnabrück o. J. b). So entstanden und entstehen auf der Scharnhorstkaserne ein Wissenschafts- und Wohnpark, auf der Metzerkaserne ein Wohngebiet, auf der Kaserne am Limberg Gewerbe-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, auf der Kaserne Winkelhausen ein Gewerbe- und Dienstleistungspark, auf der Kaserne an der Landwehrstraße ein 37 ha großes Wohngebiet sowie auf der Von-Stein-Kaserne der Hochschulcampus Westerberg (vgl. Stadt Osnabrück o.J. c).

Das Bildungs- und Kulturangebot wird über die Universität und die Fachhochschule hinaus durch zahlreiche weiterführende Schulen, verschiedene berufsbildende Schulen und u.a. den Städtischen Bühnen, das Museum für Industriekultur, der Stadthalle sowie dem Niedersächsischen Landesarchiv gewährleistet (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 249).

Im Gegensatz zur ökologisch-sozial orientierten Stadt Oldenburg dominiert sowohl in der Kommunalwahl 2011 als auch 2016 die konservative CDU mit über 35 %. Gefolgt wird sie in der jüngsten Wahl von der SPD mit 24,89 % und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit 18,15 % (vgl. Stadt Osnabrück 2016; Stadt Osnabrück 2011).

Abb. 16: Verortung Osnabrücks

4.1.1 Soziodemografische und makroökonomische Entwicklung

Die kreisfreie Stadt Osnabrück verzeichnet aktuell rund 162.400 Einwohner (Stand 31.12.2015). Die Betrachtung der vergangenen zehn Jahre legt nahe, dass die Einwohnerzahl der Stadt um insgesamt rund -0,9 % geschrumpft ist. Allerdings basieren die Werte der Jahre bis 2010 auf der Volkszählung des Jahres 1987, die Einwohnerzahlen ab dem Jahr 2011 hingegen beruhen auf dem Zensus 2011. Dieser sog. Zensusbruch führte in vielen Gemeinden und Städten in Deutschland zu einer ab 2011 reduzierten Einwohnerzahl, sodass eine Vergleichbarkeit der vorangegangenen Werte mit denen ab 2011 nur eingeschränkt möglich ist. Die mangelnde Vergleichbarkeit der Daten kann durch das In-Verhältnis-Setzen der Einwohner mit den Haushalten behoben werden. Während im Jahr 2005 noch durchschnittlich 0,52 Haushalte je Einwohner existierten, so beläuft sich diese Zahl im Jahr 2015 auf 0,54, sodass der 10-Jahres-Anstieg der Haushalte je Einwohner rund 3,8 % ergibt (siehe Abb. 17).

Ab 2005 bis zum Zensusbruch wächst die Bevölkerung Osnabrücks mit 0,1 % p. a. nur gering. Im Zeitraum von 2011 bis 2015 hingegen beträgt das reine Einwohnerwachstum der Stadt 5,1 %, wovon allein auf das Jahr 2014 bis 2015 ein Zuwachs von 3,5 % entfällt. Im Unterschied dazu fällt der Zuwachs vom Jahr 2014 auf das Jahr 2015 von rund 1,3 % im Landkreis Osnabrück und von rund 1,9 % im Land Niedersachsen klein aus. Primär ursächlich für den starken Zuwachs in der Stadt sind Wanderungsgewinne, die sich im Jahr 2015 auf einen absoluten Zuwachs von rund 6.300 in Osnabrück belaufen (Stadt Osnabrück 2015a, S. 4). Bereits in den Vorjahren konnten die

städtischen Geburtendefizite durch positive Wanderungssalden kompensiert werden. Osnabrück profitiert im Vergleich zum Landkreis (rund 2,2 %) und zum Land (rund 2,0 %) verhältnismäßig stark vom Einwohnerwachstum zwischen 2011 und 2015 (siehe Abb. 18).

Die bisher veröffentlichten Bevölkerungsprognosen beziehen die Einwohnerentwicklungen des vergangen Jahres nicht mit ein, sodass sie nur unzureichende Aussagen zu den künftigen Entwicklungen treffen können. Die jüngste Modellrechnung verkörpert die RIWIS-Prognose, die als Basiszeitpunkt den 31.12.2014 festlegt. Ihr zufolge nimmt die Einwohnerzahl der Stadt Osnabrück bis zum Jahr 2030 um rund 340 Einwohner ab, was einem prozentualen Verlust von rund -0,2 % gleicht. Im Gegensatz zum Landkreis mit -3,8 % und Niedersachsen gesamt mit rund -3,2 % präsentiert sich die Einwohnerabnahme der Stadt gering (siehe Abb. 19).

In der Altersstruktur der Stadt Osnabrück zeigt sich der Einfluss der Hochschule sowie der Universität Osnabrück. Während sich der prozentuale Anteil der Altersklassen ab 65 dem des Landkreises und des Bundeslandes stark ähnelt, verzeichnen die 18- bis 45-Jährigen im Gegensatz zum Landkreis und zum Bundesland deutlich größere Anteile (siehe Abb. 20).

Dies beruht zum einen auf der Zahl der Studierenden, zum anderen an der Stadt als Ballungszentrum von Arbeitgebern (inkl. der Hochschule und Universität), das Einwohner im arbeitsfähigen Alter anzieht. Bei einer absoluten Studentenzahl (Summe aus eingeschriebenen Hochschul- und Universitätsstudenten) von rund 27.000 im WS 2015/16 handelt es

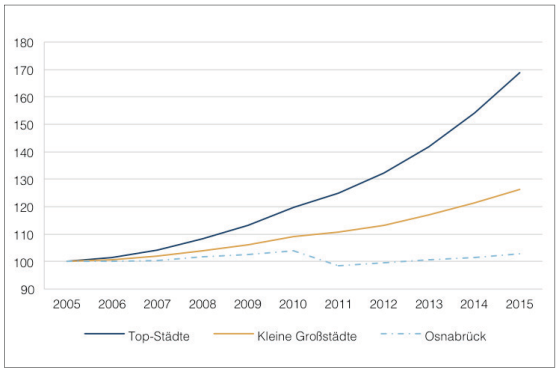

Abb. 18: Haushaltsentwicklung Osnabrück im Vergleich zu Top-Städten und kleinen Großstädten insgesamt (Indexform, 2005 = 100)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

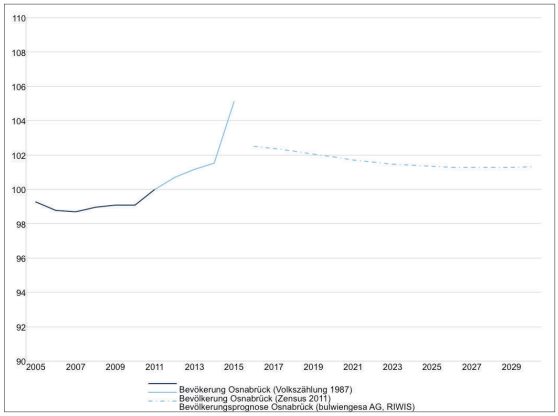

Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Osnabrück (Indexform*)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von LSN online und bulwiengesa AG, RIWIS

* Die Graphik wird 2011 auf die verschiedenen Bezugsgrößen angepasst

sich im Jahr 2015 bei rund 17 % der Einwohner um Studenten. Somit besteht der überwiegende Teil der 18- bis unter 30-Jährigen aus Studenten. In den vergangen 10 Jahren erfuhr die Universität einen relativen Zuwachs an eingeschriebenen Studenten von rund 26,7 %.

	Osnabrück, Stadt	Osnabrück, Landkreis	Niedersachsen
unter 3 Jahre in %	2,6	2,6	2,5
3 bis unter 18 in %	12,4	15,8	14,3
18 bis unter 25 in %	10,5	8,1	8,0
25 bis unter 30 in %	8,8	5,4	5,8
30 bis unter 45 in %	19,7	17,4	17,6
45 bis unter 65 in %	26,6	30,9	30,5
65 bis unter 75 Jahre in %	9,1	9,4	10,6
75 Jahre und älter in %	10,3	10,4	10,8

Abb. 20: Altersstruktur Osnabrück (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von GENESIS online (Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

Der Anstieg der Studienanfänger an der Universität Osnabrück fiel in der 10-Jahresbetrachtung mit rund 83,7 % rund drei Mal so hoch aus. Verhältnismäßig gering gestaltet sich der Anteil der unter 18-Jährigen sowie der 45- bis 65-Jährigen.

Mit ca. 87.000 Haushalten umfasst in Osnabrück ein durchschnittlicher Haushalt rund 1,86 Einwohner. Die Haushaltsgröße stellt sich im Vergleich zum Landkreis (rund 2,24) und zum Bundesland (rund 2,02) geringer dar. Vor allem die zunehmende Versingelung spielt hierbei eine wichtige Rolle. Bei einer von RIWIS[3] prognostizierten Haushaltszahl bis 2030 von rund 91.000 ergibt sich für die Stadt ein Wachstum von ca. 4,2 %, der dem durchschnittlichen Zuwachs aller kleinen Großstädte in Deutschland von rund 4,1 % nahe kommt. Die Haushalte der Top-Städte wachsen bis 2030 mit rund 9,5 % hingegen um mehr als doppelt so viele Prozentpunkte.

In der Haushaltstruktur Osnabrücks dominieren mit einem Anteil von rund 48 % eindeutig Single-Haushalte. Sowohl 3-Personen-Haushalte als auch Haushalte mit 4 und mehr Personen spielen in der Stadt eine deutlich nachgeordnete Rolle. Dies zeigt sich insbesondere im Hinblick auf die im Landkreis in dieser Gruppe deutlich höher wie auch in Niedersachsen gesamt größer ausfallenden Anteile (siehe Abb. 21).

Die makroökonomische Struktur in Osnabrück stellt sich im Vergleich zum Landkreis, zu Niedersachsen sowie zum Bundesdurchschnitt

	Osnabrück, Stadt	Osnabrück, Landkreis	Niedersachsen
1-Personen-Haushalte in %	47,9	34,4	40,6
2-Personen-Haushalte in %	33,9	34,2	35,0
3-Personen-Haushalte in %	9,2	13,4	11,5
Haushalte mit 4 und mehr Personen in %	9,1	18,0	12,9

Abb. 21: Haushaltsstruktur Osnabrück (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

leicht negativ dar. Obwohl das verfüg bare Jahreseinkommen privater Haushalte je Einwohner kontinuierlich angestiegen ist, liegt es im Jahr 2013 mit gut 20.000 € um rund 800 € hinter dem Durchschnitt des Landkreises sowie um rund 3.500 € hinter dem niedersächsischen Durchschnitt.[4] Dies äußert sich auch in der Kaufkraftkennziffer, die 2016 in Osnabrück 95,9, in Niedersachsen jedoch 97,3 beträgt. Hinsichtlich der Erwerbsstruktur profitiert Osnabrück von einer seit 2008 zunehmenden Anzahl der SVP-Beschäftigten von jährlich rund 1 % sowie einem positiven Pendlersaldo der SVP-Beschäftigen in Höhe von rund 30.400 im Jahr 2015. Dennoch zeigt sich bei dem Vergleich der Arbeitslosenquoten in Abhängigkeit aller zivilen Erwerbspersonen (sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte, Personen in Arbeitsgelegenheiten, Beamte und Arbeitslose) zwischen Osnabrück, Niedersachsen und Deutschland im Jahr 2015, dass diese mit 8,8 % in Osnabrück den Landes- wie auch Bundesdurchschnitt von 6,8 % überschreitet.

4.1.2 Wohnungsmarktentwicklung

Der Osnabrücker Wohnungsbestand beläuft sich im Jahr 2015 auf rund 82.700 WE, wovon rund 65 % auf Mehrfamilien- und ca. 35 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen. Der relative Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern belief sich in den vergangenen 10 Jahren immer auf um die 65 bis 68 % (siehe Abb. 22). Bei einer Haushaltszahl von rund 87.400 ergibt sich eine Haushaltszahl von rund 4.700, die keine Wohnung beanspruchen, da sie entweeder als Studierende in Wohnheimen oder als pflegebedürftige Personen in Alterswohnheimen leben oder als Person zur Untermiete wohnen.

Die Stadt Osnabrück hat im Jahr 2009 zwei Varianten der Wohnungsbedarfsprognose aufgestellt. Erstere erwartet bis 2025 bei einer sinkenden Einwohnerzahl einen Wohnungsneu

[4] Die aktuellste Datengrundlage stellt das Jahr 2013 dar, da die nächste Aktualisierung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erst im Jahr 2017 erfolgt.

Abb. 22: Wohnungsbestand Osnabrück
Quelle: LSN online (Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011)

baubedarf von insgesamt 6.931 Wohnungen, was jährlich 433 Wohnungen entspricht. Variante 2 sagt bei einer stabilen Einwohnerzahl einen Neubedarf von 10.172 Wohnungen bis 2025, entsprechend 636 Wohnungen p.a., vorher (vgl. Stadt Osnabrück 2009, S. 13). Beide Varianten beziehen aufgrund ihres Erstellungsdatums die Einwohnerentwicklung der jüngsten Vergangenheit nicht mit ein, sodass sie lediglich als grobe Tendenz betrachtet werden sollten. Jüngeren Datums ist die Wohnungsbedarfsprognose des gemeinnützigen Forschungsinstitut InWIS. Mit Basisjahr 2014 wird für Osnabrück kurzfristig ein hoher Wohnungsneubedarf errechnet (3.407 WE bis 2020 und 3.152 WE bis 2025). Ab 2025 bis 2030 fällt der Bedarf mit 1.474 Wohnungen deutlich geringer aus. Insgesamt wird demzufolge bis 2030 ein Bedarf von 8.033 neuen Wohnungen gesehen, was jährlich rund 502 Wohnungen entspricht (vgl. InWIS 2014, S. 59). Aufgesplittet nach Teilmärkten entfällt auf die Mietwohnungen jedoch nur ein Bedarf von 150 p.a. (vgl. ebd., S. 61). Während sich die Bauaktivität der WE im Mehrfamilienhaussegment bis einschließlich 2011 auf einem überschaubaren Maß hielt, so wurden in 2012 erstmalig rund 550 WE in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Bei einer Fertigstellungszahl von nur rund 109 WE resultiert ein Genehmigungsüberhang von gut 160 WE. Ursächlich hierfür sind vor allem die Entwicklungen auf dem ehemaligen Busdepot in der Weststadt, die in den Folgejahren sukzessive fertig gestellt werden, sodass der Genehmigungsüberhang teilweise abgebaut werden kann. Die ab 2013 erstellten Genehmigungen umfassen zu großen Anteilen den Mehrfamilienhausbau auf der ehemaligen Scharnhorstkaserne in Westerberg, im NeustadtCarrée in der Innenstadt sowie im Neubaugebiet in der Gartlage. Eine Vielzahl der genehmigten WE wird davon in 2015 fertig gestellt. Anzumerken bleibt jedoch, dass sich sowohl die Genehmigungs- als auch die Fertigstellungszahlen auf den Mietwohnungs- sowie Eigentumswohnungsbau beziehen. Um eine Differenzierung dieser Teilsegmente zu ermöglichen, wird eine Statistik erhoben, die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung erfasst, ob Miet- oder Eigentumswohnungen geplant sind.[5] Diese ist mit Vorsicht zu betrachten, da einerseits die Zuordnung im Laufe der Bauzeit geändert werden kann, wenn z. B. ursprünglich geplante Eigentumswohnungen statt im Einzelverkauf global an einen Investor

[5] In der Statistik werden die fertig gestellten Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen angegeben. Es wird unterstellt, dass Eigentumswohnungen fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern erstellt werden, sodass sich durch die Differenz der fertig gestellten WE in MFH insgesamt und der fertig gestellten ETW in MFH die fertig gestellten MW in MFH ergeben.

veräußert und so dem Mietwohnungsmarkt zugeführt werden, oder andererseits Eigentumswohnungen durch Kapitalanleger erworben und folglich ebenfalls dem Mietwohnungsmarkt übertragen werden. Aus den genannten Gründen fällt die Zahl der fertig gestellten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern geringer aus, als sie sich im Endeffekt wirklich darstellt. In der 10-Jahres-Betrachtung präsentiert sich die Anzahl der fertig gestellten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2013 mit rund 100 WE am höchsten und sind seitdem leicht rückläufig (siehe Abb. 23). Die Tabelle 'Mietwohnungsneubauprojekte' in Kapitel 4.1.3 revidiert diese Zahlen teilweise. Im Jahr 2015 wurden 40 MFH fertig gestellt, was den Maximumwert der vergangen 10 Jahre in Osnabrück verkörpert. In Verbindung mit 268 fertig gestellten WE in MFH führt dies zu einer durchschnittlichen Projektgröße von rund 7 WE je Projekt, die den Durchschnitt der Projektgrößenspanne von 6 bis 8 der vergangen 10 Jahre darstellt. Ausnahmen bilden die Jahre 2007 und 2008 mit durchschnittlich 10 bzw. 11 WE je Projekt. Allerdings entstehen in der Realität nur wenig Projekte mit dieser WE-Anzahl, da der Osnabrücker Mehrfamilienhausmarkt von größeren Projekten, ergänzt durch sehr kleine mit 1- bis 3-WE, geprägt wird.

Die Mietpreisentwicklung in Osnabrück verlief innerhalb der vergangenen 10 Jahre positiv (siehe Abb. 24). Im Neubau Erstbezug werden im Jahr 2015 in Osnabrück im Durchschnitt 9,00 Nettokaltmiete pro m², als Spitzenmiete der obersten 3 bis 5 % des Marktes 11,00 pro m² bezahlt. Der IVD unterscheidet im Gegensatz zur bulwiengesa AG zwar zwischen dem

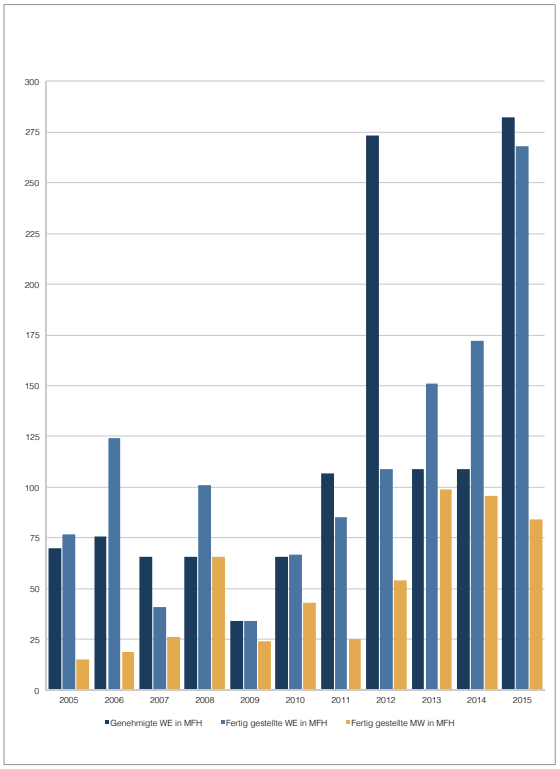

Abb. 23: Genehmigungen und Fertigstellungen in MFH in Osnabrück
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von LSN online, eigene Berechnung

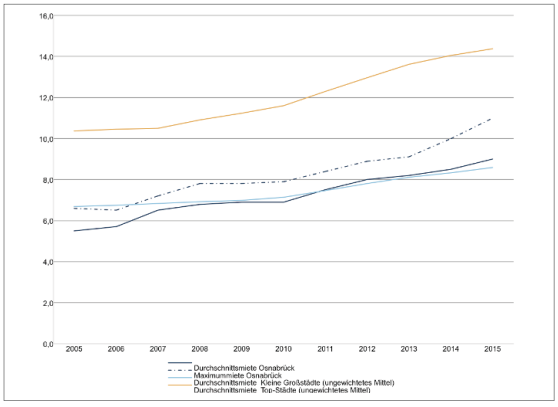

Abb. 24: Mietpreisentwicklung Osnabrück, kleine Großstädte und Top-Städte in €/m²
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

mittleren und guten Wohnwert, jedoch nicht in Minimum-, Maximum- und Durchschnittsmiete. Für einen guten Wohnwert legt er die Neubaumiete im Jahr 2015 mit 8,00 € pro m² fest (Daten abgerufen über bulwiengesa AG, RIWIS). Auf Grundlage der RIWIS-Zahlen liegt die Osnabrücker Durchschnittsmiete im Neubau rund 4,7 % über dem Mittel der kleinen Großstädte von 8,60 € pro m². Auch der jährliche Anstieg der Durchschnittsmiete im Neubau Erstbezug seit 2005 liegt mit rund 6,4 % in Osnabrück über dem Mittel der kleinen Großstädte von rund 2,8 %. Dennoch zeigt sich, dass die Durchschnittsmiete Osnabrücks bei weitem nicht an das Mittel der Top-Städte von rund 17,80 € im Jahr 2015 heran reicht. Die Spitzenmiete in Osnabrück verzeichnet vor allem seit 2013 ein starkes Wachstum. Begründet werden kann dieser Zuwachs insbesondere durch die Zunahme höherpreisiger Mehrfamilienhausprojekte mit Kaltmieten bis zu 13,40 € pro m². In Osnabrück, ebenso wie in Oldenburg, Göttingen und 16 weiteren Städten und Gemeinden in Niedersachsen, gilt ab dem 1.Dezember 2016 die Mietpreisbremse. Sie regelt, dass die Mieten für Bestandswohnungen mit Baujahr bis 1. Oktober 2014 bei Wiedervermietung nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Für Neubauten und deren Erstvermietung findet sie hingegen keine Anwendung (vgl. MietNovG vom 21. April 2015; Norddeutscher Rundfunk 2016).

Während der durchschnittliche Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser in Osnabrück 2005 noch bei 11 lag, so beträgt er 10 Jahre später 16. Im Maximum erreicht er sogar 18,5 und liegt damit leicht vor dem Mittel des Maximumsvervielfachers der kleinen Großstädte von 17,4, kann jedoch mit dem Mittel der Top-Städte im Maximum von rund 24,9 nicht mithalten. Nichtsdestotrotz deutet die Vervielfacherzunahme auf ein gesteigertes Investoreninteresse an Mietwohnungsobjekten im Globalverkauf hin.

Dynamischer noch als die Mietpreisentwicklung der Bauboomjahre seit 2012 fällt das Wachstum der Kaufpreise in diesem Zeitraum in Osnabrück aus. Jährlich stieg der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen in den vergangenen drei Jahren um rund 8,7 %, der maximale sogar um rund 9,5 % an. . 2015 müssen Käufer im Schnitt 2.650 € pro m², bei gesteigerter Ausstattung und Lage bis zu 3.600 € pro m² aufbringen.

Gleichzeitig verzeichnet Osnabrück, ebenso wie der Durchschnitt der kleinen Großstädte und der Top-Städte, steigende Baulandpreise. Die Spanne der RIWIS-Zahlen zu den Grundstücken für Mehrfamilienhäusern reicht 2015 lageabhängig von 200 bis 410 € pro m². Vor allem in der Innenstadt und im Stadtteil Westerberg werden höhere Grundstückspreise abgerufen (siehe auch Wohnlagenkarte Osnabrück bulwiengesa AG, RIWIS, S. 47). Der GAG Osnabrück-Meppen fasst die lageabhängige Spanne der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus mit 115 bis 550 € pro m² noch etwas weiter (vgl. GAG Osanbrück-Meppen 2016, S. 43). Die dynamische Entwicklung der Baulandpreise mit einem Anstieg der Grundstückspreise innerhalb der vergangenen 10 Jahre von ca. 33 % in mittleren und ca. 24 % in guten Lagen deutet

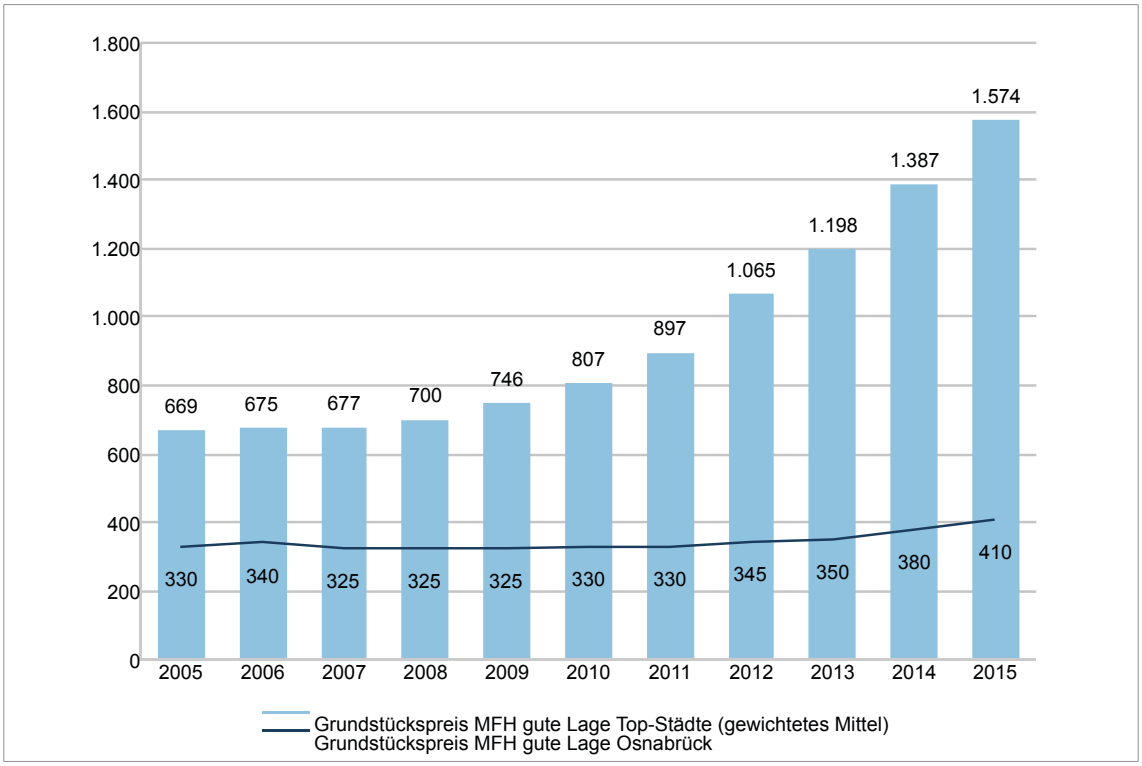

Abb. 25: Grundstückspreise in €/m² für MFH in guter Lage, Vergleich Osnabrück und Top-Städte
Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS

auf sich verknappende Flächenressourcen, insbesondere auch durch eine stärkere Nachfrage der mittleren Lagen, hin. Ähnlich wie der Verlauf der Mietpreisentwicklung tritt vor allem seit 2012 nach einem zuvor fast gleichbleibenden Niveau ein starkes Wachstum von rund 6,3 % p.a. ein (siehe Abb. 25). Das in Osnabrück ab 2013 verstärkt auftretende Wachstum der Miet- und Grundstückspreise ist speziell auf die ab 2012 zunehmende Neubauaktivität im Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen. Die Mietpreise reagieren dabei einerseits auf die steigenden Grundstückspreise, andererseits deuten sie auf eine gute Marktabsorption der Neubauprojekte hin. Dennoch vollzog sich der Anstieg der Grundstückspreise für gute Lagen in den Top-Städten mit einer Zunahme von rund 135 % weitaus stärker. Mit einem gewichteten Durchschnittspreis für gute Lagen von rund 1.570 € pro m² liegen die Preise der Top-Städte über 280 % über denen Osnabrücks. Daran zeichnet sich das Potenzial Osnabrücks als Investmentstandort ab.

4.1.3 Mietwohnungsneubauprojekte

Projektname / Anschrift	Stadtteil	Projektentwickler	Investor	WE-Anzahl	Wohnfläche	Mietpreise (in €/m²)	Status
Neustadt Carrée, Kommenderiestr. 73	Innenstadt	MBN Bau AG	private Investoren (3 Geschwister)	14 MW (+ 62 ETW)	35 - 135 m²	9,00 - 11,00	Fertig 2014 - Q3/2016
Haus des Handels, Herrenteichstr. 5	Innenstadt	Otte und Sahm ProjectIng GmbH	Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V.	4 WE (+ 1300 m² Gewerbefläche)	90 - 220 m²		In Bau Q4/2015 - Q4/2016
Bestandsverdichtung Bramscher Str. 143-145	Hafen	Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG	Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG	von 50 auf 70 MW	31 - 93 m²	ca. 8,00 - 9,00	Fertig Q4/2014 - Q1/2016
Glückaufstr. 8a	Pye		Familie Tiemann	3 MW		Ø ca. 8,00	In Bau Q1/2016- Q4/2016
Fürstenauer Weg 189a-c	Pye		Kapitalanleger	ca. 15 MW	ca. 85 - 125 m²	Ø ca. 7,00	Fertig 2014 - Q3/2015
Westend (ehem. Scharnhorstkaserne) Marie-Curie-Str.	Westerberg	August Prien	Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	156 MW (+ 9 Gewerbeeinheiten)	48 - 135 m²	Ø 9,60 (Maximum 11,20)	Fertig Q1/2015- Q2/2016
CAREO Westerberg (ehem. Scharnhorstkaserne) Albert-Einstein-Sir.	Westerberg	SCOPUS CAPITAL GmbH	SCOPUS CAPITAL GmbH (Investor gesucht)	21 MW (+ 35 ETW)	52- 67 m²	Ø 11,50 - 11,60	Fertig 2014 - Q2/2016
Wohnpark Westerberg (ehem. Metzer Kaserne), Heinrich-Böll-Str.	Westerberg	Delta Immobilien Invest GmbH	Delta Immobilien Invest GmbH	39 MW (+3 Stadthäuser)	65 - 173 m²	Ø 10,50 (Maximum 12,50)	Fertig 2010 - 2012
Green Living, Lürmannstr.	Westerberg	os-concept GmbH	Kapitalanleger	ca. 4 MW (+ 4 ETW)	64 - 120 m²	Ø ca. 10,00	Fertig 2014 - 2015
Quartier M, Martinistr. 62	Westerberg	Castell Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Kapitalanleger	ca. 10 MW (+24 ETW)	32 - 120 m²	ca. 10,00 - 11,50	In Bau 2015 - Q4/2016
Natruper Str. 15a	Westerberg		HFT Grundstücksgemeinschaft Helbrecht GbR (Hinnerk, Frieder, Helbrecht)	10 MW	58 - 208 m²	Ø ca. 10,00, 9,00 - 11,50	Fertig 2015 - Q2/2016
Campus Wohnen Osnabrück, Natruper Str. 119	Westerberg	Woge GmbH Münster	Woge GmbH Münster	15 MW	38 - 70 m²	10,00 - 11,00	Fertig Q1/2015 -Q2/2016
Quartier mitteWest (ehem. Busdepot), Altes Depot	Weststadt	HochTief Projektentwicklung GmbH	zwei private Investoren aus Osnabrück + einzelne Kapitalanleger	42 MW + ca. 30 MW (+ 41 ETW & Gewerbeflächen)		Ø 10,00, 7,50 - 10,50	Fertig 2013 - 2015
Borkumweg 7	Weststadt		KERSTEN Grundbesitz (Fr. & Hr. Kersten)	8 MW	68 - 112 m²	11,00 - 13,40	Fertig 2014 - Q4/2015
Appartementhaus Quartier 13, Borkumweg 2	Weststadt	MGI Managementgesellschaft für Immobilienentwicklung mbH		5 MW	84 - 123 m²		Fertig Q4/2013 - Q3/2015
Wohnen an der Martinsburg, Martinsburg 15	Weststadt	Averbeck Bau GmbH	WMS Treuhand GbR	38 MW (+Unternehmenssitz + Gewerbeflächen)	42 - 112 m²	Ø ca. 11,00 - 11,50	In Bau Q4/2015 - Q1/2017
Rheiner Landstr. 33	Weststadt	Delta Immobilien Invest GmbH	Delta Immobilien Invest GmbH	8 MW (+200 m² Arztpraxis)	83 m²	Ø 10,00	Fertig 2013 - 2014
Koksche Str. 87b+c	Wüste	Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG	Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG	16 MW			In Planung Q4/2016 - 2017
Friedrich-Holthaus-Str. 18	Schölerberg	Heimstättenverein Osnabrück eG	Heimstättenverein Osnabrück eG	11 MW	59- 98	Ø 8,00	Fertig Q1/2014 - Q1/2015
IB 169 am Schörlerberg	Schörlerberg	os-concept GmbH	Kapitalanleger	5 MW (+4 ETW)	76 - 166 m²	Ø ca. 9,00	In Bau Q3/2016 - Q4/2017

Projektname / Anschrift	Stadtteil	Projektentwickler	Investor	WE-Anzahl	Wohnfläche	Mietpreise (in €/m²)	Status
Meller Str. 234a+b	Schörlerberg	Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG	Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG	16 MW			In Planung Q4/2016 - 2017
Wohncarré Kühnehof Bohmter Straße 12	Gartlage	os-concept GmbH	Futura Invest GmbH (15 WE) + Kapitalanleger	ca. 30 MW (+ 30 ETW, Praxen, Café & Büro)	65 - 110 m²	ca. 9,00 - 11,00	In Planung voraus. fertig in Q4/2018
Wohnen auf dem Schinkelberg, Rappstr. 15a-c	Schinkel		HFT Grundstücksgemeinschaft Helbrecht GbR (Hinnerk, Frieder, Helbrecht)	ca. 14 MW	51 - 118 m²		Fertig 2014
Borsigstr. 6	Schinkel	Heimstättenverein Osnabrück eG	Heimstättenverein Osnabrück eG	44 MW	45 - 88 m²	7,30 - 8,70	Fertig Q1/2014 - Q2/2016
Rotenburger Str. 8b	Schinkel		Schriewer GmbH	ca. 14 MW	60 - 80	8,50 - 10,00	Fertig 2013 - 2014
Ölweg 85	Schinkel-Ost	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH + ortsansässige Kapitalanleger	3 MW + 2 MW (+6 ETW)	60 - 85 m²	Ø 8,20 - 8,50	Fertig 2015
Stadthäuser am Lorenweg, Lorenweg 21-31	Darum-Gretesch-Lüstringen	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH	4 MW (+2 ETW)	59 - 95 m²	Ø 9,00	In Bau Q4/2015 - Q1/2016
Bramscher Str. 2-4	Sonnenhügel	Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG	Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG	35 MW	ca. 25 - 45 m²	Ø ca. 12,00	Fertig Q1/2014
Stephanshaus 160, Bramscher Str. 160	Sonnenhügel	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH	29 MW	ca. 27 - 50 m²	Ø. ca. 9,50	Fertig 2014 - Q4/2015
Theanolte-Bänisch-Hof I	Dodesheide	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH	Düsseldorfer Immobilieninvestor	21 MW	56- 104 m²	Ø ca. 9,20	Fertig Q4/2015
Theanolte-Bänisch-Hof II	Dodesheide	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH	Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH	2 MW (+12 ETW)	56- 104 m²	Ø ca. 9,20	Fertig Q4/2015
ES 93, Ellerstraße 93	Dodesheide	os-concept GmbH	Kapitalanleger	10 MW (+8 ETW)	55 - 86 m²	Ø ca. 9,00	In Bau Q1/2016-Q3/2017

Quelle: Eigene Recherche auf Grundlage der Immobilienportale ImmobilienScout 24 und immonet, von Zeitungsartikeln, einer Ortsbegehung sowie persönlichen Gesprächen.
Die Recherche wurde nach bestem Wissen und mit Sorgfalt durchgeführt, eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit von Sekundärinformationen wird nicht übernommen.

Redaktionsschluss: 01. September 2016

Anmerkung: Anmerkung: Die Projektliste ist nicht abschließend. Es handelt sich nicht ausschließlich um Projekte, die mittels eines Trader Developers errichtet, über einen Globalverkauf an einen institutionellen Investor verkauft und so dem Mietwohnungsmarkt zugeführt oder durch einen Investor Developer erstellt, in seinen Bestand aufgenommen und als Mietwohnung angeboten werden. Das mangelnde Angebot der erst genannten Wege führt dazu, dass die Analyse darüber hinaus Projekte beinhaltet, deren Mietwohnungen über private Kapitalanleger als Mietwohnungen angeboten werden.

Die vorangestellte Mietwohnungsneubauliste bestätigt die aus der Statistik gewonnenen Erkenntnisse, dass in Osnabrück die Bauaktivität im Mehrfamilienhaussegment vor allem seit 2012 an Dynamik gewonnen hat. Auch wird das überschaubare, statische Niveau von durchschnittlich 83 fertig gestellten Mietwohnungen p.a. in der Praxis abgebildet.

Viele der Mietwohnungsneubauprojekte konzentrieren sich auf die Stadtteile Westerberg und Weststadt. Große Entwicklungen konnten und können vor allem durch die Aufgabe der Garnison Osnabrück durch die britischen Streitkräfte sowie dem damit einhergehenden Freiwerden von ehemaligen Kasernenflächen stattfinden. Zu einem der frühesten Neubauprojekte zählt der durch die delta Immobilien Invest entwickelte und finanzierte Wohnpark Westerberg auf der ehemaligen Metzer Kaserne im Stadtteil Westerberg (siehe Abb. 26). Angrenzend befindet sich die ehemalige Scharnhorstkaserne, auf der seit 2014 ein Wohn- und Wissenschaftspark entsteht. Die Wohnungsneubauten verteilen sich auf die durch in den Top-Städten ansässigen Investoren und Entwickler realisierten Projekte Westend sowie CAREO Westerberg (siehe Abb. 27 und 28). Außerdem vollzog sich von 2013 bis 2015 auf dem ehemaligen städtischen Busdepot in der Weststadt eine Wohn- und Gewerbeentwicklung durch den internationalen Trader Developer HochTief (siehe Abb. 29). Obwohl bis auf zwei Häuser ausschließlich Eigentumswohnungen im Einzelverkauf veräußert wurden, wurden durch Kapitalanleger ca. 30 WE dem Mietwohnungsmarkt zugeführt. Der Verkauf der Wohnungen erfolgte 2013 bis 2014 mit Einsetzen der Niedrigzinspolitik, wodurch die aufkeimende ‘Flucht ins Betongold’ mangels Anlagealternativen durch private Kapitalanleger begründet werden kann.

In naher Zukunft werden darüber hinaus unter dem Namen ‘Landwehrviertel’ auf dem 37 ha großen, ehemaligen Quebec Barracks im Nordwesten im Stadtteil Atter rund 800 WE entstehen (vgl. Abb. 30). Die Stadt Osnabrück und die ESOS Energieservice GmbH (eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Osnabrück) als Flächeneigentümer informierten potenzielle Investoren im November 2015 über die Planungen und schlossen daran ein deutschlandweit veröffentlichtes Bieterverfahren für ein erstes Paket mit rund 75 WE auf 1,8 ha an. Die Bewerbungsunterlagen dieses Verfahrens wurden im August 2016 gesichtet und bewertet, erste Grundstücksverkäufe sowie der Beginn der Erschließungsarbeiten sollen noch im Jahr 2016 erfolgen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist vorhanden, sodass mit dem Hochbaubeginn ab 2017 gerechnet werden kann (vgl. Stadt Osnabrück 2015b). Die Vergabe erfolgte bis dato (Stand 28.10.2016) noch nicht, sodass keine Informationen zu den am Projekt beteiligten Akteuren getroffen werden können. In den Konzeptausschreibungen sind seitens der Stadt Mindestanforderungen von 10 % bezahlbarem Wohnraum, orientiert an Hamburger Anforderungen, gestellt worden. Zu dem bezahlbaren Wohnraum zählen Mietwohnungen mit Nettokaltmieten von 5,00 bzw. 7,00 € pro m² sowie bezahlbare Eigentumswohnungen und Häuser, allerdings stellt die Stadt keine Fördermittel zur Verfügung.

Abb. 26: Wohnpark Westerberg (ehem. Metzer Kaserne)

Abb. 29: Quartier mitteWest (ehem. Busdepot)

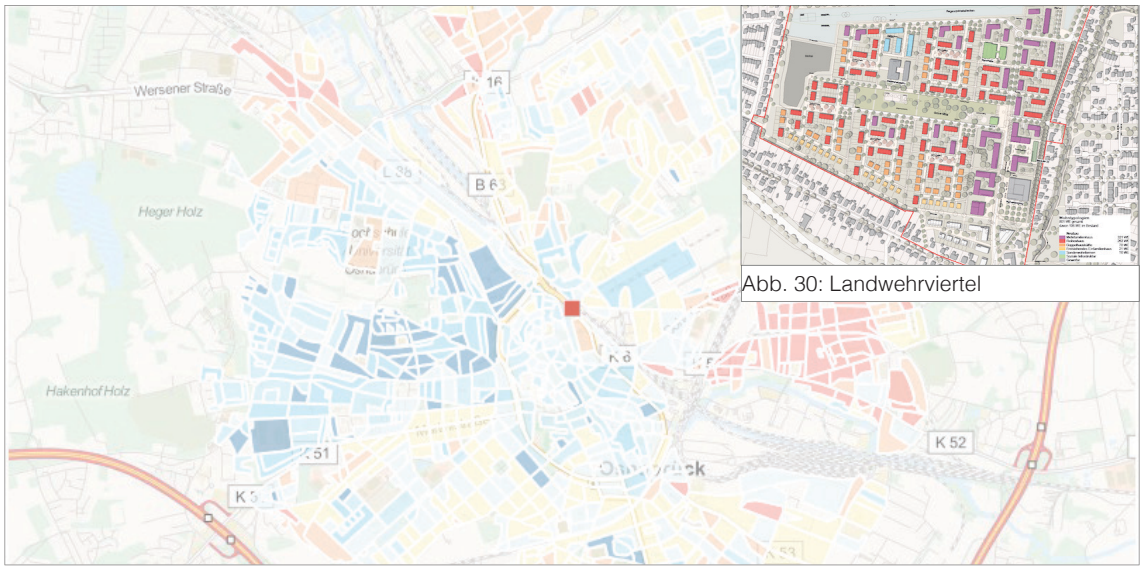

Abb. 30: Landwehrviertel

Abb. 31: Wohnlagenkarte Osnabrück
Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

Abb. 27: Westend (ehem. Scharnhorstkaserne)

Abb. 28: CAREO Westerberg (ehem Scharnhorstkaserne)

4.1.4 Developer und Investoren

Bei der Erstellung von Mietwohnungen in Osnabrück lassen sich vier Typen unterscheiden. In der Analyse wird zwischen den Stufen Entwicklung sowie Investition ins Endprodukt Mietwohnung unterschieden.

Mit knapp 60 % wurde mehr als die Hälfte der 607 seit 2010 fertig gestellten bzw. noch in Bau befindlichen Mietwohnungen durch Trader Developer, die einzelne Wohnungen an Kapitalanleger oder ganze Häuser mittels Globalverkauf an (meist institutionelle) Investoren veräußern, realisiert. Knapp ein Drittel der Wohnungen wurde von Investor Developern erstellt, bei denen nach Projektfertigstellung die Wohnungen in ihren Bestand übergehen. Bei knapp 11 % der Wohnungen konnte kein Developer identifiziert werden oder diese Instanz wurde im Herstellungsprozess nicht eingeschaltet (siehe Abb. 32).

Bedingt durch die Entwicklungen Quartier MitteWest, NeustadtCarrée und Theanolte-Bänisch-Hof I, bei denen kapitalstarke, private Investoren mehrere WE bis hin zu ganzen Häusern erwarben, gekoppelt mit mehreren, einzelnen Kapitalanlegern anderer Projekte stellt die Gruppe der privaten Investoren mit 42 % den größten Anteil in der Investorenklassifikation dar. Institutionelle Investoren, die in den fertigen Mietwohnungsneubau investieren, halten sich mit Investor Developern, die Mietwohnungen selbst für ihren Bestand entwicklen, ungefähr die Waage (siehe Abb. 33). Im Gegensatz zu den anderen Untersuchungsstädten zeigen sich die Anteile der Investorengruppen sehr ausgewogen.

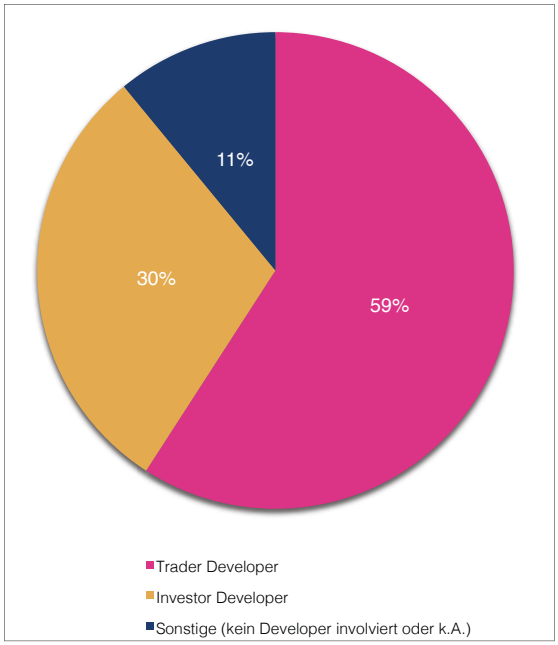

Abb. 32: Developertypen im Herstellungsprozess

Der Typ des privaten Investors lässt sich ferner in zwei weitere Klassen untergliedern. Zum einen sind dies kleinere Kapitalanleger, die in bis zu maximal 8 WE investieren, und mit über 60 % den größeren Anteil ausmachen, zum anderen handelt es sich um größere Anleger, die in ein bis zwei Projekten in jeweils 1 bis 2 Mehrfamilienhäuser investierten (siehe Abb. 33). Erstere kauften in von Trader Developern erstellen meist ein bis drei Wohnungen, um sie als langfristige Anlage zu vermieten oder aber errichteten wie Familie Tiemann und wahrscheinlich auch Ehepaar Kersten auf einem zuvor erworbenen Grundstück einen Mietwohnungsneubau selbst. Sie lassen sich durch eine einmalige Wohnprojektentwicklung von der Gruppe der Investor Developer, die als Unternehmen mehrfach Investitionsprojekte erstellten, abgrenzen.

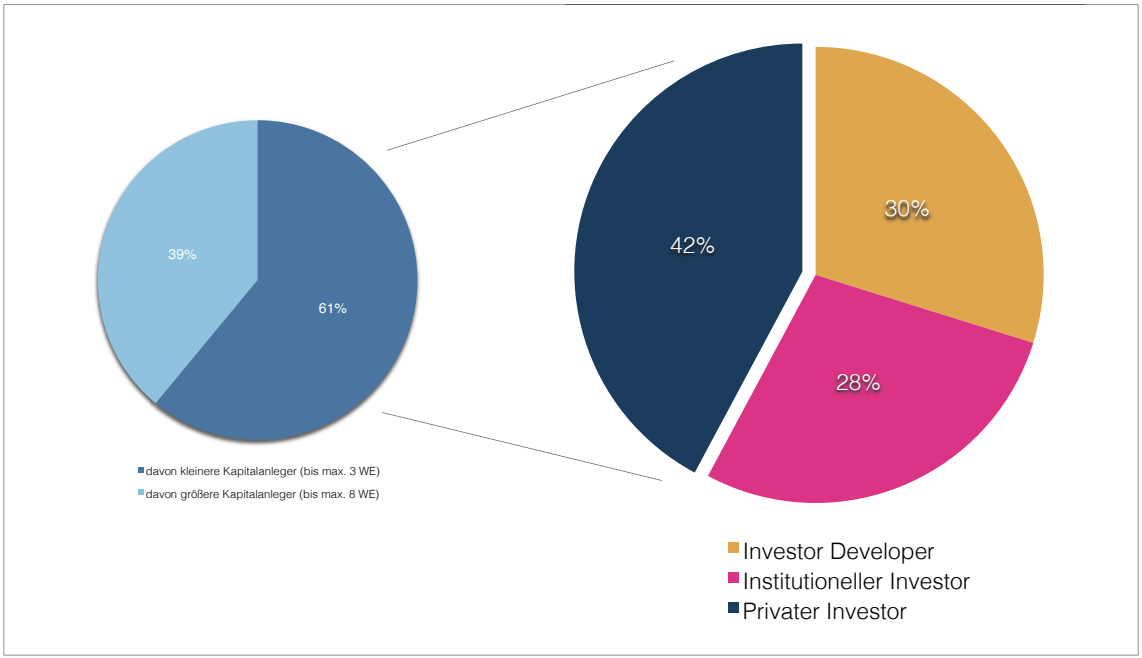

Abb. 33: Investorentypen

Osnabrück ist die einzige der Untersuchungsstädte, in der ein national tätiger, institutioneller Investor sowie ein international agierender Trader Developer Mietwohnungsraum erzeugt hat. Neben HochTief treten auch Aug. Prien aus Hamburg und SCOPUS CAPITAL aus München als international bzw. national operierende Developer im Mietwohnungsneubau in Osnabrück auf. Die übrigen Entwickler stammen aus Osnabrück oder dem nahen Umland (bis einschließlich Münster). Zu den größten Developern zählen außerdem die Genossenschaften Heimstättenverein Osnabrück eG und die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück sowie die delta Immobilien Invest, die durch zum Teil gleiche Gesellschafter eng mit dem in Hannover ansässigen Bauunternehmen Köster zusammenhängt (siehe Abb. 34).

Auffällig ist jedoch, dass mit der Ausnahme des Projektes Westend nur regionale Investoren in den Mietwohnungsneubau investieren. Wohnungsbaugenossenschaften bzw. das kirchliche Wohnungsbauunternehmen Stephanswerk spielen hierbei eine große Rolle. Daneben zeigen sich die delta Immobilien Invest sowie die WMS Treuhand, ein Steuerberatungs- und Rechtsanwaltsunternehmen aus Osnabrück, als wichtige Akteure im Mietwohnungsinvestmentmarkt (siehe Abb. 35). Im Gegensatz zu den anderen Untersuchungsstädten verfügt Osnabrück über kein städtisches Wohnungsbauunternehmen, das dem Markt Mietwohnungen zuführen könnte. Zurückzuführen ist dies auf den vor einigen Jahren durchgeführten Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft an die Niedersächsische Landes-

Die fünf größten Developer*	
Aug. Prien	156 MW
HochTief	72 MW
Heimstättenverein Osnabrück	55 MW
Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück	55 MW
delta Immobilien Invest	50 MW

Abb. 34: Die fünf größten Developer Osnabrücks

Die fünf größten Investoren*	
Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft	156 MW
Heimstättenverein Osnabrück	55 MW
Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück	55 MW
delta Immobilien Invest	50 MW
WMS Treuhand	38 MW

Abb. 35: Die fünf größten Investoren Osnabrücks
*Zur Auswertung wurden die Anzahl der seit 2010 bis Q3/2016 nachvollziehbar fertig gestellten bzw. noch in Bau befindlichen MW herangezogen.

entwicklungsgesellschaft (damals Tochter der Norddeutschen Landesbank). Im Anschluss wurde das Unternehmen über die Fortress Deutschland GmbH an die GAGFAH Group (mittlerweile durch den Zusammenschluss mit der Deutschen Annigton als Vonovia aktiv) weitergereicht (vgl. Investor Developer 8, 10.08.2016). Während es sich bei den Genossenschaften und dem Stephanswerk um große Bestandshalter in Osnabrück und Umgebung handelt, trat die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft, die das Kapital deutscher institutioneller Investoren in Fonds sammelt und diese am Markt platziert, 2015 mit dem Projekt Westend erstmalig in den Mietwohnungsneubaumarkt in Osnabrück ein. Die überregionalen Akteure sind in Osnabrück bisher ausnahmslos in nur eine Projektentwicklung involviert.

4.2 Oldenburg

Die ehemalige Residenzstadt der Grafen, Herzöge und Großherzöge Oldenburg ist heute eine kleine Groß- sowie Universitätsstadt mit 34 Stadtteilen. In der zentralörtlichen Gliederung ist sie als Oberzentrum im nordwestlichen Niedersachsen einzustufen (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 241). In der RIWIS-Klassifikation wird Oldenburg jedoch nur als regional fokussierte D-Stadt mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland, aber nur geringem Marktvolumen und Umsatz eingeordnet (vgl. bulwiengesa AG o.J. c). Im Jahr 2005 erhielt die Region Bremen-Oldenburg den Titel als europäische Metropolregion (vgl. ebd., S. 241).

Die A 28 (Ost-West-Verbindung), die A 29 (Nord-Süd-Verbindung) und die A 293 schließen Oldenburg an das nationale und internationale Fernstraßennetz an. Der schienengebundene Verkehr beläuft sich auf die IC-Linie über Bremen und Hannover nach Leipzig, die ICE-Verbindungen nach Dresden und München sowie die seit 2010 bestehende S-Bahn-Anbindung nach Bremen. Im Jahre 2000 wurde der Zentrale Omnibusbahnhof Oldenburg eröffnet, der die Busverbindungen innerhalb der Stadt und ins Umland mit dem Bahnnetz verbindet. Der Oldenburger Binnenhafen nimmt eine zentrale Rolle in Niedersachsen ein, da er über die Unterweser und die Hunte an die Küste sowie über den Küstenkanal und den Dortmund-Ems-Kanal an die Binnenschifffahrt angebunden ist (vgl. ebd., S. 241).

Das Stadtbild wird von Bauten aus den fünf Jahrhunderten vor 1900 geprägt, da Oldenburg von den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges überwiegend nicht betroffen war. Neben Schloss, Schlossgarten und Staatstheater dominieren in den zentraleren Stadtteilen die sog. ‘Oldenburger Hundehütten’, Wohnhäuser aus dem mittleren bis späten 19. Jahrhundert, die vielfach unter Denkmalschutz stehen (vgl. Stadt Oldenburg o.J. a). Ab 1956 wurden im Zuge der Wiederbewaffnung der Bundesrepublik Deutschland zahlreiche Dienststellen des Heeres und der Luftwaffe der Bundeswehr in Oldenburg positioniert, sodass Oldenburg zur zweitgrößten Garnison der alten Bundesrepublik wurde. Der Abbau von Bundeswehreinheiten führte dazu, dass viele Kasernen geräumt wurden und so u.a. die städtebaulichen Entwicklungen der Donnerschwee-Kaserne oder des ehemaligen Fliegerhorsts möglich wurden und werden (vgl. Stadt Oldenburg o.J. b).

Die einst durch einen Wallring umschlossene historische Altstadt bildet den Kern der Innenstadt, in der eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften angesiedelt sind. Vor allem die mehrere Straßenzüge umfassende, 1967 als erste in Deutschland gegründete Fußgängerzone steigert dessen Attraktivität. Seit 2011 wird das innerstädtische Angebot durch das von der ECE betriebene Shoppingcenter Schlosshöfe ergänzt. An der Peripherie Oldenburgs befinden sich zusätzlich weitere Fachmärkte und seit 2007 das schwedische Möbelhaus IKEA (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 243).

Auch wenn der Mittelstand, das Handwerk und der Handel in Oldenburgs Wirtschaftsstruktur eine große Rolle spielen, so übt ebenso der Dienstleistungssektor einen starken Einfluss aus. U.a. sind die Hauptstelle der Landeszentralbank sowie eine Zweigstelle der Deutschen

Abb. 36: Oldenburger Schloss

Abb. 37: Oldenburger Altstadt

Bundesbank in Oldenburg ansässig (vgl. Stadt Oldenburg o.J. c). Neben dem EWE-Konzern haben weitere Großbetriebe wie Automobilzulieferer, Maschinenfabriken, Chemieunternehmen und Europas größter Fotofinisher, die CEWE Company, ihren Sitz in der Stadt (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 243).

Die Verknüpfung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft wird seit 2003 über das Technologie- und Gründerzentrum gewährleistet. Seit 1973 ist Oldenburg mit der Carl-von-Ossietzky-Universität Universitätsstandort. Weitere Fach- und Privatschulen, allgemeinbildende Schulen, ein Herzzentrum wie auch die übrigen drei Krankenhäuser samt weiterer Schwerpunktkliniken runden das Angebot an Bildung und Forschung ab (vgl. ebd., S. 241). Im Jahr 2009 erhielt Oldenburg den Titel „Stadt der Wissenschaft“ mit dem Leitbild „Übermorgenstadt“, das als langfristiges Projekt die Stadtentwicklung vorantreiben will (vgl. Stadt Oldenburg o.J. c).

Kulturelle Einrichtungen wie u.a. das Oldenburgische Staatstheater, von 1892/93, das Landesmuseum für Kunst und Kulturgeschichte, das 2000 eröffnete Horst-Janssen-Museum und die EWE-Sport- und Veranstaltungsarena aus dem Jahr 2005 ziehen nicht nur die Umlandbevölkerung, sondern auch ein überregionales Publikum an (vgl. ebd.).

Bis zum 11. September 2016 stellte die SPD mit 34,04 % die stärkste Partei des Rates der Stadt Oldenburg dar, gefolgt vom BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN mit 27,29 % und der CDU mit 20,61 %. Aus der Kommunalwahl 2016 geht die SPD erneut als stärkste Fraktion hervor. Die Rangfolge der CDU und des BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat sich hingegen umgekehrt (vgl. Stadt Oldenburg o.J. d).

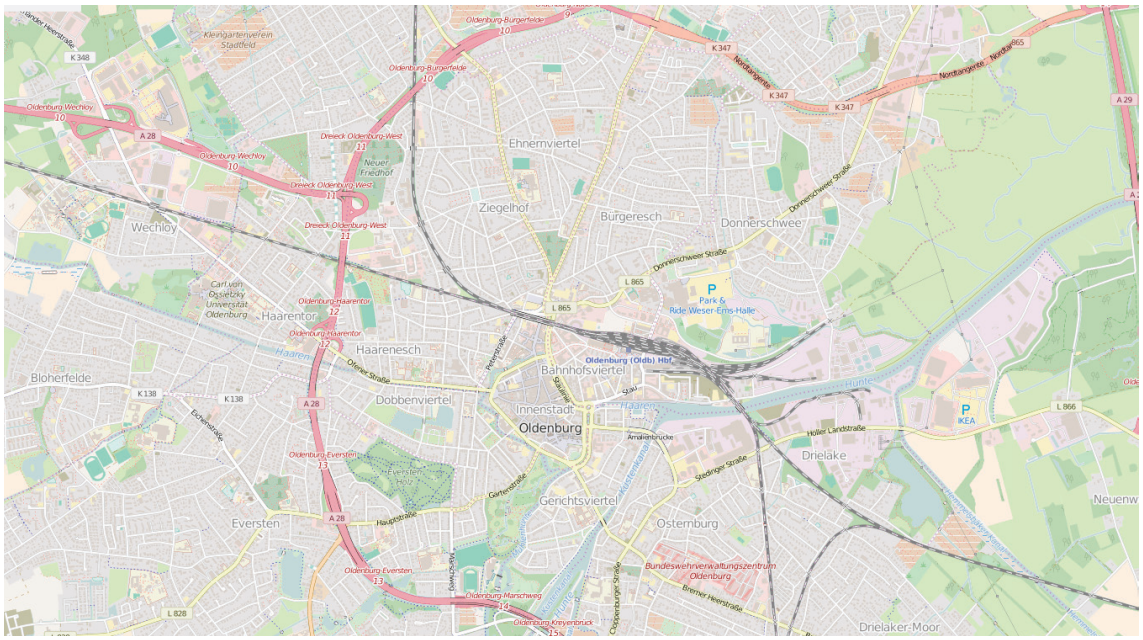

Abb. 38: Verortung Oldenburgs

4.2.1 Soziodemografische und makroökonomische Entwicklung

Mit rund 163.800 Einwohnern (Stand 31.12.2015) ist die kreisfreie Stadt Oldenburg hinter Hannover und Braunschweig diedrittgrößte Stadt Niedersachsens. Trotz des Zensusbruches 2011, in dem Oldenburg rund 4.800 Einwohner weniger verzeichnete, beläuft sich das Einwohnerwachstum der vergangenen zehn Jahre auf rund 3,3 %.

Die Zunahme der Einwohner im Zeitraum von 2011 bis 2015 ist mit durchschnittlich 0,97 % p.a. mehr als doppelt so hoch wie in den Jahren von 2005 bis 2011 (durchschnittlich 0,41 % p.a.). Auch wenn Oldenburg 2015 gegenüber dem Vorjahr bei einem Wanderungssaldo von rund +3.000 Einwohnern (Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2015) von einem Bevölkerungszuwachs von 1,8 % profitiert, so reicht der Anstieg nicht an den der Stadt Osnabrück mit 3,5 % heran, sondern pendelt sich zwischen den relativen Zuwachsraten des Landkreises und Landes ein.

Obwohl die Wanderungsbewegungen des vorangegangenen Jahres nicht berücksichtig wurden, fällt die RIWIS-Prognose mit Basisjahr 2014 für Oldenburg mit einer Steigerung bis 2030 von 5,73 % positiv aus. Das Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg berechnet mit Basisjahr 2010 hingegen ein mit 3,3 % geringer ausfallendes Wachstum bis 2025 voraus (siehe Abb. 39). Im Hinblick auf die prognostizierte schwach ansteigende Bevölkerungsanzahl im Landkreis Oldenburg sowie die Bevölkerungsabnahme im Land Niedersachsen zeigt sich die Attraktivität Oldenburgs als Wohnort.

Die Altersstruktur der Bevölkerung gleicht der in Osnabrück. Auch wenn der Anteil der unter

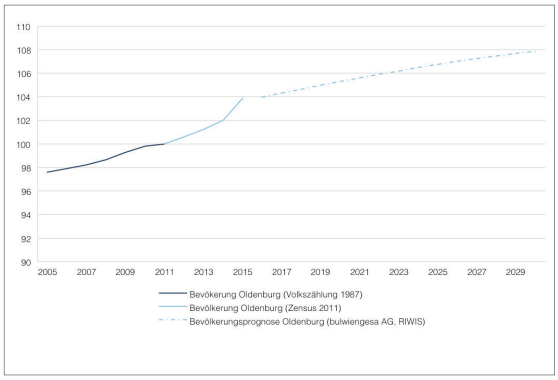

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Oldenburg (Indexform*)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von LSN online und bulwiengesa AG, RIWIS

* Die Graphik wird 2011 auf die verschiedenen Bezugsgrößen angepasst

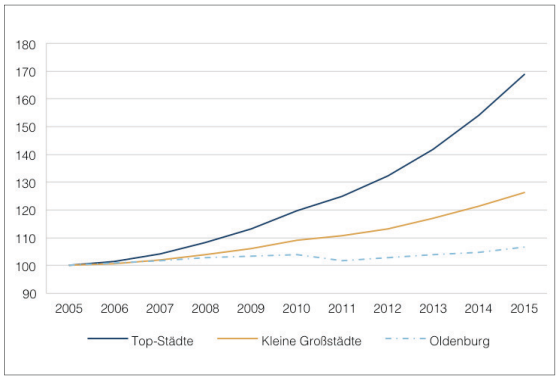

Abb. 41: Haushaltsentwicklung Oldenburg im Vergleich zu Top-Städten und kleinen Großstädten insgesamt (Indexform, 2005 = 100)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

18-Jährigen um ca. 1 bzw. 2 % hinter dem des Landkreises und des Landes liegt, so zeigt sich durch erhöht ausfallende Anteile der 18- bis unter 45-Jährigen sowie den niedriger ausfallenden Anteil der älter als 65-Jährigen die im Vergleich zum Landkreis und zum Bundesland junge Altersstruktur der Stadt (siehe Abb. 40). Ebenso wie in Osnabrück wirkt sich in Oldenburg die Anzahl der Studierenden auf die Bevölkerungsstruktur aus. Im WS 15/16 sind an der Carl von Ossietzky Universität rund 14.600 Studenten eingeschrieben, was 2015 einem Bevölkerungsanteil von ca. 9,0 % entspricht. In einer 10-Jahres-Betrachtung verzeichnet die Anzahl der eingeschriebenen Studierenden an der Carl-von-Ossietzky-Universität ein Wachstum von rund 26,5 %. Besonders hoch ist der Zuwachs der Studienanfänger mit 166,5 %, was einem jährlichen Wachstum von rund 16,7 % gleicht.

Nach einem Wachstum von rund 6,8 % seit 2005 existieren in Oldenburg im Jahr 2015 rund 90.500 Haushalte (siehe Abb. 41), sodass die durchschnittliche Haushaltsgröße ca. 1,81 beträgt. Diese stellt sich im Vergleich zum Landkreis mit rund 2,25 und zum Bundesland mit rund 2,02 geringer dar und gleicht sich dem Osnabrücker Niveau von 1,86 an. Die im Landkreis erhöht ausfallende Haushaltsgröße ist auf die vermehrte Ansiedelung von Familien zurückzuführen. Die RIWIS-Haushaltsprognose berechnet bis 2030 einen starken Haushaltszuwachs von rund 9,1 %, was jährlich durchschnittlich rund +0,7 % p.a. entspricht (siehe Abb. 42). Damit profitiert Oldenburg genauso stark wie die Top-Städte Deutschlands (+9,5 %) vom Haushaltswachstum.

Mit knapp 49 % stellen Single-Haushalte genauso wie in Osnabrück die stärkste Nachfragegruppe in Oldenburg dar. Während die Anteile der 2-Personen-Haushalte sich mit um die 34 % zwischen Stadt, Landkreis und Land

	Oldenburg, Stadt	Oldenburg, Landkreis	Niedersachsen
unter 3 Jahre in %	2,6	2,4	2,5
3 bis unter 18 in %	12,9	15,3	14,3
18 bis unter 25 in %	9,4	7,4	8,0
25 bis unter 30 in %	8,4	4,9	5,8
30 bis unter 45 in %	19,4	17,2	17,6
45 bis unter 65 in %	28,4	32,5	30,5
65 bis unter 75 Jahre in %	9,7	10,4	10,6
75 Jahre und älter in %	9,2	9,9	10,8

Abb. 40: Altersstruktur Oldenburg (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von GENESIS online (Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

	Oldenburg, Stadt	Oldenburg, Landkreis	Niedersachsen
1-Personen-Haushalte in %	48,6	32,4	40,6
2-Personen-Haushalte in %	33,4	35,7	35,0
3-Personen-Haushalte in %	9,1	13,5	11,5
Haushalte mit 4 und mehr Personen in %	8,9	18,4	12,9

Abb. 42: Haushaltsstruktur Oldenburg (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

stark ähneln, so ist in Oldenburg eine deutliche Abnahme der 3-Personen-Haushalte und Haushalte mit 4 und mehr Personen zu verzeichnen (siehe Abb. 42).

Die makroökonomische Struktur in Oldenburg ähnelt der Osnabrücks stark. Die Anomalien zum Landkreis begründen sich vor allem in der urbanen Struktur. Städte weisen zumeist

eine größere Einkommensspanne als ländliche Regionen auf. Ebenso wie die Arbeitslosenquote in Ostdeutschland im Vergleich zu Westdeutschland deutlich höher ausfällt, verhält es sich zumeist zwischen urbanem und ländlichem Raum. Städte fungieren oft als Ballungszentren Arbeitssuchender, da die Chancen auf eine Erwerbstätigkeit aufgrund der Quantität der Arbeitsplätze in der Stadt deutlich höher sind als in ländlichen Regionen. Mit einem durchschnittlichen verfügbaren Jahreseinkommen von rund 18.500 € stehen den Oldenburger Einwohnern 2013 rund 5.000 € weniger als dem Durchschnitt in Niedersachsen sowie rund 2.700 € weniger als dem Durchschnitt im Landkreis zur Verfügung (siehe Abb. 47). Dennoch ist das Einkommen in Oldenburg über 10 Jahre hinweg um rund 2,1 % p.a. angestiegen. Trotz einer dem Bundes- und Landesdurchschnitt gegenüber erhöhten Arbeitslosenquote von rund 2 Prozentpunkten im Jahr 2015, reiht sich die Kaufkraftkennziffer Oldenburgs 2016 mit 100,0 in den Durchschnitt der Bundesrepublik ein und liegt damit höher als in Osnabrück (Stadt), im Landkreis Oldenburg sowie im Bundesland.

4.2.2 Wohnungsmarktentwicklung

Homogener als in Osnabrück und vor allem Göttingen stellt sich hingegen die Bestandssituation in Oldenburg dar. Zu fast gleichen Anteilen verteilen sich die WE auf Ein- bzw. Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser. Mit rund 86.700 WE bietet Oldenburg, in Abhängigkeit zu seiner Einwohnerzahl, die höchste Anzahl an WE der Untersuchungsstädte (siehe Abb. 43).

Das im Auftrag der Stadt Oldenburg erstellte Wohnkonzept 2025 prognostiziert mit Basisjahr 2007 bis 2025 einen Wohnungsneubedarf von 8.325 WE. Der jährliche Bedarf beliefe sich folglich auf 463 WE (vgl. Protze + Theiling 2013/2014, S. 7). Diese Zahl ist insofern nicht mehr zutreffend, als dass bereits 2010 und 2011 deutlich mehr WE, insbesondere in Mehrfamilienhäusern, als in den Vorjahren realisiert wurden und damit ein verhältnismäßig großer Teil des Neubedarfs bereits erstellt wurde (vgl. ebd., S. 7). Darüber hinaus bildet das Basisjahr 2007 die Einwohner- und Haushaltsentwicklungen der Stadt Oldenburg bis 2011 und nach dem Zensusbruch nicht hinreichend ab, wodurch die Zahl des Wohnungsneubedarfs nicht den aktuellen Prämissen entspricht.

Die Neubauaktivität fällt im Vergleich zu Osnabrück deutlich höher aus, auch wenn der Schwerpunkt bis 2011/2012 auf dem Bau von

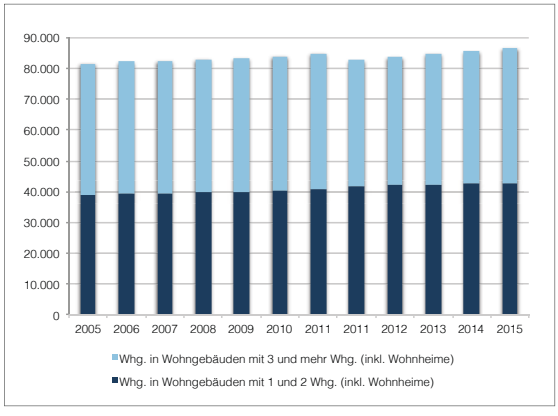

Abb. 43: Wohnungsbestand Oldenburg
Quelle: LSN online (Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011)

Ein- und Zweifamilienhäusern lag. Im Gegensatz zu Osnabrück erreicht die Anzahl der genehmigten WE in Mehrfamilienhäusern in Oldenburg bereits vor zehn Jahren die 100er-Marke.

Der Bauboom setzt ab 2011 ein, als rund 730 WE in Mehrfamilienhäusern genehmigt werden (siehe Abb. 44). Damit liegt die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit über 60 % erstmalig über der für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Genehmigungsüberhang von 305 Wohnungen wird im folgenden Jahr mit über 400 noch einmal getoppt. Dort erreicht die Genehmigungszahl mit knappen 1.000 WE in Mehrfamilienhäusern ihren bisherigen Peak. Vor allem das Quartier am Alten Stadthafen (Nord), dessen letzten Bauabschnitte sich derzeit noch in Bau befinden, und das Quartier Amalie mit knapp 90 in 2013 fertig gestellten WE tragen zu dieser hohen Anzahl bei. Diese Genehmigungsüberhänge können bis heute trotz einer über den Genehmigungen liegenden Fertigstellungszahl in 2013 nicht abgebaut werden. Seit 2012 liegen die Fertigstellungszahlen jährlich über dem prognostizierten Bedarf und erreichen ihr Maximum mit 790 WE in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2015. Dies deutet daraufhin, dass die entsprechende Nachfrage am Markt besteht und so das Angebot absorbiert wird. Mit einem Rückgang der Fertigstellungszahlen ist aufgrund der Genehmigungsüberhänge auch in der näheren Zukunft nicht zu rechnen. Auf einem vergleichsweise geringer ausfallenden Niveau

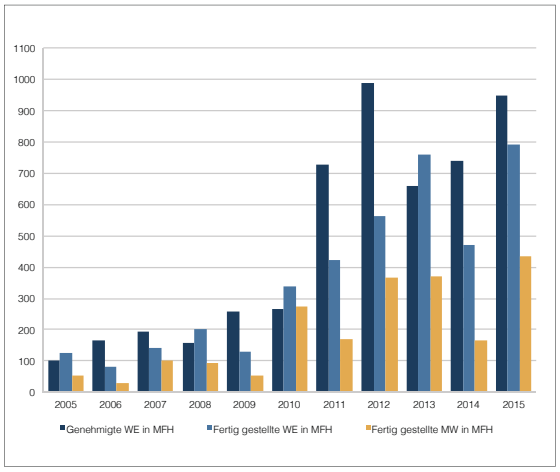

Abb. 44: Genehmigungen und Fertigstellungen in MFH in Oldenburg
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von LSN online

bewegen sich die Fertigstellungszahlen der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Für den Mietwohnungsbau stellt bereits das Jahr 2010 eine wichtige Benchmark dar, obwohl die Zahl der Genehmigungen noch keine 300 erreicht. Auffallend ist jedoch, dass es sich bei ca. 80 % der fertig gestellten Wohnungen im Mehrfamilienhaus um Mietwohnungen handelt. In Analogie zur Höhe der Gesamtfertigstellungszahl in Mehrfamilienhäusern fällt auch die Mietwohnungsfertigstellungszahl mit 435 WE 2015 am höchsten aus. Im Mittel entfällt das Angebot in den vergangen 6 Jahren ca. hälftig auf Miet- bzw. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.[6]

Ähnlich wie in Osnabrück gestaltet sich auch die durchschnittliche Projektgröße in Olden-

[6] Die Erläuterungen zur Berechnung des Mietwohnungsanteils sind in Kapitel 4.1.2 auf S. 40 zu finden.

burg mit einer Spanne von 5 bis 7 WE pro Projekt (und einer Ausnahme von 11 WE pro Projekt im Jahr 2010) relativ klein. Ähnlich wie in Osnabrück entstehen in Oldenburg tatsächlich eher größere Geschosswohnungsbauprojekte (siehe Kapitel 4.2.3), die durch eine Vielzahl von schwer recherchierbaren, kleineren Projekten ergänzt werden. Besonders große Entwicklungen durch verschiedene Akteure vollziehen sich, verteilt auf mehrere Baufelder, auf dem Gebiet des Alten Stadthafens (Nord) und auf dem ehemaligen Kasernengelände Donnerschwee.

Trotz der um ein Vielfaches höheren Bauaktivität als in Osnabrück erreicht die Durchschnittsmiete im Neubau mit 8,50 € pro m² 2015 in Oldenburg nicht den Osnabrücker Wert von durchschnittlich 9,00 € pro m². Die untersten bzw. obersten 3 bis 5 % der Neubauwohnungsmieten belaufen sich auf 7,30 bzw. 11,00 € pro m² und sind damit nahezu identisch zu Osnabrück. Dennoch weist Oldenburg 20,9 % Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen den niedrigsten Erschwinglichkeitsindex der drei Untersuchungsstädte auf. Der IVD legt die Wohnungsmiete im Neubau bei einem mittleren Wohnwert mit 7,50 € pro m², bei einem guten Wohnwert mit 8,50 € pro m² fest und befindet sich damit im guten Wohnwert über dem Osnabrücker Niveau. Erstaunlicherweise verzeichnet der IVD dabei seit 2012 in Oldenburg eine Abnahme der Wohnungsmiete im Neubau bei einem guten Wohnwert von - 5,5 % (Daten abgerufen über bulwiengesa AG, RIWIS).

Abb. 45 zeigt einen nahezu identisch ansteigenden Kurvenverlauf der Durchschnittsmiete

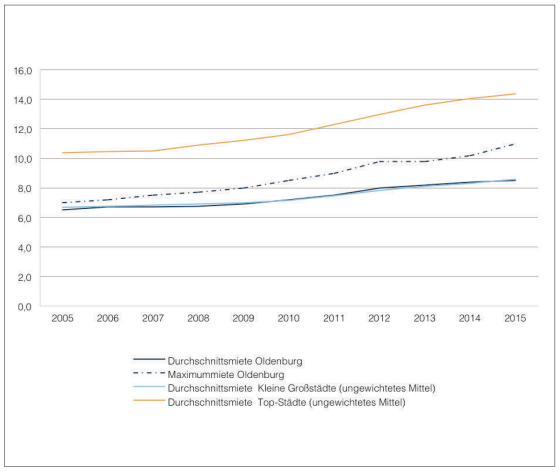

Abb. 45: Mietpreisentwicklung Oldenburg, kleine Großstädte und Top-Städte in €/m²
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

Oldenburgs sowie der der kleinen Großstädte gesamt. Die jährliche Zunahme der Durchschnittsmiete Oldenburgs liegt mit rund 3,1 % sogar leicht über der der kleinen Großstädte von ca. 2,8 %. Minimum- und Maximummiete sind in Oldenburg indes mit rund 3,8 und 5,7 % p.a. noch stärker angestiegen. Korrespondierend zu Osnabrück sind vor allem höherpreisige Projekte der jüngeren Vergangenheit dafür verantwortlich, wie z. B. Teilprojekte des Alten Stadthafens (Nord) mit Mieten bis zu 12,00 € pro m². In der Planung oder in Bau befindliche Projekte, wie das Dietrichsquartier mit Mieten von bis zu 15,00 € pro m², werden auch künftig für einen weiteren Anstieg der Mietpreise sorgen. Bei einem stärken Wachstum der Durchschnitts- wie auch Spitzenmieten der Top-Städte liegen diese 2015 ca. 69 bzw. 62 % über den Oldenburger Preisen.

Oldenburger Mietwohnungsobjekte stehen mehr noch als Osnabrücker im Fokus der Inve-

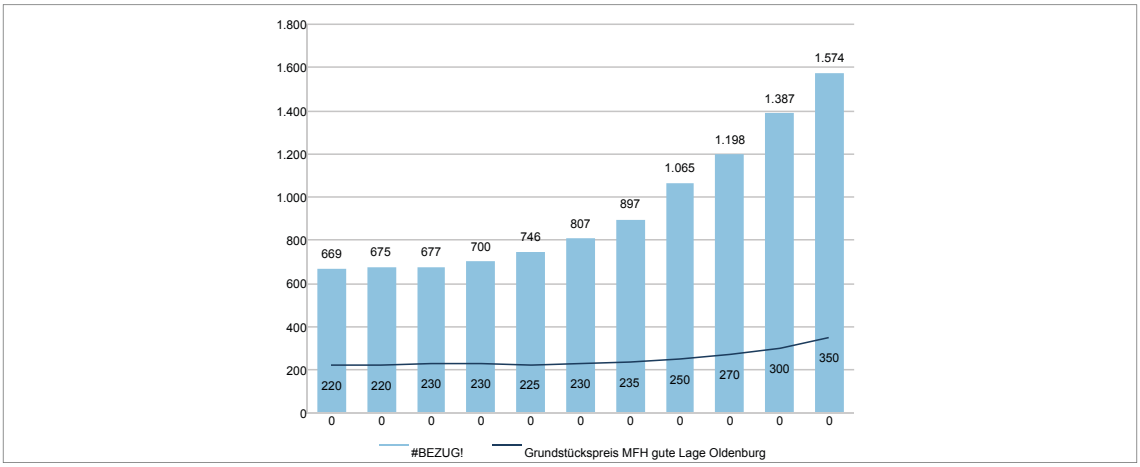

Abb. 46: Grundstückspreise in €/m² für MFH in guter Lage, Vergleich Oldenburg und Top-Städte
Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS

storen, was die Entwicklung der Vervielfältiger, insbesondere des Maximums, illustriert. So beläuft sich der durchschnittliche Vervielfältger in Oldenburg auf 17, der maxi-male auf 22 und der der Top-Städte auf knapp 25. Die rasante Entwicklung des Vervielfältigers vollzieht sich schwerpunktmäßig seit dem in 2012 einsetzenden Bauboom.

Sowohl in Osnabrück wie auch in Oldenburg steigt das Wachstum der Kaufpreise gegenüber den Mietpreisen mit Beginn der zunehmenden Bauaktivität an. Bei einer jährlichen Zunahme des durchschnittlichen und maximalen Kaufpreises seit 2011 von knapp 7 bzw. 13 % wird die Zugkraft zur Realisierung von Eigentumswohnungen von Entwicklern deutlich. Die Kaufpreise von 2.850 € pro m² im Durchschnitt bzw. 4.000 € pro m² im Maximum fallen dabei noch höher als in Osnabrück aus.

Die Bauaktivität der vergangen Jahre im Geschosswohnungsbau spiegelt sich auch in der Entwicklung der Grundstückspreise wider. Die steigende Nachfrage nach Grundstücken für Mehrfamilienhäuser führt zu einem lageabhängigen Wachstum der Grundstückspreise ab 2011 von bis zu 12 % p.a. und ordnet sich damit deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum der kleinen Großstädte von knappen 5 % p.a. ein. So müssen 2015 durchschnittlich 280 € pro m² für mittlere und 350 € pro m² für gute Lagen bezahlt werden (siehe Abb. 46). Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbaus des GAG Oldenburg-Cloppenburg fallen mit 300 € pro m² für mittlere und 500 € pro m² für gute Langen überdies noch höher als die RIWIS-Zahlen aus (vgl. GAG Oldenburg-Cloppenburg 2016, S. 70). Im Vergleich dazu sind es für gute Lagen in kleinen Großstädten insgesamt im Mittel rund 474 sowie in Top-Städten rund 1.574 € pro m². Der Vergleich des relativen Unterschieds der Maximummieten (rund 62 %) zu der Grundstückspreisen in guten Lagen (rund 350 %) Oldenburgs mit denen der Top-Städte veranschaulicht das Potenzial Oldenburgs aus Sicht der Developer und Investoren.

4.2.3 Mietwohnungsneubauprojekte

Projektname / Anschrift	Stadtteil	Projektentwickler	Investor	WE-Anzahl	Wohnfläche	Mietpreise (in €/m²)	Status Bauzeit
Quartier am Waffenplatz, Heiligengeistwall 10-13	Innenstadt	Angelis & Partner	TBM Alpha Vermögensgesellschaft GmbH	13 MW (+ Gewerbefläche)	Ø 114 m² 60 - 171 m²	11,50 - 11,80	Fertig 2014 - Q2/2015
StautorCarée, Huntestr. 14b	Innenstadt	Antharis Projektentwicklung GmbH	Kapitalanleger	ca. 3 MW (+ 13 ETW)	52 - 189 m²	Ø ca. 11,50 - 12,50	In Bau 2015 - Q1/2017
Revitalisierung Kaiserliche Post, Poststraße 1-5	Innenstadt	Berenfels GmbH (Stefes Bau & Brinkhege Immobilien)	Berenfels GmbH (Stefes Bau & Brinkhege Immobilien)	18 MW	50 - 150 m²		Fertig 2014 - 2015
Wohn- und Geschäftshaus Heiligengeistwall 28	Innenstadt			4 MW (+ Gewerbefläche)	42 - 98 m²	12,50	In Bau 2016 - Q3/2017
Theatergärten, Theaterwall 20-22	Innenstadt	Lambert Lockmann Bau- und Immobiliengesellschaft mbH	privater Investor	11 MW (+ Arztpraxis)	Ø 75 m², 43 - 108 m²		In Bau Q3/2015 - Q4/2016
Burgstr. 22-24	Innenstadt	Kubus Immobilien	Kapitalanleger	11 MW (+ Gastronomie)	46 - 107 m²	Ø 9,60, 8,30 - 10,60	Fertig 2011- Q3/2012
Johanneshof (Ost) & Perle 2, Alter Stadthafen Nord	Innenstadt / Bahnhofsviertel	Johannes Oetken & Söhne GmbH	Johannes Oetken & Söhne GmbH	33 MW (+ 29 ETW)	60 - 150 m²	9,00 - 13,50	Fertig Q4/2014 - Q1/2016
Wohnen am Alten Stadthafen Nord, mehrere Projekte	Innenstadt / Bahnhofsviertel	Kubus Immobilien	Kapitalanleger	ca. 250 MW (+ 50 ETW)	28 - 123 m²	8,20 - 12,00	In Bau 2013 - erste Fertigstellungen ab Q2/2014
Quartier Amalie, Am Festungsgraben 51-61	Gerichtsviertel	Kubus Immobilien	Kapitalanleger	79 MW (+ 8 ETW)	ca. 28 - 65 m² (PH 143 m²)	Ø 9,70, 7,90-12,20	Fertig 2012 - Q4/2013
Wohn- und Geschäftshaus Alex 89, Alexanderstr. 89	Ziegelhof	Thorsten Helmers GmbH & Co. KG		10 MW	durch. 85, 63 - 131 m²	8,90-10,00	Fertig 2012 - Q2/2013
Efeustr. 16 c-d	Ziegelhof		Kapitalanleger	7 MW	85 - 150	8,70 - 12,80	Fertig 2015 - Q2/2016
Wohnanlage Hackenweg (ehem. Ford-Brau-Gelände), Hackenweg 2-14	Bürgerfelde	Antharis Projektentwicklung GmbH	Ralf Rüdebusch (Ford Rüdebusch) & Dierk Klockgether (Ford Brau) & Oldenburger Genossenschaft & Kapitalanleger	8 MW + 66 MW + 10 MW	Ø ca. 100 m²		Fertig 2013 -2015
Scheideweg	Bürgerfelde	GSG Oldenburg	GSG Oldenburg	13 MW (+ Kita + Seniorenwhg. & Tagespflege)			Fertig 2012 - 2013
Dietrichsquartier (ehem. TEDOX-Gelände), Dietrichsweg 68	Dietrichsfeld	Antharis Projektentwicklung GmbH	Kapitalanleger & Investor für Olavie-Anlage gesucht	ca. 48 MW (+ ca. 12 ETW) + ca. 28 MW (OLaVie betreutes Wohnen) + (ca. 8 ETW OLaVie betreutes Wohnen)	24 - 41 m²	Ø ca. 15,00 + ca. 11,00 (OLaVie)	In Bau Q3/2016 - Q4/2017
Am Alexanderhaus & Semperhof, Schinkelstr.14	Alexandersfeld	GSG Oldenburg	GSG Oldenburg	28 MW	60 - 68 m²	ca. 8,00	Fertig 2009 - 2011
Artillerieweg Nord (ehem. Gärtnerei)	Wechloy	Kubus Immobilien	Kapitalanleger	102 MW	26 - 53 m²		Fertig 2008 - 2010
Artillerieweg Süd	Wechloy	Kubus Immobilien	Kapitalanleger	88 MW	26 - 53 m²		Fertig 2009 - 2011
Nordseestr. 5	Eversten		Kapitalanleger	7 MW (+ Gewerbe)	64 - 91 m²	Ø ca 9,50	Fertig Q1/2015 - Q1/2016
Buchtstr. 6	Eversten		Astrid und Wilke Sanders	6 MW	65 - 78 m² (2 x PH 97 m²)	Ø ca. 11,00	Fertig 2015 - Q3/2016
Wohn- und Geschäftshäuser, Edewechter Landstr. 136 + 138	Eversten	Rawe Immobilien GmbH	privater Investor	5 MW (+ 6 Gewerbeeinheiten)	84 - 98 m²	ca. 8,50 - 9,50	Fertig 2014 - Q4/2015
Hundsmühler Höhe 2a	Eversten	Alfred Döpker Projektgesellschaft		ca. 12 MW	Ø 75 m²	Ø ca. 8,00 - 8,50	Fertig 2015 - Q3/2016

Projektname / Anschrift	Stadtteil	Projektentwickler	Investor	WE-Anzahl	Wohnfläche	Mietpreise (in €/m²)	Status
Gorch-Fock-Str.(ehem. Pestalozzi-Gebäude)	Osternburg	GSG Oldenburg	GSG Oldenburg	6 MW (+Kita & Evang. Bildungsstätte der Diakonie)		Ø 8,50	Fertig Q1/2014 - Q1/2015
Bremer Str. 55-59	Osternburg	GSG Oldenburg	GSG Oldenburg	12 MW (+33 WE betreutes Johanniter-Wohnen & Gewerbe)	Ø 60 m², 40 - 78 m²	Ø 9,00, 8,30-9,50	Fertig 2013 - Q1/2014
Bremer Str. / Ecke Stedinger Str.	Osternburg	GSG Oldenburg	GSG Oldenburg	16 MW	48 - 110 m²	Ø 9,50	In Bau 2016 - Q2/2017
Stedinger Str. 86-88 & 102a-104a	Osternburg			15 MW			Fertig 2012 - Q1/2014
Hermine-Kölschtzky-Haus (ehem. Steinmetzbetrieb), Stedinger Str./Weitzstr.	Osternburg	Antharis Projektentwicklung GmbH	CeLaVie-Stiftung & Kapitalanleger	5 MW (Inklusionswhg. + Wohn-Pflegegemeinschaft) + ca. 29 MW (betreutes Wohnen) (+ ca. 7 ETW betreutes Wohnen)	28 - 82 m²	6,50 (Stiftung) + 9,00 - 11,00 (betreutes Wohnen)	Fertig 2013 - Q1/2015
Wohnmix Stedinger Str. (ehem. Steinmetzbetrieb)	Osternburg	Antharis Projektentwicklung GmbH	Kapitalanleger (bezuschusst durch Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen)	13 MW (+ 8 ETW)	47 - 120 m²		Fertig Q2/2011 - Q1/2012
Ostweg	Drielaker Moor	GSG Oldenburg	GSG Oldenburg	36 MW (+ 24 ETW)			In Planung 2017 - 2018
Wohnen an der Linde, Bremer Heerstr. 31	Osternburg	P&K Immobilien-Betreuungs GmbH	Kapitalanleger	5 MW (+ 5 ETW)	ca. 50 - 80 m²	Ø 8,70	In Bau Q1/2016 - Q1/2017
Bremer Heerstr. 133	Osternburg	P&K Immobilien-Betreuungs GmbH	Kapitalanleger	ca. 4 MW (ca. 6 ETW)		Ø 9,00	In Bau Q1/2016 - Q1/2017
Quartier am Park, Rudolf-Diesel-Str. 43-45	Osternburg	WFS Wohnbau GmbH	Kapitalanleger (davon 5 MW Rolf Meyer)	ca. 10 MW (+ ca. 23 ETW + 1.500 m² Bürofläche)	80 - 150 m²	Ø ca. 9,00	Fertig 2010 - 2013
Haus Altburg, Altburgstr. 1-3	Osternburg	Antharis Projektentwicklung GmbH	Kapitalanleger	ca. 21 MW (+ ca. 6 ETW)	46 - 88 m²		In Planung 2017 - 2018
Apartments am Kielweg, Alter Postweg	Kreyenbrück	GSG Oldenburg	GSG Oldenburg	51 geförderte + 22 frei finanzierte MW (+ 8 WE Behinderten-WG)	45 - 85 m²	Ø 7,70 - 7,80 (frei finanziert) + 7,00 (gefördert)	In Bau (2 BA) Q3/2015 - Q4/2016/Q2/2017
Justin-Hüppe-Ring 3 + 5	Kreyenbrück	Kuhlmann Bauunternehmen GmbH	Kuhlmann Bauunternehmen GmbH + Kapitalanleger	ca. 12 MW	ca. 65 - 90 m²	Ø ca. 9,00	In Bau 2015 - Q4/2016
Cloppenburger Str. 393	Kreyenbrück			13 MW	64 - 106 m²	9,50 - 10,50	Fertig 2013 - 2015
Quartier Lindenburg, Lindenstr. 67 + 73	Bürgeresch	Mareile & Klaus Oetken GbR	Mareile & Klaus Oetken GbR	15 MW (teilweise gefördert) (+ 5 ETW)	ca. 50 - 130 m²	8,10 - 12,50 (frei finanzierte MW)	Fertig 2012 - Q3/2016
Quartier Willerstraße (ehem. BBS III Gelände), Lindenstr./Willerstr.	Bürgeresch	Antharis Projektentwicklung GmbH	Bauverein OLaVie eG & Kapitalanleger	33 MW (Genossenschaft) + ca. 28 MW Alternatives Wohnen (+ 9 RH + 6 EFH)	43 - 71 m² (Genossenschaft)	6,00 (Genossenschaft, gefördert) + 11,00 (Alternatives Wohnen)	In Planung 2017 - 2019
NeuDonnerschwee (Bestandssanierung ehem. Kasernengelände Donnerschwee), Kranbergstr./Georg Iserstr.	Donnerschwee	Parkresidenz Oldenburg GmbH (Gesellschafter: Nordland Investment GmbH & ParticipationInvest I GmbH)	95 % private Kapitalanleger + 5 % institutionelle Anleger	ca. 540 MW (+ ca. 30 ETW)	55 - 150 m²	Ø ca. 7,50 - 8,00	In Bau (mehrere BA) Q2/2015 - erste Fertigstellungen ab Q2/2016 bis Q4/2017
ThomasBlock (Bestandssanierung ehem. Kasernengelände Donnerschwee), Krankbergstr. 53 a-d	Donnerschwee	Parkresidenz Oldenburg GmbH	ThomasBlock GbR (Gerald, Gregor & Kirsten Breschke)	81 MW	ca. 89 - 156 m²	Ø ca. 7,50	Fertig Q1/2015 - Q3/2016

Projektname / Anschrift	Stadtteil	Projektentwickler	Investor	WE-Anzahl	Wohnfläche	Mietpreise (in €/m²)	Status
Beverbäker Wiesen, (Neubau ehem. Hubschrauberlandeplatz Donnerschwee), Ammergaustr.	Donnerschwee	Beverbäker Wiesen GbR (Kubus+ Freytag & v. d. Linde)	Kapitalanleger	ca. 180 MW (+ ca. 20 ETW)	ca. 43 - 91	8,00 - 10,00	In Bau (mehrere BA) Q1/2015 - erste Fertigstellungen ab Q2/2016
Beverbäker Wiesen, (Neubau ehem. Hubschrauberlandeplatz Donnerschwee), Ammergaustr.	Donnerschwee	Marius-Eriksen- & Dammermann-Hauenschild-Stiftung	Marius-Eriksen-Stiftung	27 geförderte MW	50 - 90 m²	6,50	Fertig Q4/2013 - Q4/2015
Beverbäker Wiesen, (Neubau ehem. Hubschrauberlandeplatz Donnerschwee), Ammergaustr.	Donnerschwee	Marius-Eriksen- & Dammermann-Hauenschild-Stiftung	Dammernann-Hauenschild-Stiftung	59 geförderte MW	52 - 80 m²	5,00	Fertig Q4/2013 - Q4/2015
Unterm Berg 25 a+b	Donnerschwee	Kuhlmann Bauträgergesellschaft mbH	Kapitalanleger	ca. 6 MW (+ ca. 6 ETW)	60 - 79 m²	8,50 - 9,00	In Bau 2015 - Q4/2016
Donnerschweer Str. 280	Donnerschwee	Kuhlmann Bauträgergesellschaft mbH	Kapitalanleger	ca. 4 MW (+ 20 ETW)	ca. 50 - 100 m²	Ø ca. 9,00	In Bau 2015 - Q3/2016
Leobschützer Str. 21	Ohmstede	GSG Oldenburg	GSG Oldenburg	68 MW	38 - 80 m²	ca. 7,00- 8,00	Fertig 2010 - 2011
Flötenstr. 70	Nadorst	Pohland Projekt & Bau GmbH	Kapitalanleger	ca. 8 MW	ca. 60 - 120 m²	ca. 7,50 - 9,00	Fertig 2013 - Q4/2014
Wohnquartier Kreyenstr., Kreyenstr. 35 / 39	Nadorst	Antharis Projektentwicklung GmbH	Kapitalanleger	35 WE (OLaVie-Anlage)			In Planung Q4/2016 - Q3/2017
Wohnquartier Kreyenstr., Wohn- und Geschäftshaus Kreyenstr. 37	Nadorst	Antharis Projektentwicklung GmbH	Anleger (gesucht)	4 MW (+ 2 Gewerbeeinheiten)	Ø 40 m²	Ø ca. 10,00	In Planung Q4/2016 - 2017

Quelle: Eigene Recherche auf Grundlage der Immobilienportale ImmobilienScout 24 und immonet, von Zeitungsartikeln, einer Ortsbegehung sowie persönlichen Gesprächen.
Die Recherche wurde nach bestem Wissen und mit Sorgfalt durchgeführt, eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit von Sekundärinformationen wird nicht übernommen.

Redaktionsschluss: 01. September 2016

Anmerkung: Anmerkung: Die Projektliste ist nicht abschließend. Es handelt sich nicht ausschließlich um Projekte, die mittels eines Trader Developers errichtet, über einen Globalverkauf an einen institutionellen Investor verkauft und so dem Mietwohnungsmarkt zugeführt oder durch einen Investor Developer erstellt, in seinen Bestand aufgenommen und als Mietwohnung angeboten werden. Das mangelnde Angebot der erst genannten Wege führt dazu, dass die Analyse darüber hinaus Projekte beinhaltet, deren Mietwohnungen über private Kapitalanleger als Mietwohnungen angeboten werden.

Die Übersicht der Mietwohnungsneubauprojekte seit 2010 verdeutlicht die gegenüber den anderen Untersuchungsstädten gesteigerte Neubauaktivität im Oldenburger Mietwohnungssegment. Gemäß dieser nicht abschließenden Auflistung wurden seit 2010 bis heute jährlich rund 480 Mietwohnungen realisiert, die sich zum Teil noch in Bau befinden. Dabei werden keine Studenten- oder Seniorenwohnanlagen (inkl. betreutem Wohnen und dem Wohn-Pflegegemeinschaftskonzept OLaVie) sowie darüber hinaus keine Projekte, bei denen nur eine Wohnung zur Miete (meist von privat) angeboten wurde, berücksichtigt.

Die Differenz zur Statistik von knapp 100 MW p.a. resultiert aus einem einerseits kürzer abgesteckten Zeitraum (2010 bis einschließlich 2015) und andererseits der Reduzierung auf die Anzahl fertig gestellter Einheiten, während die vorangestellte Liste auch jüngere, in Bau befindliche Projekte berücksichtigt. Darüber hinaus werden in der Statistik Eigentumswohnungen, die an Kapitalanleger veräußert werden, nicht als Mietwohnungen berücksichtigt, wodurch die Abweichung verstärkt wird.

Ebenso wie in Osnabrück findet in Oldenburg eine große Wohnentwicklung auf einem ehemaligen Kasernenareal im Stadtteil Donnerschwee statt. Ein Großteil des unter Denkmalschutz stehenden Bestandes wird erhalten, saniert und umgenutzt, sodass die Investoren von der Denkmal-AfA profitieren. Anleger können die Sanierungskosten auf zwölf Jahre verteilt zu 100 % steuerlich abschreiben. Diese Entwicklung trägt die Parkresidenz Oldenburg GmbH (siehe Abb. 47). Der Geschäftsführer Herr Breschke war bereits bei einigen deutschen Sanierungsprojekten vergleichbarer Größe involviert. Auf dem nördlich gelegenen, ehemaligen Hubschrauberlandeplatz werden von der Bevebäker Wiesen GbR, einem Zusammenschluss aus Kubus Immobilien und dem sonst für Kubus Immobilien tätigen Generalunternehmer Freytag & v. d. Linde, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GSG Oldenburg sowie zwei Stiftungen Neubauten realisiert (siehe Abb. 48 und 49. Während die GSG Oldenburg in diesem Fall nur Eigentumswohnungen für Eigennutzer errichtet, veräußert die Bevebäker Wiesen GbR mit 180 von 200 WE den überwiegenden Teil ihrer zum Teil noch in Bau befindlichen Wohnungen an Kapitalanleger.

Neben dieser Entwicklung vollzieht sich seit 2013 eine große Mietwohnungsbauaktivität im Zentrum der Stadt am Alten Stadthafen. Maßgebender Akteur ist mit der Errichtung von ca. 250 Mietwohnungen in mehreren Projekten, die Titel wie Fleethöfe, PERLE oder Wohnhof tragen, Kubus Immobilien. Ergänzt wird das Angebot durch 33 Mietwohnungen in den Projekte n Johanneshof und Perle 2 des Oldenburger Traditionsunternehmens Oetken (siehe Abb. 50).

Auch für zwei weitere, bereits fertig gestellte Mietwohnungsprojekte ist das in Oldenburg ansässige Unternehmen Kubus Immobilien verantwortlich. Zum einen zählt dazu das Quartier Amalie mit rund 80 Mietwohnungen, welches im Jahre 2014 im Rahmen der Verleihung der niedersächsischen Auszeichnung Staatspreis für Architektur zu den fünf besten Architekturprojekten zählte (vgl. NWZ online 2014).

Abb. 47: NeuDonnerschwee

Abb. 48: Neubau der Beverbäker Wiesen GbR (ehem. Hubschrauberlandeplatz)

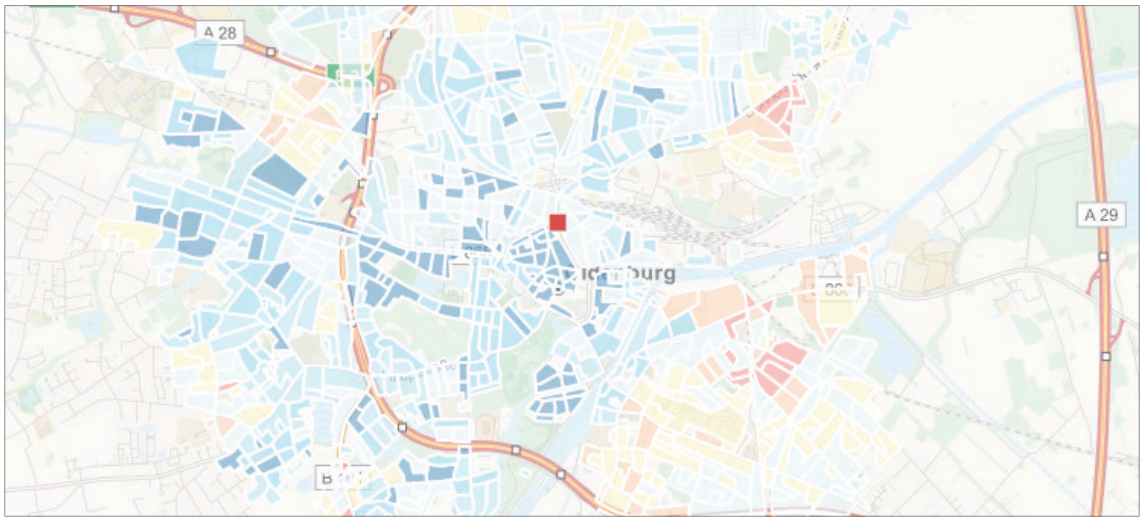

Abb. 51: Wohnlagenkarte Oldenburg
Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

Abb. 49: Neubau der Dammermann-Hauenschild-Stiftung

Abb. 50: Johanneshof (Alter Stadthafen)

Zum anderen handelt es sich um eine der ersten Entwicklungen seit 2010: dem zum Teil auf einer Gärtnereifläche entstandenen Artillerieweg Nord und Süd im Stadtteil Bloherfelde.

Zu ungefähr derselben Zeit realisierte die GSG Oldenburg nach einer längeren Zeit ohne Neubauten in der Leobschützer Straße im Stadtteil Nadorst nördlich des Autobahnrings 68 Mietwohnungen.

Obgleich viele der Mietwohnungen bedingt durch große Flächenareale in den vergangenen 5,5 Jahren in den Stadtteilen Innenstadt und Donnerschwee entstanden sind, wurden im Gegensatz zu Osnabrück in vielen unterschiedlichen Lagen Mietwohnungsneubauprojekte initiiert.

Ein Ende der seit 2013 verstärkten Mietwohnungsneubauaktivität ist in naher Zukunft nicht abzusehen. Am südlichen Huntehufer werden im Alten Stadthafen Süd voraussichtlich ab 2017 rund 55.000 m² BGF Wohnnutzung durch Kubus Immobilien sowie auf der Doktorsklappe in der Kanalstraße rund 95 Wohneinheiten zwischen 45 und 200 m² durch die Baum Unternehmensgruppe aus Hannover entstehen. Es liegen bisher keine Informationen darüber vor, wie hoch dabei der Mietwohnungsanteil ausfällt. Außerdem sind entlang der B 401 auf Höhe der Hundsmühler Straße durch die Investoren Dennis Poelmeyer und Christoph Albers bis Ende 2018 rund 80 Wohnungen mit einer Wohnflächenspanne von 30 bis 120 m² geplant. Auch hier steht bisher nicht fest, ob und wie viele davon Mietwohnungen werden (vgl. Zempel-Bley 2016). Ein Projekt ähnlicher Größenordnung steht auch bei der GSG Oldenburg in der Pipeline. Auf dem ehemaligen AEG Gelände im Stadtteil Kreyenbrück sind 4.000 - 5.000 m² Wohnfläche angedacht.

Vergleichbarer Größe mit dem Osnabrücker Landwehrviertel ist das Oldenburger Projekt Fliegerhorst. Allerdings wird der Beschluss eines rechtskräftigen Bebauungsplans derzeit erst vorbereitet (vgl. Stadt Oldenburg o.J. e). Auf dem Militärgelände sollen in Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern rund 950 WE als neuer Stadtteil entstehen (vgl. NWZ online 2016).

4.2.4 Developer und Investoren

Ebenso wie in Osnabrück werden in Oldenburg Mietwohnungen durch vier unterschiedliche Typen hergestellt. In der Analyse wird zwischen den Stufen Entwicklung sowie Investition ins Endprodukt Mietwohnung unterschieden.

Mit 55 % an den seit 2010 fertig gestellten bzw. noch in Bau befindlichen Mietwohnungen verkörpert der Typ Trader Developer den größten Anteil im Entwicklungsprozess. In den identifizierten Projekten verkaufen die Trader Developer die Wohnungen fast ausschließlich an private Kapitalanleger. Gefolgt wird dieser Typ von den Investor Developern mit einem Anteil von 43 % (siehe Abb. 52). Allerdings handelt es sich hierbei um vor allem einen Akteur, der die Mietwohnungen großenteils herstellt.

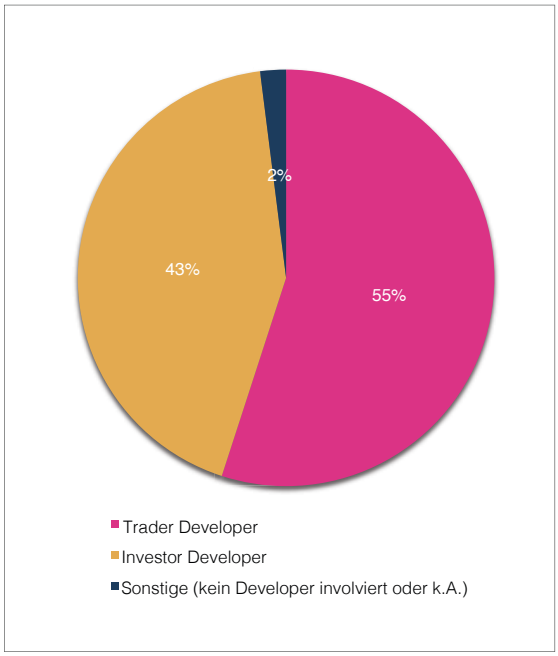

Abb. 52: Developertypen im Herstellungsprozess

Die Typen der Endinvestoren verteilen sich anteilig etwas anders als in Osnabrück (siehe Abb. 53). Bei der Hälfte handelt es sich um private Kapitalanleger, rund 43 % sind Investor Developer, die Mietwohnungen entwickeln und als Renditeobjekt in ihren Bestand übertragen. Zu vernachlässigen ist der Anteil der institutionellen Investoren mit 7 %. Nahezu ausnahmslos handelt es sich bei den privaten Investoren um kleinere Kapitalanleger, die oft in eine, durchaus aber in bis zu 8 WE, investieren. Die ThomasBlock GbR wurde als größerer, privater Investor auf dem Kasernengelände Donnerschwer identifiziert.

Bis auf eine Abweichung stammen alle Developer und Investoren in Oldenburg aus der Stadt oder dem näheren Umkreis.

Die Gruppe der Trader Developer ist in Oldenburg nicht durch viele einzelne Akteure, sondern durch drei Unternehmen, die einen Großteil des Mietwohnungsvolumens verantworten, geprägt (siehe Abb. 54). Dazu zählen das inhabergeführte, in Oldenburg ansässige Unternehmen Kubus Immobilien, die mit mehreren Projekten in Oldenburg entweder allein oder wie auf dem Kasernengelände Donnerschwee in einem Zusammenschluss mit einem anderen Developer aktiv sind; die Parkresidenz Oldenburg, hinter der u.a. Gerald Breschke steckt, der zuvor mit der Gesellschaft Projekt Rentenvorsorge vor allem im Osten Deutschlands wie z. B. Berlin, Potsdam oder Magdeburg ebenfalls Entwicklungen von Sanierungsobjekten durchgeführt hat; und die Antharis Projektentwicklung, die in mittelgroßen Projekten mit bis zu 80 WE oft alternative Wohnkonzepte

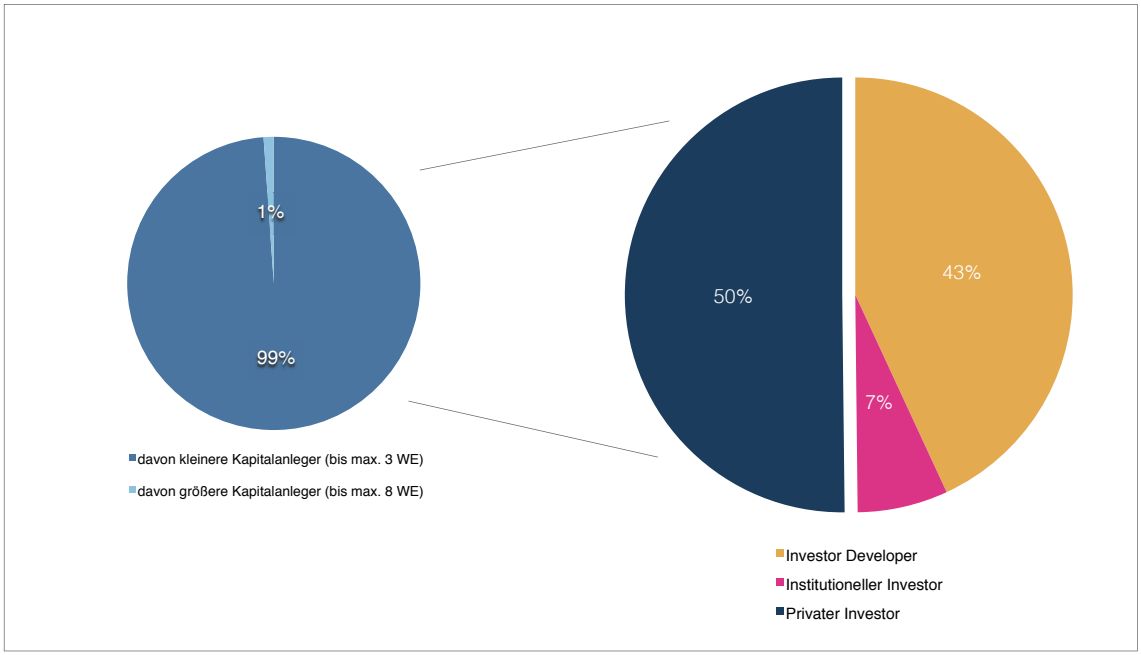

Abb. 53: Investorentypen

umsetzt. Sowohl für Kubus Immobilien als auch für die Antharis Projektentwicklung arbeiten rund 10 Mitarbeiter und wurden beide vor ca. 20 Jahren von den heute noch immer als Geschäftsführer aktiven Inhabern gegründet.

In der Folge des hohen Einzelverkaufs von Wohnungen durch Kubus Immobilien sowie durch die Parkresidenz Oldenburg wird die Ivnestorenlandschaft durch viele, kleinere Kapitalanleger geprägt. Diese stammen laut Aussage von zwei Interviewpartnern zu einem überwiegenden Teil aus Oldenburg oder der näheren Region bzw. einem Umkreis von 300 km zu Oldenburg (vgl. Trader Developer 4, 03.08.2016; Trader Developer 14, 08.09.2016), die nach einer weiteren Aussage durch einen Interviewpartner häufig über nicht so viel Immobilienwissen oder -erfahrung verfügen (vgl. Trader Developer 1, 13.07.2016).

Größter Investor in Oldenburg ist das (ehemals gemeinnützige) Wohnungsunternehmen GSG Oldenburg, das seine Wohnungsneubauaktivität 2013 wieder aufgenommen hat und seit 2015 überwiegend öffentlich geförderte Mietwohnungen für den eigenen Bestand erstellt (siehe Abb. 55) (vgl. Investor Developer 3, 21.07.2016). An zweiter Stelle steht die ThomasBlock GbR. Hinter dem Titel verbergen sich Gerald, Gregor und Kirsten Breschke, wovon Gerald Breschke als einer der Gesellschafter der Nordland Investment GmbH, die u.a. Gesellschafter der Parkresidenz Oldenburg ist, an der Entwicklung der Mietwohnungen beteiligt ist und sich durch die verknüpften Gesell schaften die ThomasBlock GbR eventuell auch als institutioneller Investor

Die fünf größten Developer*	
Parkresidenz Oldenburg	621 MW
Kubus Immobilien	530 MW
Beverbäker Wiesen GbR	180 MW
GSG Oldenburg	216 MW
Antharis Projektentwicklung	69 MW

Abb. 54: Die fünf größten Developer Oldenburgs

Die fünf größten Investoren*	
GSG Oldenburg	216 MW
ThomasBlock GbR	81 MW
Oldenburger Genossenschaft	66 MW
Dammermann-Hauenschild-Stiftung	59 MW
Bauverein OLaVie eG	33 MW

Abb. 55: Die fünf größten Investoren Oldenburgs
*Zur Auswertung wurden die Anzahl der seit 2010 bis Q3/2016 nachvollziehbar fertig gestellten bzw. noch in Bau befindlichen MW herangezogen.

einordnen ließe (vgl.

Parkresidenz Oldenburg GmbH & Co. KG o.J.; Nordland Investment GmbH 2016).

Außerdem befinden sich unter den fünf größten Investoren zwei Genossenschaften, wovon eine durch die Antharis Projektentwicklung gegründet wurde. Die Oldenburger Genossenschaft als Investor am ehem. Ford Brau Standort an dritter Stelle konnte nicht detaillierter ermittelt werden . Die Dammermann-Hauenschild-Stiftung hat mit ihrem Projekt auf dem ehemaligen Hubschrauberlandeplatz des Kasernengeländes Donnerschwee nach vorliegenden Informationen erstmalig in ein Wohnprojekt investiert (vgl. Investor Developer 6, 04.08.2016).

4.3 Göttingen

Stadt, die Wissen schafft

Die Kreisstadt Göttingen befindet sich im südlichsten Teil Niedersachsens und damit im Zentrum Deutschlands. Die im Leinetal gelegene Universitätsstadt zeichnet sich durch die Nähe zu den Naturräumen Harz und Weserbergland aus. Als Oberzentrum übernimmt sie, wie Oldenburg und Osnabrück, zentralörtliche Funktionen für ihren Einzugsbereich. Die RIWIS-Klassifikation schreibt ihr als D-Stadt, ebenso wie Oldenburg, zentrale Funktionen für ihr direktes Umland mit einem geringen Marktvolumen und Umsatz zu (vgl. bulwiengesa AG o.J. c).

In Göttingen bündeln sich seit Jahrhunderten die nach Süd- bzw. Mitteldeutschland und von Ost- nach West verlaufenden Verkehrswege. Hierzu zählt vor allem die A7 aus Richtung Dänemark (Hamburg-Hannover-Würzburg-Kempten) sowie die A 38 und A 44 (Leipzig-Dortmund-Eindhoven-Antwerpen). Auch die B 3 (Hamburg-Frankfurt) und B 27 (Harz-Würzburg) schließen Göttingen an das nationale Fernstraßennetz an. Die ICE-Trasse verbindet die Städte Hamburg-Hannover-Göttingen-Frankfurt (vgl. Georg-August-Universität Göttingen 2011). Anders als Osnabrück und Oldenburg ist Göttingen nicht über einen Hafen an den Schiffsverkehr angeschlossen.

Die 18 Stadtbezirke bzw. Stadtteile wurden von den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs weitestgehend verschont. Auch das alte Rathaus sowie das Wahrzeichen der Stadt, die Gänseliesel auf dem Marktplatz vor dem alten Rathaus, blieben erhalten. Die historische Altstadt und zahlreiche Kirchen, wie u.a. die St. Johannis und St. Jacobi Kirche, prägen das Stadtbild Göttingens. Die Oststadt mit viel Grün in Hanglage stellt dabei das Wohnviertel mit großen Herrenhäusern teilweise mit Fachwerkelementen der gut situierten, vor allem Akademiker, dar. Für die Mischung aus Tradition und Moderne ist vor allem die traditionsreiche Georg-August-Universität verantwortlich. Sie beschäftigt in rund 250 wissenschaftlichen Instituten nicht nur mehrere 1.000 Mitarbeiter, sondern verhalf Göttingen durch 45 Nobelpreisträger, die an der Georg-August-Universität geforscht und studiert haben, zu einem großen Namen in der Wissenschaft. (vgl. Georg-August-Universität Göttingen o.J.). Dazu tragen auch außenuniversitäre Forschungseinrichtungen wie die Max-Planck-Insitute oder das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt bei. Die starke Anteil des Dienstleistungssektors rührt darüber hinaus aus der Ansiedelung verschiedener Hightechfirmen, wie z. B. aus dem Bereich Lasertechnik und Feinmechanik, von denen sich einige zum „Measurement Valley“ zusammengeschlossen haben. Darüber hinaus hat sich Göttingen zu einem renommierten Standort der Bio- und Medizintechnologie entwickelt (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 16). So ist der Pharma und Laborzulieferer Sartorius AG als großer Arbeitgeber in der Stadt ansässig. Die von der Wissenschaft geprägte Wirtschaftsstruktur führt allerdings dazu, dass viele Einwohner Göttingens nur in einem begrenzten Zeitraum in der Stadt leben (vgl. ebd., S. 50).

In der im Mittelalter/in der Frühen Neuzeit gegründeten Kaufmanns- und Hansestadt

Abb. 56: Göttinger Rathaus

Abb. 57: Göttinger Altstadt

finden sich neben zahlreichen Grünanlagen, ein umfangreiches Einzelhandels- und Gastronomieangebot wieder. Ergänzt wird dieses durch kulturelle Einrichtungen wie bspw. das Deutsche und das Junge Theater oder das Otto-Hahn-Zentrum für Großveranstaltungen und Messen (vgl. NLS / NIHR 2007, S. 51).

Die 2005 gegründete Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen soll den regionalen Verbund als Wirtschafts- und Kulturraum im europäischen Wettbewerb stärken (vgl. ebd., S. 25). Am 01. November 2016 wird außerdem der Landkreis Göttingen mit dem Landkreis Osterode zusammengelegt. Die Kreisfusion dient als Reaktion auf den demographischen Wandel wie auch zur wirtschaftlichen Stärkung der Landkreise (vgl. Landkreis Göttingen 2015).

Göttingens politische Struktur gleicht der Oldenburgs stark. Als stärkste Partei ging in der Kommunalwahl 2011 wie auch 2016 die SPD mit über 32 % hervor. Während im Jahr 2011 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit knapp 28 % an zweiter und die CDU mit rund 26 % an dritter Stelle folgten, so kehrte sich die Rangfolge im Jahr 2016 um (vgl. Stadt Göttingen 2011; Stadt Göttingen 2016).

4.3.1 Soziodemografische und makroökonomische Entwicklung

Die Kreisstadt Göttingen verzeichnet im Jahr 2015 rund 118.900 Einwohner und stellt damit die kleinste der drei Untersuchungsstädte dar. Nach einer leichten Bevölkerungsabnahme in den Jahren 2005 bis 2011 von -0,07 % p.a., präsentiert sich die Einwohnerzahl Göttingens seit dem Zensusbruch 2011 stärker als die im Landkreis und im Bundesland ansteigend (siehe Abb. 59). Durch das In-Verhältnis-Setzen der Haushalte mit den Einwohnern wird deutlich, dass Göttingen über zehn Jahre hinweg eine um 2,9 % gestiegene Haushaltszahl je Einwohner aufweist. Dennoch sind die Einwohnerzahlen Göttingens mit leichten Schwankungen bis einschließlich 2013 relativ konstant geblieben. Im Jahr 2015 profitiert Göttingen, wenn auch nicht so stark wie Osnabrück und Oldenburg, von einem positiven Wanderungssaldo von rund 1.300 Einwohnern (Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Quellenabhängig bestehen für die künftige Einwohnerentwicklung Göttingens unterschiedliche Prognosen. Wenngleich die RIWIS-Prognose für Göttingen bis 2030 eine Einwohnerabnahme um -2,4 % vorhersagt, so

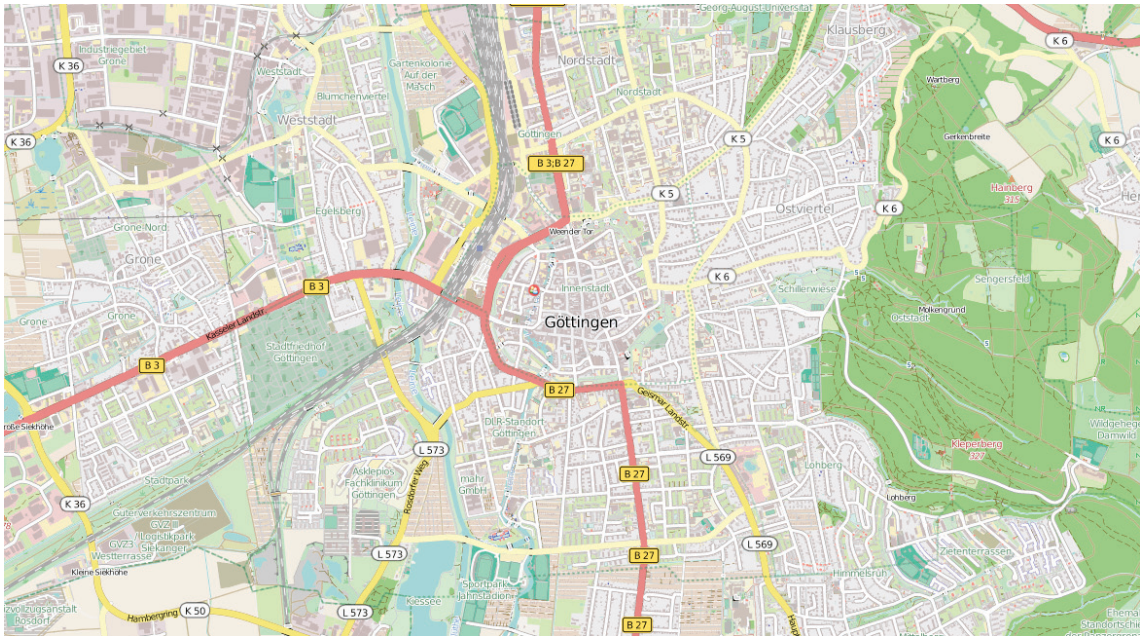

Abb. 58: Verortung Göttingens

berechnet GEWOS in der Wohnraumbedarfsprognose Göttingen sowohl in der Basisvariante als auch in der oberen Variante und der Variante inklusive der Flüchtlinge wie auch die Statistikstelle der Stadt Göttingen einen unterschiedlich stark ausfallenden Einwohnerzuwachs für Göttingen bis 2030 (vgl. GEWOS 2016, S. 22 ff.; der Oberbürgermeister der Stadt Göttingen 2014, S. 2). Während in der GEWOS-Basisvariante mit Basisjahr 2014 der jährliche Zuwachs bis 2030 bei durchschnittlich rund +0,04 % nur schwach ausfällt, prognostiziert die obere Variante ein Wachstum von durchschnittlich 0,15 % p.a..

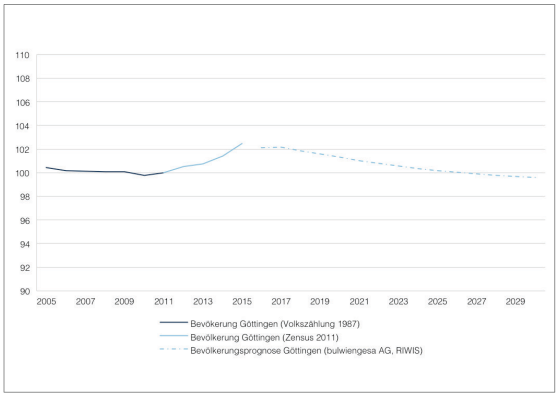

Abb. 59: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Göttingen (Indexform*)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von LSN online und bulwiengesa AG, RIWIS

* Die Graphik wird 2011 auf die verschiedenen Bezugsgrößen angepasst

	Göttingen, Stadt	Göttingen, Landkreis (ohne Göttingen, Stadt)	Niedersachsen
unter 3 Jahre in %	2,3	2,52	2,5
3 bis unter 18 in %	10,22	16,08	14,25
18 bis unter 25 in %	15,18	4,22	7,97
25 bis unter 30 in %	11,74	3,3	5,81
30 bis unter 45 in %	19,46	15,46	17,58
45 bis unter 65 in %	24,22	34,1	30,46
65 bis unter 75 Jahre in %	7,97	12,29	10,62
75 Jahre und älter in %	8,9	12,03	10,82

Abb. 60: Altersstruktur Göttingen (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von GENESIS online (Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

In der Variante, die die Flüchtlingszahlen berücksichtigt, wird von einem Anstieg bis 2020 auf insgesamt 130.600 Einwohner ausgegangen. Hierbei wird von einer ähnlich starken Flüchtlingszuwanderung von jährlich rund 3.200 wie zwischen den Jahren 2015 und 2016 ausgegangen. Nach 2020 ist damit zu rechnen, dass viele Flüchtlinge in ihre Heimatländer zurückkehren und bis 2030 die Einwohnerzahl auf 127.200 sinkt (vgl. GEWOS 2016, S.25). Nichtsdestotrotz entspricht dies einem Bevölkerungsanstieg von 2014 bis 2030 um rund 3,2 %.

Die Demografie Göttingens reiht sich in die der vorgestellten Untersuchungsstädte ein, zeigt jedoch einen noch deutlicheren Schwerpunkt in der Gruppe der jungen Erwachsenen (siehe Abb. 60). Die 18- bis unter 30-Jährigen verkörpern einen Anteil von rund 26,9 % der Einwohner. Im Vergleich dazu sind stellen die 18- bis unter 30-Jährigen in Osnabrück nur einen Anteil von rund 19,3 %, in Oldenburg von rund 17,8 % dar. Zurückzuführen ist dies auf die hohe Anzahl von mehr als 31.100 an der Georg-August-Universität Göttingen eingeschriebenen Studenten, was einem Bevölkerungsanteil von 26 % entspricht. Der Studentenanteil beträgt in Osnabrück ca. 17 %, in Oldenburg sogar nur ca. 9 %. Göttingen weist nicht nur im Vergleich zum Landkreis und zum Bundesland sondern auch zu den anderen Untersuchungsstädten anteilig deutlich weniger unter 18-Jährige auf. Gekoppelt mit einem dominanten Anteil der 30- bis unter 65-Jähri-

gen von rund 43,7 %, verkörpern die Senioren eine verhältnismäßig kleine Gruppe. Anzumerken bleibt jedoch, dass diese bei einer absoluten Menge von ca. 22.400 Einwohnern[7] eine nicht zu vernach lässigende Wohnraumnachfragegruppe verkörpern.

Im Jahr 2015 existieren in Göttingen rund 63.700 Haushalte, sodass durchschnittlich 1,87 Personen je Haushalt leben. Mit Schwankungen in den Jahren 2010 und 2011 bleibt die Haushaltszahl der vergangenen 10 Jahre mit einem Anstieg von insgesamt 0,38 % nahezu konstant (siehe Abb. 61). Ebenso wie bei der Einwohnerprognose zeigen die verschiedenen Quellen divergierende Haushaltswachstumsvarianten auf. Allen gemein ist, dass sie einen gegenüber dem Landkreis Göttingen sowie dem Land Niedersachsen höher ausfallendes Wachstum voraussagen. Ursächlich hierfür ist vor allem die weiter abnehmende Haushaltsgröße. In der oberen Variante der Wohnraumbedarfsprognose Göttingen wird bis 2030 mit einem Anstieg der Haushaltszahl um rund 4,5 % gerechnet, während die Basisvariante und die RIWIS-Prgonose ähnliche Zuwächse von um die 2,5 % voraussagen. Auch die Haushaltsstruktur gestaltet sich ähnlich wie die der anderen Untersuchungsstädte. Zwar handelt es sich bei dem Anteil der Singlehaushalten in Göttingen um nur knapp 46 % (in Osnabrück sind es rund 48 %, in Oldenburg sogar rund 49 %), womit jedoch auch in Göttingen die Singles die dominanteste Haushaltsgruppe verkörpern. Paarhaushalte bilden mit rund 34 % die zweitstärkste Gruppe, während Mehrpersonenhaushalte eine untergeordnete Rolle spielen (siehe Abb. 62). Die Wohnraumbedarfsprognose Göttingen geht in der Basisvariante sowie in der oberen Variante von einer Verschiebung der Anteile bis 2030 zu Gunsten der 2- und 3-Personen-Haushalte aus, wohingegen die Anteile der Haushalte mit 4 und mehr Personen abnehmen und die Anteile der Singlehaushalte nahezu stagnieren.

Aufgrund einer fehlenden Datengrundlage zum verfügbaren Jahreseinkommen in Göttingen (Stadt) ist eine Vergleichbarkeit und Einordnung der makroökonomischen Struktur Göttingens zu den anderen Untersuchungsstädten sowie zum Land und zum Bundesdurchschnitt nur bedingt möglich.

Abb. 61: Haushaltsentwicklung Göttingen im Vergleich zu Top-Städten und kleinen Großstädten insgesamt (Indexform, 2005 = 100)
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

[7] Es muss darauf hingewiesen werden, dass sich die der Altersstruktur zugrunde gelegten Einwohnerdaten auf die des Melderegisters und nicht auf die amtliche Einwohnerzahl beziehen, sodass sie und damit auch der Seniorenanteil gegenüber den Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen erhöht ausfallen.

	Göttingen, Stadt*	Göttingen, Landkreis	Niedersachsen
1-Personen-Haushalte in %	46,0	46,0	40,57
2-Personen-Haushalte in %	33,8	33,8	34,98
3-Personen-Haushalte in %	9,8	9,8	11,51
Haushalte mit 4 und mehr Personen in %	10,4	10,4	12,94

Abb. 62: Haushaltsstruktur Göttingen (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

*Eine Differenzierung zwischen der Kreisstadt Göttingen und dem Landkreis wird in den Daten nciht vorgenommen.

Der Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“ ermittelt in seinem Fortschreibungsverfahren die Daten zum Einkommen privater Haushalte nur auf Ebene der kreisfreien Städte sowie Landkreise, sodass für Göttingen als Kreisstadt des Landkreises Göttingen (im Gegensatz zu den kreisfreien Städten Osnabrück und Oldenburg) keine gesonderten Informationen abrufbar sind (vgl. Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung“ 2015, S. 1).

Generell weisen die vorhandenen Informationen jedoch daraufhin, dass sich die makroökonomische Situation der Einwohner Göttingens ähnlich wie die der anderen Untersuchungsstädte darstellt. Das verfügbare Pro-Kopf-Jahreseinkommen im Landkreis Göttingen verzeichnet über einen 10-Jahreszeitraum seit 2003 ein Wachstum von rund 25 % und liegt damit 2013 bei ca. 19.100 €, was gegenüber Niedersachsen unterdurchschnittlich ist. Die Arbeitslosenquote liegt in Göttingen im Jahr 2014 mit 8,4 % unter der Osnabrücks (8,9 %) und Oldenburgs (9,2 %), folgt im Unterschied zu den anderen Untersuchungsstädten jedoch erst seit 2013 einem Abwärtstrend. Die Arbeitslosenentwicklung in Oldenburg zeigt sich mit einer kontinuierlichen Abnahme seit dem Jahr 2005 am positivstem. Mit 97,2 kommt die Kaufkraftkennziffer in Göttingen dem Landesdurchschnitt gleich und ist damit höher als in Osnabrück. Dennoch reicht sie nicht an den Bundesdurchschnitt sowie an die Stadt Oldenburg mit jeweils 100,0 heran.

4.3.2 Wohnungsmarktentwicklung

Stärker noch als in Osnabrück überwiegt in Göttingen der Anteil der Mehrfamilienhäuser. Mit rund 49.000 von insgesamt knapp 67.800 Einheiten liegen 2015 gut 72 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abb. 63).

Das Beratungs- und Forschungsinstitut GEWOS sieht in seiner Wohnraumbedarfsprognose für Göttingen (Basisjahr 2014) in der Basisvariante einen Wohnungsneubedarf bis

2030 von 3.600 WE, in der oberen Variante sogar von 4.600 WE in Mehrfamilienhäusern (vgl. GEWOS 2016, S. 29). Dies entspricht 225 WE bzw. 288 WE jährlich. Allerdings wird, ähnlich wie in Osnabrück, vor allem kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf für Göttingen prognostiziert. Demnach fielen bereits bis 2020 mehr als 66 % der Neubedarfe in Mehrfamilienhäusern an (vgl. ebd., S. 30).

Göttingens Neubauaktivität stellt sich in der 10-Jahres-Betrachtung sehr heterogen dar.[8]

Die Anzahl der fertig gestellten WE in Mehrfamilienhäusern im Zeitraum von 10 Jahren beläuft sich dabei auf knappe 1.200 WE und gleicht damit dem Osnabrücker Wert von guten 1.200 WE sehr, während in Oldenburg über 4.000 WE fertig gestellt wurden (siehe Abb. 64). Ein erster Fertigstellungsschub an WE in Mehr-familienhäusern erfolgte im Gegensatz zu Oldenburg und Osnabrück bereits 2007, der die Genehmigungsüberhänge der vorangegangenen zwei Jahre nahezu ausgleicht. Rund 42 % der Fertigstellungen entfallen auf die Zietenterrassen im Stadtteil Geismar. Das Wohngebiet Zietenterrassen entstand 1993 im Zuge der Auflösung des Bundeswehrstandortes Göttingen und dem damit einhergehenden Freiwerden des Kasernengeländes Zietenterrassen (vgl. SWB 2010).

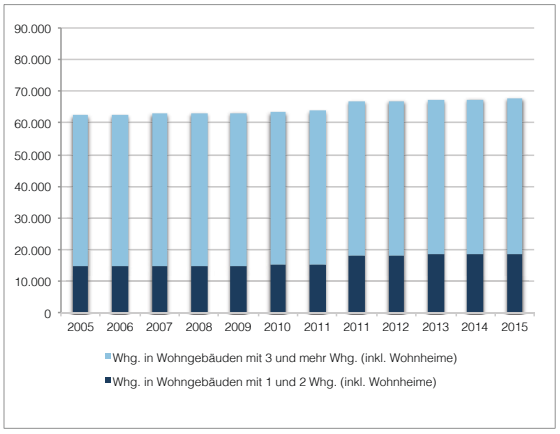

Abb. 63: Wohnungsbestand Göttingen
Quelle: LSN online (Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011)

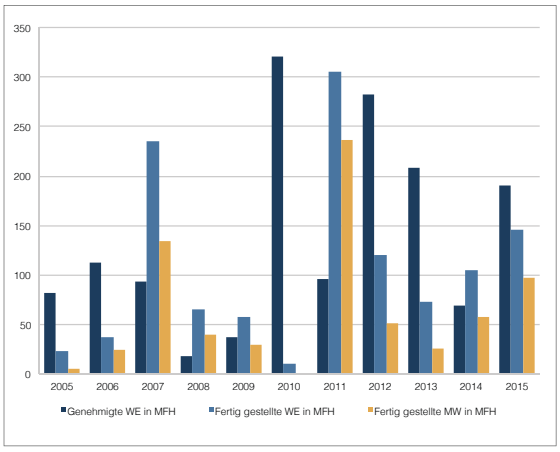

Abb. 64: Genehmigungen und Fertigstellungen in MFH in Göttingen
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von LSN online

[8] Der Vergleichbarkeit halber wurden für die Neubautätigkeit Göttingens ebenfalls die Datengrundlagen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen verwendet, obwohl die Stadt Göttingen über das statistische Informationssystem Göttingen eigene Datengrundlagen, die von denen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen abweichen, bereitstellt. Eine Abweichung der Zahlen könnte u.a. durch das Weglassen bzw. die Angabe von Studentenwohnheimen verursacht werden.

Rund 28 % der Fertigstellungen sind im Statistischen Bezirk Danziger Straße sowie weitere 10 % im Statistischen Bezirk Bunsenstraße, beide gelegen im Stadtteil Südstadt, verortet (vgl. Stadt Göttingen, Fachdienst Statistik und Wahlen 2008). In der Danziger Straße selbst befinden sich mehrere Objekte im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Göttingen eG, das u.a. den Mietwohnungsanteil im Jahr 2007 erklären könnte (vgl. WohnungsgenossenschaftGöttingen eG 2013, S. 23).[9] Nach zwei Jahren mit Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen je unter 100 WE p.a. erreicht die Anzahl der Genehmigungen 2010 ihre Spitze mit rund 320 WE. Demgegenüber steht jedoch eine Fertigstellungszahl, die gegen 0 tendiert, sodass ein Genehmigungsüberhang von rund 300 WE entsteht. Bereits im Folgejahr wird dieser zu knappen 70 % durch rund 200 WE abermals im Statistischen Bezirk Bunsenstraße, knapp 30 WE im Statistischen Bezirk Güterbahnhof (Nordstadt) sowie erneut 20 WE auf den Ziegenterrassen (Geismar) abgebaut (vgl. Stadt Göttingen, Fachdienst Statistik und Wahlen 2011). In diesem Jahr wird mit mehr als 230 Mietwohnungen der größte Anteil an Mietwohnungen innerhalb der vergangenen 10 Jahre in Göttingen generiert. Ursächlich hierfür ist insbesondere das Quartier am Windausweg, in dem in Kooperation der Städtischen Wohnungsbau GmbH Göttingen, der Volksheimstätte eG und der Wohnungsgenossenschaft Göttingen eG bis Ende 2011 (und teilweise noch Anfang 2012) knappe 200 Mietwohnungen entstehen.

Seit 2010 bzw. 2011 ist die Bauaktivität bis 2014 jedoch rückläufig. Der Anzahl an Genehmigungen stehen, mit Ausnahme in 2014, keine adäquaten Fertigstellungszahlen gegenüber. Weiterhin entfällt eine Großteil der Fertigstellungen auf die Zietenterrassen, wobei es sich vielfach um Eigentumswohnungen handelt (vgl. Stadt Göttingen, Fachdienst Statistik und Wahlen 2016). In 2015 erfährt die Bauaktivität gegenüber 2014 wieder eine Zunahme, sodass die Anzahl der Genehmigungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr um rund 177 %, die Anzahl der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern immerhin um rund 39 % zugenommen hat. Rund ein Drittel der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern werden dabei im BrauwegCarrée (Statistischer Bezirk Jahnstadtion) im Stadtteil Südstadt realisiert (vgl. ebd.), wobei es sich vielfach um Mietwohnungen handelt.

m Vergleich zu Osnabrück werden in Göttingen im 10-Jahres-Schnitt weniger Mehrfamilienhausprojekte, dafür aber im Mittel etwas größere umgesetzt. So sind es in Göttingen durchschnittlich 13 Mehrfamilienhäuser pro Jahr mit einer durchschnittlichen Projektgröße Ivon 9 WE, wohingegen es in Osnabrück im Mittel 17 Mehrfamilienhäuser p.a. mit durchschnittlich 7 WE sind. Gleichwohl handelt es sich in der Realität wie in den anderen Untersuchungsstädten zumeist um größere Pro jekte, die durch sehr kleine Projekte ergänzt werden.

[9] Die Erläuterungen zur Berechnung des Mietwohnungsanteils sind in Kapitel 4.1.2 auf S. 40 zu finden.

Göttingens Durchschnittsmiete im Neubau beläuft sich 2015 auf 9,00 € pro m², was dem Osnabrücker Niveau entspricht (siehe Abb. 65). In Göttingen ist der Anteil der Kaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen mit 22,9 % im Vergleich zu den anderen Untersuchungsstädten am höchsten. Auch ist die Minimummiete mit durchschnittlich 8,00 € pro m² höher angesetzt, konträr dazu reicht die Spitzenmiete mit 10,70 € pro m² nicht an die Osnabrücks und Oldenburgs heran. Vom IVD liegen für das Jahr 2015 keine Mietpreisdaten vor. Auch das Wachstum der Spitzenmiete zeigt sich sowohl in der 10-Jahres-Betrachtung (+4,7 % p.a.) als auch in mit verstärktem Einsetzen der Bau genehmigungen ab 2010 (+5,8 % p.a.) nicht so stark wie in Osnabrück. Dennoch verläuft Göttingens Entwicklung der Durchschnittsmiete gegenüber der Untersuchungsstädte sowie der kleinen Großstädte insgesamt und verstärkt seit 2010 dynamischer. Lediglich 2014 kommt es bei Minimum-, Durchschnitts- wie auch Maximummiete zu keiner Veränderung gegenüber dem Vorjahr. Dies liegt zum einen daran, dass nur knapp 60 Mietwohnungen im Neubau in den Markt gelangen, andererseits deutet es auf einen geminderten Nachfragedruck und einer damit einhergehenden (leichten) Marktsättigung im Mietwohnungssegment gegenüber den Vorjahren hin. Obwohl die Durchschnitts- und Spitzenmiete in Oldenburg im Gegensatz zu den Top-Städten pro Jahr gleich bzw. sogar stärker relativ zugenommen hat, ist sie 2015 in den Top-Städten rund 60 % bzw. rund 67 % höher.

Auch der Vervielfältiger hat sich in Göttingen positiv entwickelt. So lag er 2005 im Durchschnitt noch bei 11,50, heute bei 16 und im Maximum sogar bei 19. Damit übertrifft er den Maximumvervielfältiger der der kleinen Großstädte von 17, bleibt hingegen hinter dem der Top-Städte von 25 zurück. Es zeigt sich, dass stärker noch als in Osnabrück Mietwohnungsobjekte in guten und sehr guten Lagen in den Fokus von Investoren gelangt sind.

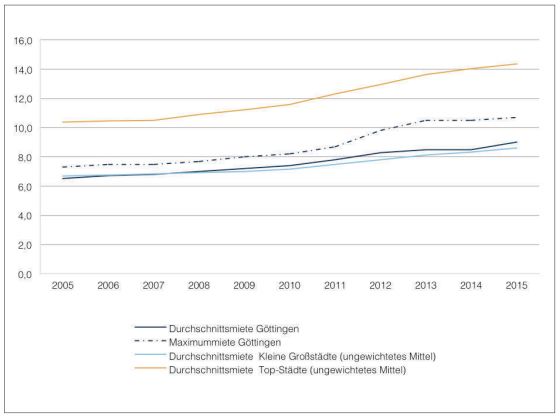

Abb. 65: Mietpreisentwicklung Göttingen, kleine Großstädte und Top-Städte
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von bulwiengesa AG, RIWIS

Obgleich das Wachstum der durchschnittlichen und maximalen Kaufpreise im Vergleich zu den Mietpreise in den vergangenen 10 Jahren in Göttingen mit 2 bzw. rund 1 Prozentpunkt stärker ausfällt, hinkt Göttingen hinsichtlich der Kaufpreisentwicklung hinter den anderen Untersuchungsstädten hinterher. 2015 mussten lageabhängig je m² 2.000 bis 3.400 €, im Durchschnitt 2.700 € bezahlt werden. Zum Vergleich sind es in Osnabrück bis zu 3.600, in Oldenburg sogar bis zu 4.000 € pro m².

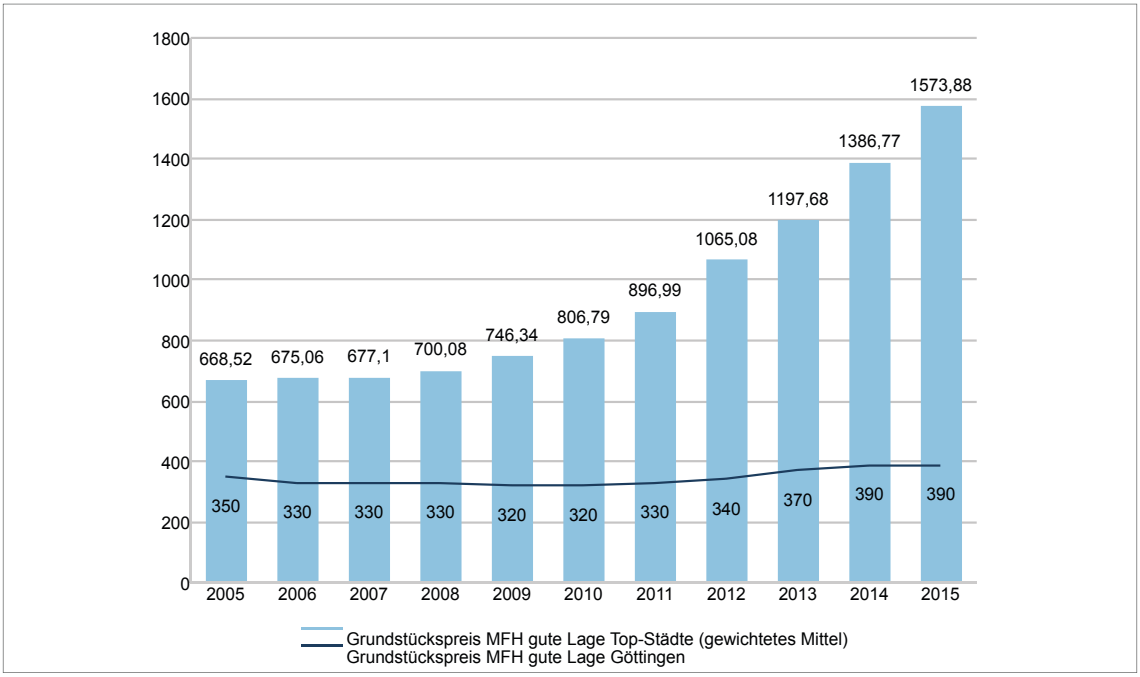

Abb. 66: Grundstückspreise in €/ m² für MFH in guter Lage, Vergleich Göttingen und Top-Städte
Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS

Die Baulandpreise in Göttingen divergieren zwischen den RIWIS-Angaben und denen des GAG Northeim stark. Gemäß RIWIS ordnen sich die Grundstückspreise in Göttingen in den Rahmen der Untersuchungsstädte ein. Einfache Lagen kosten im Durchschnitt 200, für mittlere 270, für gute 390 € pro m² (siehe Abb. 66). Damit liegen die Preise für gute Lagen rund 11 % über denen in Oldenburg, jedoch rund 5 % unter denen in Osnabrück. Der GAG Northeim definiert die Bodenrichtwerte für mäßige Lagen mit 170, für mittlere Lagen mit 180 und für gute Lagen in Göttingen mit 240 € pro m². Dabei differenziert er zwischen Uninähe (210 € pro m²), Zentrumsnähe (190 € pro m²) und Randlage (150 € pro m²) (vgl. GAG Northeim 2016, S. 78). Im Jahr 2015 erfolgten lediglich 3 Kauffälle für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus mit einer mittleren Grundstücksgröße von ca. 730 m². In diesem Zuge wird erläutert, dass Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren nur noch sehr selten umgesetzt werden (vgl. ebd., S. 40). Da auch die Spitzenmieten der Top-Städte gegenüber Göttingen um nur rund 62 %, die Grundstückspreise in guten Lagen demgegenüber aber um rund 350 % höher sind, wird auch hier das Potenzial für Developer und Investoren zur Realisierung von Mietwohnungsobjekten deutlich.

4.3.3 Mietwohnungsneubauprojekte

Projektname / Anschrift	Stadtteil	Projektentwickler	Investor	WE-Anzahl	Wohnfläche	Mietpreise (in €/m²)	Status Bauzeit
Quartier am Leinebogen, Robert-Gernhardt-Platz 1- 3	Innenstadt	Delta Bau AG	Delta Bau AG	20 MW (+1.500 m² Einzelhandels- & 2.575 m² Bürofläche)	67 - 128 m²	10,00 - 11,00	Fertig Q3/2011 - Q2/2013
Stumpfebiel 15	Innenstadt	quadra Holding GmbH	quadra Holding GmbH	8 MW	42 - 62 m²	11,00 - 14,00	In Bau 2015 - Q4/2016
Jheringstraße	Weststadt	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	21 MW (gefördert)	2- bis 3-Zimmerwohnungen	5,60	In Bau Q2/2016 - Q4/2016
Flüchtlingsprojekt Hagenweg	Weststadt	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	17 MW		Nachnutzung als geförderte MW	In Bau Q1/2016 - Q4/2016
Bestandsverdichtung Weserstr. 15-19	Weststadt	Volksheimstätte eG	Volksheimstätte eG	von 24 auf 34 MW	ca. 40 - 90 m²	7,50 - 9,00	In Bau Q2/2016 - Q2/2017
Weserstr. 45	Weststadt	Volksheimstätte eG	Volksheimstätte eG	14 MW	2- bis 3-Zimmerwohnungen	9,00	In Planung Q1/2017 - Q4/2017
Carl-Mahr-Str. 8	Südstadt		Ch. und Th. Naas	14 MW	ca. 58 - 120	ca. 10,00 - 13,00	In Bau 2015 - Q4/2016
Marienstraße	Südstadt	L. Baumbach Baugesellschaft mbH	Kapitalanleger	3 MW (+3 ETW)	Ø ca. 76 m², 61 - 110 m²	Ø ca. 10,00	In Bau 2016 - 2017
Am Markgraben	Südstadt	L. Baumbach Baugesellschaft mbH	Kapitalanleger	ca. 2 MW (+3 ETW)	Ø ca. 70 m², 53 - 98 m²	Ø ca. 10,00	Fertig 2015 - Q2/2016
Wohnen im Leinehof, Schiefer Weg 4-6	Südstadt		Leinehof Immobilien GmbH (Beate & Marcus Weinhagen)	4 MW (+10 ETW & 700 m² Praxisflächen)	98 - 200 m²		Fertig 2013 -Q4/2014
Brauweg Carrée, Anna-Zammert-Allee / Brauweg	Südstadt	Tetraeder Immobilien GmbH	Tetraeder Immobilien GmbH	100 MW	55 - 106 m²	ca. 10,50 -12,50	Fertig mehrere BA, 1. Fertigstellung ab Q3/2014
Windausweg	Südstadt	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	70 MW	42 - 168 m²	8,00	Fertig 2009 - 2011
Windausweg	Südstadt	Volksheimstätte eG	Volksheimstätte eG	58 MW (+ 14 ETW)		Ø ca. 8,00	Fertig Q1/2010 - Q1/2012
Windausweg	Südstadt	Wohnungs-genossenschaft Göttingen eG	Wohnungs-genossenschaft Göttingen eG	66 MW	50 -122 m²	Ø ca. 8,00	Fertig Q1/2010 - Q3/2011
Zietenterrassen, Minna-Specht-Eck	Geismar	L. Baumbach Baugesellschaft mbH	privater Investor	10 MW		ca. 8,50	Fertig 2013 - 2014
Zietenterrassen, mehrere Projekte	Geismar	L. Baumbach Baugesellschaft mbH	Kapitalanleger	ca. 30 MW			Fertig ab 2010
Zietenterrassen, Alfred-Delp-Weg 14-32	Geismar	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	70 WE	2- bis 4-Zimmerwohnungen	7,40	Fertig 2003 - 2015 (mehrere BA)
Bestandsverdichtung beim Lohberg	Geismar	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	von 450 auf 550 MW			In Planung
Else-Lasker-Schüler-Eck 1	Geismar	W&M Immobilien GmbH	Kapitalanleger	ca. 4 MW (+4 ETW)			Fertig 2012 - 2013
Fabrikweg 3 & Wender Landstr. 41a	Nordstadt	Tetraeder Immobilien GmbH	Tetraeder Immobilien GmbH	ca. 50 (Studenten-) MW		Ø ca. 12,00	Fertig 2009 - 2010
Annastraße 3	Nordstadt	Cubus GmbH & Co. KG	Kapitalanleger	ca. 3 MW (+9 ETW)		Ø ca. 8,50	Fertig Q4/2009 - Q4/2010
Hannoversche Str. / Ecke Friedrich-Ebert-Str.	Weende	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen	50 - 60 MW (gefördert)			In Planung

Quelle: Eigene Recherche auf Grundlage der Immobilienportale ImmobilienScout 24 und immonet, von Zeitungsartikeln, einer Ortsbegehung sowie persönlichen Gesprächen.

Die Recherche wurde nach bestem Wissen und mit Sorgfalt durchgeführt, eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit von Sekundärinformationen wird nicht übernommen.

Redaktionsschluss: 01. September 2016

Anmerkung: Anmerkung: Die Projektliste ist nicht abschließend. Es handelt sich nicht ausschließlich um Projekte, die mittels eines Trader Developers errichtet, über einen Globalverkauf an einen institutionellen Investor verkauft und so dem Mietwohnungsmarkt zugeführt oder durch einen Investor Developer erstellt, in seinen Bestand aufgenommen und als Mietwohnung angeboten werden. Das mangelnde Angebot der erst genannten Wege führt dazu, dass die Analyse darüber hinaus Projekte beinhaltet, deren Mietwohnungen über private Kapitalanleger als Mietwohnungen angeboten werden.

Die abgebildete Übersicht zeigt ein überschaubares Maß an Mietwohnungsneubauprojekten seit 2010 in Göttingen. Gemäß Statistik wurden seit 2010 in Göttingen durchschnittlich 78 Mietwohnungen p.a. fertig gestellt. Dieses Neubauvolumen bestätigt die Recherche mit durchschnittlich ca. 73 bis Q3/2016 fertig gestellten oder noch in Bau befindlichen Mietwohnungen jährlich.

Da Göttingen die höchste Anzahl an Studierenden (derzeit rund 30.000 eingeschriebene an der Georg-August-Universität) der drei Untersuchungsstädte aufweist, ist zu vermuten, dass hierfür in Göttingen ein vermehrtes Angebot geschaffen wird. Die Projektliste berücksichtigt jedoch keine Studenten- (sowie Senioren-)wohnheime, wodurch die vergleichsweise niedrige Neubauaktivität teilweise begründet werden könnte.

Auch in Göttingen wurde und wird ein großes ehemaliges Kasernenareal für Wohnbauentwicklungen genutzt. Als Pionierprojekt stellt sich die Entwicklung der Städtischen Wohnungsbau Göttingen im Alfred-Delp-Weg dar, in der bereits seit 2003 bis zum Jahr 2015 70 Mietwohnungen in mehreren Mehrfamilienhäusern dem Markt zugeführt wurden (siehe Abb. 67). Obwohl auf den Zietenterrassen vielfach Mehrfamilienhäuser entstehen, handelt es sich vorwiegend um Eigentumswohnungen, die für diese Untersuchung nicht von Relevanz sind. In jüngerer Vergangenheit konnten bei einigen Projekten dennoch Kapitalanleger identifiziert werden, die Mietwohnungsangebote unterbreiten.

Eine weitere, mit 100 Mietwohnungen größere Entwicklung, die derzeit teilweise noch in Bau ist, vollzog sich am östlichen Ufer der Leine auf einem ehemaligen Brauereiareal unter dem Titel BrauwegCarrée (siehe Abb. 68).

In der Innenstadt hingegen sind kaum Wohnungsprojekte im Allgemeinen und Mietwohnungsprojekte im Speziellen vorzufinden. Das aus Einzelhandelsflächen, Büros und Mietwohnungen bestehende Quartier am Leinebogen wurde dort 2013 fertig gestellt, bei einer Ortsbegehung am 13. August 2016 wurden jedoch noch Vermietungsschilder zu Wohn- und Gewerbeobjekten ausgemacht (siehe Abb. 69 und 70), von denen auch am 29. Oktober 2016 noch Onlineangebote bei ImmobilienScout 24 zu finden sind.

Abb. 67: SWB-Neubau Alfred-Delp-Weg

Abb. 68: BrauwegCarrée

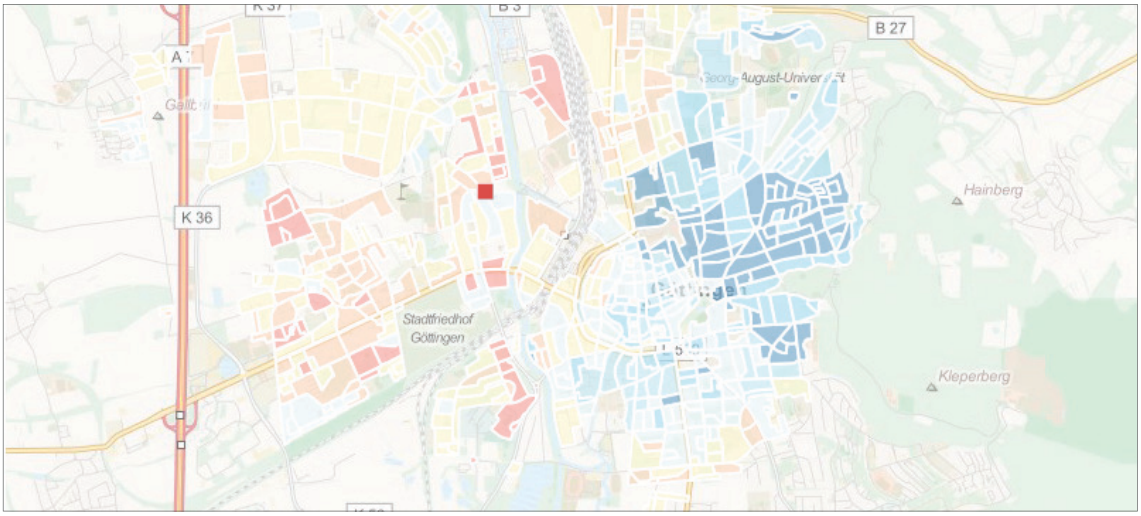

Abb. 71: Wohnlagenkarte Göttingen
Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS

Abb. 69: Quartier am Leinebogen

Abb. 70: Vermietungsschild Quartier am Leinebogen

Eines der ältesten Projekte seit Beginn der erhöhten Mitewohnungsfertigstellungszahlen im Jahr 2010 verkörpert die Entwicklung am Windausweg in der Südstadt. Hier wurden von dem städtischen Wohnungsunternehmen und den Genossenschaften Volksheimstätte und Wohnungsgenossenschaft Göttingen insgesamt knapp 200 Mietwohnungen Ende 2011 bis Anfang 2012 realisiert, wodurch sich die Peak von knapp 240 fertig gestellten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2011 in der Statistik belegen lässt.

Generell lässt sich wie in Oldenburg ein recht heterogenes Bild der Neubauprojektlagen feststellen.

Wenngleich auf der Übersicht nur zwei Projektplanungen in Geismar und Weende durch die Städtische Wohnungsbau Göttingen aufgeführt werden, bieten zwei weitere, frei werdende ehemalige Unternehmensstandorte Potenziale für größere Wohnungsentwicklungen in Göttingen. Konkret handelt es sich um das Gothaer-Gelände an der Geismar Landstraße in der Oststadt, auf dem durch die Investa Immobiliengruppe aus München ein Mix aus Büros, Studentenwohnungen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen soll (vgl. HNA 2014). Die Gothaer Versicherung hat sich 2015 für eine Verlängerung des Mietvertrages ihrer Büroräume entschieden, sodass mit einer Umnutzung des Areals voraussichtlich nicht in naher Zukunft zu rechnen ist (vgl. Investa Immobiliengruppe 2015). Des Weiteren sind im Sartoriusquartier zwischen Weender Landstraße und Anna Straße in der Nordstadt rund 300 Wohnungen ergänzt durch Hotel- und gewerbliche Nutzungen geplant (vgl. Feldhaus 2016). Sartorius möchte sich an der Entwicklung beteiligen, sucht aber für einen Großteil weitere Investoren (vgl. HNA 2016). Für beide Projekte liegen keine Informationen darüber vor, ob und zu welchem Anteil Mietwohnungen entstehen werden.

Zudem plant die Göttinger Verwaltung vier neue Baugebiete, mit dessen Plänen sich der Bauausschuss im Mai 2016 beschäftigt hat. Zum einen könnten auf einem 7 ha großen Areal in der Zimmermannstraße im Stadtteil Nordstadt 50 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit anteiligem sozialen Wohnungsbau, zum anderen im Greitweg-Nord im Stadtteil Grone in verdichteter Bauweise auf rund 2,4 ha 150 Wohnungen ebenfalls mit anteiligem sozialen Wohnungsbau bis Ende 2018 entstehen. Darüber hinaus sind am Holtenser Berg in Weende knapp 200 WE in Mehrfamilien- sowie WE 130 Ein- und Zweifamilienhäusern bis Anfang 2019 geplant (vgl. Brakemeier 2016).

4.2.4 Developer und Investoren

Während in der Stufe der Entwicklung wie in den anderen Untersuchungsstädten drei Akteure auftreten, konnten als Endinvestoren nur zwei unterschiedliche Typen bestimmt werden.

Anders als in Osnabrück und Oldenburg wird die Erstellung der Mietwohnungen in Göttingen durch den Investor Developer mit knapp 90 % dominiert. Nur ein kleiner Teil der Mietwohnungen entsteht durch den Trader Developer (siehe Abb. 72). Durch die Prävalenz der Investor Developer im ersten Schritt resultiert der nahezu identisch ausfallende Anteil der In-

vestor Developer als Endinvestor ausfallende-Anteil der Investor Developer als Endinvestor (siehe Abb. 73). Nur in wenigen Projekten wie beispielsweise der Unternehmen L. Baumbach oder W & M Immobilien werden Wohnungen über Investoren dem Mietwohnungsmarkt zugeführt. Dabei konnten in Göttingen in keinem der Mietwohnungsprojekte institutionelle Investoren aufgedeckt werden. Der Anteil der privaten Investoren splittet sich in rund 70 % kleinere sowie in ca. 30 % größere Kapitalanleger. Zu den größeren Anlegern zählen Ch. und Th. Naas, die in der Carl-Mahr-Straße in rund 14 Mietwohnungen investiert haben, wie auch das Ehepaar Weinhagen, die auf einem in ihrem Besitz befindlichen Grundstück ein mischgenutztes Objekt mit vier Mietwohnungen, zehn Eigentumswohnungen sowie 700 m² Praxisflächen generiert haben. Bei beiden

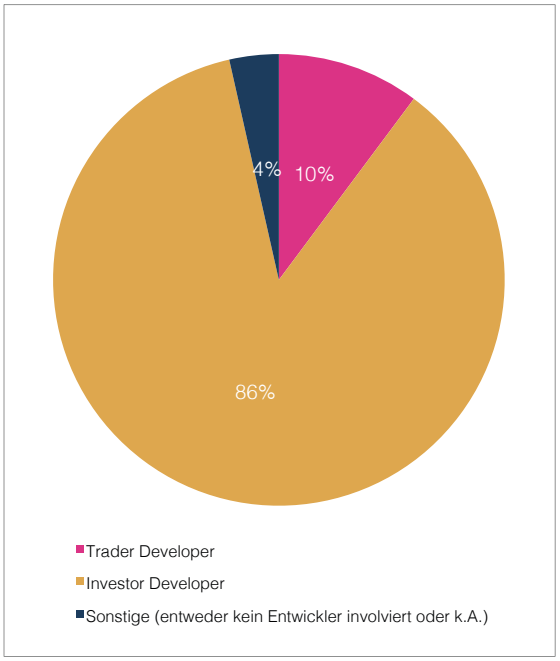

Abb. 72: Developertypen im Herstellungsprozess

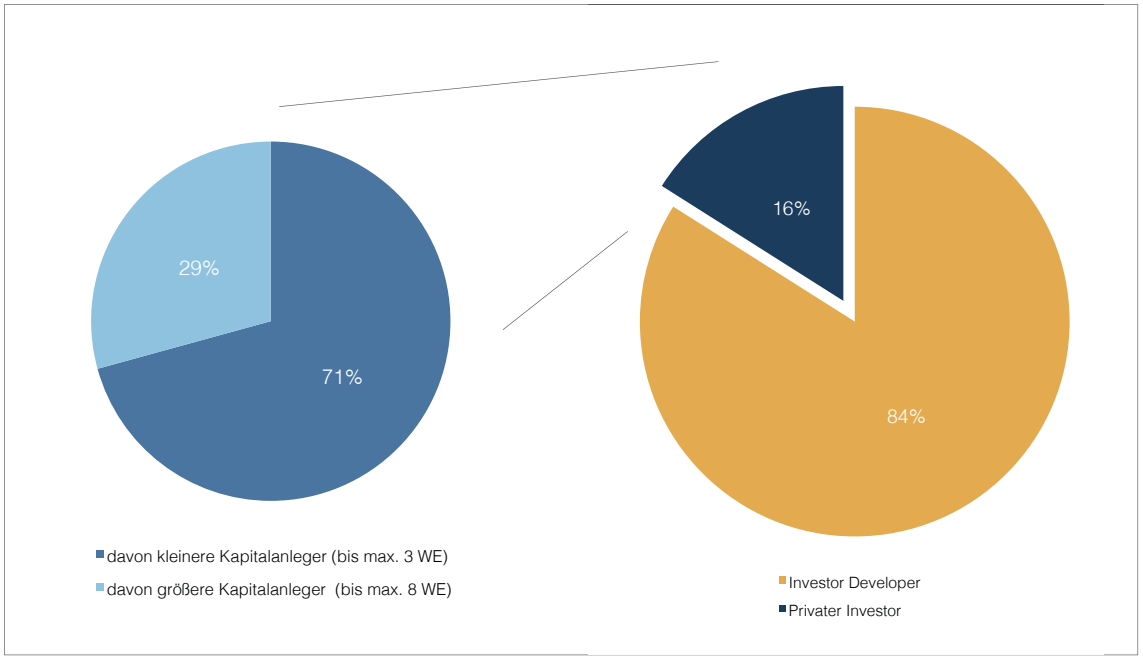

Abb. 73: Investorentypen

Die fünf größten Developer*	
Städtische Wohnungsbau Göttingen	178 MW
Tetraeder Immobilien	100 MW
Volksheimstätte eG	68 MW
Wohnungsgenossenschaft Göttingen eG	59 MW
L. Baumbach	45 MW

Abb. 74: Die fünf größten Developer Göttingens

Die fünf größten Investoren*	
Städtische Wohnungsbau Göttingen	178 MW
Tetraeder Immobilien	100 MW
Volksheimstätte eG	68 MW
Wohnungsgenossenschaft Göttingen eG	59 MW
Delta Bau AG	20 MW

Abb. 75: Die fünf größten Investoren Göttingens
*Zur Auswertung wurden die Anzahl der seit 2010 bis Q3/2016 nachvollziehbar fertig gestellten bzw. noch in Bau befindlichen MW herangezogen.

genannten Privatanlegern konnte jedoch nicht geklärt werden, ob ein Projektentwickler eingeschaltet wurde und ob es sich um das einzige Wohnungsprojekt handelt, in das sie in Göttingen oder einer anderen Stadt investiert haben. Im Göttinger Mietwohnungsmarkt sind keine national oder international agierenden Developer oder Investoren aktiv. Der Markt wird vielmehr durch Wohnungsgenossenschaften und die städtische Wohnungsbaugesellschaft Göttingen bestimmt, die sowohl als größter Developer als auch als größter Investor seit 2010 auftritt (siehe Abb. 74 und 75).

Da der Investor Developer in Göttingen den stärksten Akteurstyp bildet, ergibt sich logischerweise eine nahezu kongruentes Bild der fünf größten Developer und Investoren. Bei beiden tauchen neben der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Göttingen auch die Volksheimstätte und die Wohnungsgenossenschaft Göttingen sowie das privatwirtschaftliche Unternehmen Tetraeder Immobilien auf.

4.4 Pull- und Push-Faktoren

Mittels persönlicher Gespräche und einer anschließenden Priorisierung konnten viele zumindest für die kleinen Großstädte in Niedersachsen, zum Großteil aber für kleine Großstädte deutschlandweit geltende und deshalb als globale Pull- und Push-Faktoren ermittelt werden. Es handelt sich um Gründe und Voraussetzungen, die Developer und Investoren in die Mietwohnungsmärkte der Untersuchungsstädte ziehen bzw. aufgrund dessen sie eher in Mietwohnungsmärkte anderer Städte getrieben werden.

Die Faktoren lassen sich generell durch eine negative oder positive Ausprägung oft sowohl als Pull- und auch als Push-Faktor einordnen. Außerdem wurde teilweise beobachtet, dass sich ein über eine längere Zeit für einen Markt geltenden Pull-Faktor in einen Push-Faktor umwandeln kann.

Teilweise bieten die Untersuchungsstädte individuelle Gegebenheiten, weshalb in einem zweiten Schritt näher auf die stadtabhängigen Pull- und Push-Faktoren eingegangen wird. Darüber hinaus lassen sich Developer-/ Investorentypabhängige Aspekte, die je nach des Reichweite des Mietwohnungserstellers bzw. investors, deren Unternehmensphilosophie und -ausrichtung hinsichtlich Trading oder Investment variieren, verzeichnen. So sind für einen national agierenden Investor andere Faktoren als Investitionsmotiv ausschlaggebend als für einen lediglich lokal investierenden Akteur. Diese werden in einem gesonderten Punkt veranschaulicht.

4.4.1 Globale Pull-Faktoren

Profitaussicht

Ohne die Aussicht auf Gewinn realisieren Developer und Investoren keine Wohnungsneubauprojekte in kleineren Großstädten. Institutionelle, opportunistisch orientierte Investoren streben eine jährliche Rendite von um die 5 %, früher sogar 6 oder mehr Prozent an (vgl. Investor Developer 8, 10.08.2016; Investor 13, 07.09.2016). Demgegenüber kalkulieren Destinatäre und städtische Wohnungsbaugesellschaften oft mit einer jährlichen Rendite von nur 4 % oder weniger (vgl. Investor Developer 5 und 6, 04.08.2016; Investor Developer 11, 12.08.2016). Dieses Niveau entspricht auch den für private Kapitalanleger erzielbaren Erträgen. Nach Aussage mehrerer Interviewpartner erzielen diese meist 3 bis 4 % (vgl. Trader Developer 1, 13.07.2016; Trader Developer 4, 03.08.2016; Trader Developer 10, 12.08.2016; Trader Developer 14, 08.09.2016), wohingegen es vor einigen Jahren teilweise noch 5 % waren (vgl. Trader Developer 1, 13.07.2016).

Auch für Trader Developer gilt die Aussicht auf Profit als Grundvoraussetzung. In Abhängigkeit des Interviewpartners wird die einmalige Projektrentabilität zwischen 10 und 15 %, bei einer einmaligen Ausnahme auch mit bis zu 20 % (vgl. Trader Developer 9, 11.08.2016), angesetzt (vgl. Trader Developer 10, 12.08.2016; Trader Developer 14, 08.09.2016; Trauer Developer 15, 17.09.2016). Teilweise sind bei öffentlichkeitswirksamen Referenzprojekten oder Projekten mit vergleichsweise wenig Aufwand auch niedrigere Trading-Profite hinnehmbar (vgl. Trader Developer 14, 08.09.2016;

Trader Developer 15, 17.09.2016). Es sind keine Unterschiede zwischen national und regional tätigenden Trader Developer auszumachen.

Positive demografische Entwicklung

Steigende Haushalts- und/oder Einwohnerzahlen verkörpern eine der drei Grundvoraussetzungen zur Investition, denn nur durch eine wachsende Nachfrage wird dem Investor bzw. Entwickler eine Abnahme seiner erstellten Wohnungen ermöglicht. Die Nachfrage ist demzufolge höher als das Angebot, woraufhin es zu einem Nachfrageüberhang kommt. Bei einer Marktbalance oder -sättigung werden Investoren bzw. Entwickler keinen neuen Wohnraum schaffen, weil es dafür keine oder nur bedingt Abnehmer gebe.

Die Interviewpartner setzen diese Prämisse meist voraus und erwähnen sie deshalb nicht explizit im Interview. Eine Ausnahme bildet ein deutschlandweit opportunistisch handelnder Investor, der mit sog. Scores arbeitet. Hierfür wird eine Liste von 30 bis 40 deutschen Städten nach bestimmten Kritierien, wozu u.a. die demografische, aber auch der Nachfrage- bzw. Angebotsüberhang und bspw. die ökonomische Entwicklung der Stadt zählen, durchleuchtet und nur Städte, die einen bestimmten Score erzielen, werden als Investitionsstandort in Betracht gezogen (vgl. Investor 13, 07.09.2016). Auch ein regional aktiver Trader Developer mit Ambitionen eine Wohnentwicklung in Hamburg durchzuführen, erwähnt, dass in der Untersuchungsstadt Osnabrück ein Mangel an 500 bis 1.000 Wohnungen jährlich, vor allem im Preissegment von 7,00 bis 10,00 € pro m², bestehe (vgl. Trader Developer 9, 11.08.2016).

Möglichkeit eines Grundstücks- / Projekterwerbs

Nur sofern ein Developer oder Investor ein für seine Entwicklung bzw. für seine Investitionsvorstellungen entsprechendes Grundstück bzw. Projekt a erwerben kann, wird es ihn in die Stadt ziehen. Eine strikte Rangfolge der Pull-Faktoren Profitaussicht, Demografie und Grundstücks-/Projekterwerb gestaltet sich schwierig, da die Developer und Investoren entweder im ersten Schritt den potenziellen Investitionsstandort auf Demografie-und Nachfrageentwicklung prüfen und sich folgend auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück begeben oder aber ihnen bspw. durch eine öffentliche Grundstücksausschreibung der Investitionsmarkt Osnabrück ins Auge fällt und daraufhin seine Entwicklung hinsichtlich Demografie und Nachfrage geprüft wird. In einem speziellen Fall verfügt ein Investor Developer bereits über ein bzw. mehrere (brach liegende) Grundstücke, auf denen er Wohnentwicklungen realisiert (vgl. Trader / Investor Developer 7, 10.08.2016).

Die Anforderungen an das Grundstück bzw. das Investitionsprojekt können dennoch variieren. Für zwei deutschlandweit tätige, institutionelle Investoren muss ein Investitionsvolumen von 20 bis 50 Mio. € bzw. mindestens 10 Mio. € gegeben sein, wohingegen sich für einen interviewten regionalen Trader Developer bereits ein Grundstück, auf dem 8 WE realisiert werden können, rentiert (vgl. Trader Developer 9, 11.08.2016). Erstere begründen die

Investitionsgröße in den immer ähnlich ausfallenden Fixkosten. Bei kleineren Projektgrößen ergeben sich demzufolge anteilig höhere Fixkosten, wodurch eine Investition weniger rentabel wird (vgl. Investor 13, 07.09.2016; Investor 16, 06.10.2016).

Standortverwurzelung

Für einen Großteil der Interviewpartner übt nach den Grundvoraussetzungen die Verwurzelung am Standort den größten Einfluss als Pull-Faktor aus. Dieses Kriterium spielt jedoch nur für lokal und regional tätige Developer und Investoren eine Rolle. Aus der Standortverwurzelung des Unternehmens resultieren ***starke Netzwerke*** in der Stadt, ein ***positives Image*** *des Unternehmens* in der Stadt, *langjährige und zum Teil persönliche Kundenbeziehungen, gute Kontakte zu privaten Grundstückseigentümern und -verkäufern* sowie *detaillierte Marktkenntnisse*. In neun ausgemachten Fällen sind auch die Geschäftsführer in der jeweiligen Stadt bzw. dem nahen Umland verwurzelt und schon seit geraumer Zeit am Standort im Bereich Immobilienentwicklung, oft mit Fokus auf Wohnimmobilien, tätig. Bei städtischen Wohnungsgesellschaften bedingt die wirtschaftlich-rechtliche Bindung über Gesellschaftsanteile der Städte per se die Standortverwurzelung.

Mit der Standortverwurzelung geht auch die Standortansässigkeit einher. Sie zieht die regionalen Developer und Investor für mehr als nur ein Projekt in ihre Städte, weil dadurch Ressourcen in Form von Personal und Zeit, die eine Kostensteigerung nach sich ziehen, gespart werden.

4.4.2 Globale Push-Faktoren

Mangelndes Grundstücksangebot

Ein geringes Grundstücksangebot wird Developer und Investoren langfristig in die Mietwohnungsmärkte anderer Städte mit einem üppigeren Angebot treiben. In der Kausalkette führt ein mangelndes Grundstücksangebot zu einem Anstieg der Grundstückspreise, der wiederum einen Kostenanstieg in der Mietwohnungserstellung nach sich zieht, wodurch Tradig-Profite gedrosselt werden. Für den Endinvestor resultieren daraus steigende Investitionskosten, die zu einer Renditekompression führen. Der Push-Faktor mangelndes Grundstücksangebot bzw. explodierende Grundstückspreise wurden von nahezu allen Gesprächspartnern im Interview angeführt.

Peoplebusiness als Markteintrittshürde

In den untersuchten Wohnungsmärkten agieren viele inhabergeführte Traditionsfirmen, die ein über Jahre intensiviertes Netzwerk führen. Für externe Investoren ist es daher schwierig, in den Markt einzutreten. Große Maklerhäuser können beispielsweise Investmentchancen aufzeigen, sind jedoch nicht oder nur kaum in den Untersuchungsstädten vertreten. Insbesondere Developer und Investoren aus anderen Städten verfügen in den Städten ihrer Hauptniederlassungen über deutlich stärkere Netzwerke als in kleineren Großstädten (vgl. Trader Developer 15, 17.09.2016; Investor 13, 07.09.2016).

Konkurrenz zu Eigentumsformen

Während in den A-Städten der Anteil der Wohnungen in MFH um die 80 % ausmacht,

sind es in Osnabrück nur rund 65 %., in Oldenburg sogar nur 52 %. Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von gut 76 % in Göttingen gleicht eher dem der A-Städte, sodass dieser Push-Faktor für Göttingen nur eingeschränkt zutrifft. Es wird aber deutlich, dass Ein- und Zweifamilienhäuser, zumeist im Eigentum von Eigennutzern bewohnt, zumindest in Osnabrück und Oldenburg einen höheren Stellenwert haben. Anbieter von Mietwohnungen konkurrieren deshalb stärker als in A-Städten mit Herstellern von Eigentum.

Lange Prozesse der Bauplanungsrechtschaffung und Baugenehmigungserteilung

In allen Untersuchungsstädten wird von mindestens einem Akteur die Schaffung von Bauplanungsrecht, sofern für ein Entwicklungsareal noch kein Bebauungsplan vorliegt, und die Erteilung von Baugenehmigungen als zeitintensive Prozesse bemängelt (vgl. Trader Developer 1, 13.07.2016; Investor Developer 2. 13.07.2016; Trader Developer 10, 12.08.2016; Trader Developer 9, 11.08.2016; Trader / Investor Developer 7, 10.08.2016). Ausgelöst werden diese Zeitverzögerungen hauptsächlich durch einen Fachkräftemangel in den Behörden.

Ob dieses Argument tatsächlich einen für kleine Großstädte spezifischen Push-Faktor darstellt, ist fraglich, da der Fachkräftemangel in Behörden anderer Städte oft genauso stark ausfällt.

Technische Anforderungen an Wohnungsneubauten

Auf Grundlage des durch EU-Beschlüsse in Deutschland erlassenen Energieeinsparungsgesetzes werden mittels der Energieeinsparverordnung technische Anforderungen an den Neubau von Gebäuden gestellt (vgl. BMUB 2016). Von einigen Interviewpartnern wird insbesondere der sommerliche Wärmeschutz bzw. die Dreifachverglasung als unverständliche Anforderung genannt, die die Baukosten in die Höhe treibt und damit die Gewinne senkt (vgl. Trader Developer 4, 03.08.2016; Investor Developer 8, 10.08.2016; Trader Developer 14, 08.09.2016). Die Kostenvorteile durch eingesparte Energie werden oftmals von den hohen Wartungskosten vernichtet, sodass für den Mieter keine Mietersparnisse entstehen und die gesetzlich festgesetzte Technik seinerseits nicht verlangt wird. Da diese nicht nur für den Wohnungsneubau in kleinen Großstädten, sondern für gesamt Deutschland gilt, handelt es sich vielmehr um eine globale Herausforderung, denn um einen Push-Faktor für kleine Großstädte.

4.4.3 Stadtabhängige Pull-Faktoren

Lage in der Metropolregion

Oldenburg gehört seit 2005 zur Metropolregion Oldenburg-Bremen. Häufig führt der angespannte Wohnungsmarkt einer benachbarten Großstadt zu einer positiven Nachfrage- und Preisentwicklung im Umland. Ein Interviewpartner aus Oldenburg nennt die Lage Oldenburgs in der Metropolregion explizit als Pull-Faktor und gibt an, dass darüber hinaus auch Ostfriesländer die Nachfragegruppe in Oldenburg erweitern (vgl. Trader Developer 14, 08.09.2016).

4.4.4 Stadtabhängige Push-Faktoren

Stellplatzpflicht

In Niedersachsen regelt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in § 47 die notwendigen Einstellplätze. Demgemäß müssen für bauliche Anlagen mit zu erwartendem Zu- und Abgangsverkehr durch Kraftfahrzeuge Einstellplätze in solcher Zahl geschaffen werden, dass sie die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzer und Besucher der Anlage aufnehmen können (vgl. § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO). Die Stellplatzpflicht entfällt, sofern die Gemeinde durch eine örtliche Bauvorschrift oder städtebauliche Satzung die Herstellung von Stellplätzen untersagt oder einschränkt (vgl. § 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO). Jedoch kann nach § 47 Abs. 5 Satz 1 NBauO auf Forderung des Bauherren die Pflicht zur Stellplatzherstellung durch Pflicht der Zahlung eines Stellplatzablösebetrags an die Gemeinde abgelöst werden, soweit die Gemeinde dies durch eine Satzung festgelegt.[10]

Demnach fallen die Kosten für die Erstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen bzw. die Ablösesummen bei Nichterstellung stadtabhängig unterschiedlich hoch aus und wirken sich deshalb different stark als Push-Faktor für Developer und Investoren aus.

Städtische Auflagen

Um Monostrukturen zu verhindern und Urbanität zu fördern, fordert die Stadt Osnabrück in größeren Neubauprojekten häufig Mindestanteile von Gewerbe. Der Gewerbemarkt in Osnabrück gilt nach Aussage einiger Interviewpartner jedoch insbesondere in Stadtrandlagen als gesättigt, sodass die in Wohnungsneubauprojekten realisierten Gewerbeeinheiten teilweise noch mehrere Monate nach Fertigstellung leer stehen. Für Developer und Investoren bedeutet das Einnahmeverluste, die die Überlegungen zu Folgeprojekten in Osnabrück negativ beeinflussen (vgl. Investor 13, 07.09.2016; Trader Developer 15, 17.09.2016).

Ein Interviewpartner weist ausdrücklich daraufhin, dass Städte und Kommunen mit Investoren hinsichtlich dieser Thematik

[10] Bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehen in den Untersuchungsstädten Satzungen über den Ablösebetrag für nicht herzustellende Stellplätze. Gemäß der neuesten Fassung legt die Stadt Göttingen für das gesamte Stadtgebiet eine einheitliche Regelung fest (vgl. § 1 Ablösungssatzung in der Stadt Göttingen). Die Stadt Oldenburg differenziert die Ablösesummen in ihrer aktuell gültigen Fassung nach den Zonen 1 (Kernbereich) und 2 (weiteres Stadtzentrum) sowie nach Zonen außerhalb des Stadtzentrums (vgl. § 1 Ablösesatzung der Stadt Oldenburg). Zusätzlich hat die Stadt Oldenburg im Jahr 2014 eine Stellplatzsatzung für das Stadtzentrum (Innenstadt, Bahnhofsviertel und Teilbereiche des Alten Stadthafens) erlassen. In Zone 1 müssen danach in Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit bis 50 m² keine, je Wohneinheit ab 50 m² 0,6 Stellplätze geschaffen werden. In Zone 2 ist der Stellplatzschlüssel mit 0,6 Stellplätzen je Wohnheim ab 35 m² in Mehrfamilienhäusern festgesetzt (vgl. Anlage 2 Zone 1 Nr. 1.1 und Anlage 2 Zone 2, Nr. 1.1 Stellplatzsatzung für das Stadtzentrum der Stadt Oldenburg). Ähnlich wie in Oldenburg differiert die Ablösesatzung in Osnabrück die Ablösebeträge nach den Zonen 1 (Innenstadtbereich) und 2 (Sonstiges Stadtgebiet) (vgl. § 1 Ablösesatzung der Stadt Oldenburg). Im April diesen Jahres hat die Stadt Osnabrück jedoch eine für das gesamte Stadtgebiet gültige Stellplatzsatzung erlassen. Diese schreibt in Anlage 2 fest, dass für Wohnungen bis 30 m² 0,5 Stellplätze, zwischen 30 und 120 m² 1 Stellplatz und über 120 m² 1,4 Stellplätze geschaffen werden müssen. Für öffentlich geförderte Mietwohnungen beträgt der zu errichtende Stellplatzschlüssel pauschal 0,75 Stellplätze je Wohneinheit (vgl. Anlage 2 Nr 1.1 Stellplatzsatzung der Stadt Osnabrück).

kooperationsbereiter verhandeln sollten, damit diese Schwierigkeiten die Mietwohnungsneubauaktivitäten nicht drosseln (vgl. Investor 13, 07.09.2016).

Marktsättigung in Teilsegmenten

Sowohl in Osnabrück als auch in Oldenburg wurden von einigen Interviewpartnern in Teilsegmenten des Mietwohnungsmarktes erste Marktsättigungen verzeichnet. Dies betrifft zum einen sehr große Wohnungen, dessen absoluter Mietpreis sich für Nachfrager abschreckend und als Anmietungsbarriere darstellt, zum anderen handelt es sich um höherpreisige Wohnungen mit Mieten ab ca. 10,00 € pro m^2 (vgl. Trader / Investor Developer 7, 10.08.2016; Investor Developer 8, 10.08.2016; Trader Developer 9, 11.08.2016). Ein Gesprächspartner aus Oldenburg stellt zudem fest, dass die Nachfrage für 70 und 80 m^2 große Wohnungen derzeit gering ausfällt (vgl. Trader Developer 14, 08.09.2016). In der Folge verlangsamen sich die Vermarktungsgeschwindigkeiten der erst genannten Wohnungstypen in Oldenburg und Osnabrück (vgl. Trader Developer 4, 03.08.2016; Investor 13, 07.09.2016; Trader Developer 14, 08.09.2016; Trader Developer 15; 17.09.2016).

Protestbürgerschaft

Bürgerproteste gegen Neubauvorhaben können diese, insbesondere im Planungs- und Genehmigungsprozess, zeitlich sehr verzögern. Ein Interviewpartner aus Göttingen führt die insbesondere bei Nachverdichtungen in Göttingen vermehrt auftretende Protestbürgerschaft als negativen Faktor an. Dies gilt nach seiner Aussage nicht nur für Göttingen, sondern auch für Universitätsstädte allgemein, da hier die Bürger eher in der Lage sind, sich lautstark zu äußern (vgl. Investor Developer 11, 12.08.2016). Inwiefern dieser Faktor ebenso für die anderen Untersuchungsstädte zutrifft, konnte nicht abschließend geklärt werden, da keine Gesprächspartner der anderen Städte hiervon sprachen und darüber hinaus in der Öffentlichkeit derartige Problematiken für Oldenburg oder Osnabrück nicht publik gemacht wurden.

4.4.5 Developer-/ Investorentypabhängige Pull-Faktoren

Knappes Angebot an Wohninvestment / Grundstücksmöglichkeiten in Alternativstandorten

Ein knappes Angebot an Wohnimmobilieninvestitionsoptionen und Grundstücken in den sieben A-Städten Deutschlands treibt die in diesen Städten ansässigen Investoren und Entwickler vermehrt in kleinere Großstädte wie Osnabrück (vgl. Investor 13, 07.09.2016; Trader Developer 15, 17.09.2016). Dieser Faktor zieht jedoch nicht nur national tätige Akteure, sondern auch regional Aktive in die Untersuchungsstädte. Ein regionaler Investor Developer nimmt deshalb Abstand zu Münster, einem Alternativstandort vergleichbarer Größe zu Osnabrück, da sich die Grundstückspreise dort auf einem höheren Niveau befinden (vgl. Investor Developer 8, 10.08.2016). In den Untersuchungsstädten ist durch vergleichsweise weniger Akteure der Wettbewerb geringer (siehe folgender Punkt).

Geringerer Wettbewerb als in A-Städten

Die große Konkurrenz vor allem in A-Städten führt zu einem hohen Wettbewerb, sodass die Chance, in ein geeignetes Projekt investieren oder ein geeignetes Grundstück erwerben zu können, vergleichsweise klein ausfällt. Zwei in A-Städten ansässige sowie ein weiter deutschlandweit tätiger Trader Developer Interviewpartner geben diesen Faktor explizit als Grund für ihre Entwicklung bzw. ihre Investition in einer der Untersuchungsstädte an (vgl. Trader Developer 15, 17.09.2016; Investor 13, 07.09.2016; Trader Developer 2, 13.07.2016).

Steigende Immobilienpreise für Investoren in A-Städten

Ein knappes Angebot, das von vielen Akteuren nachgefragt wird, führt zu einem Nachfrageüberhang, der steigende Preise auslöst (siehe 2.2 Marktmechanismus und Preisbildung). Im konkreten Fall werden in A-Städten Wohnungen als Anlageobjekte von einer Vielzahl institutioneller und privater Investoren nachgefragt, sodass die Einkaufspreise von Wohnimmobilien für Investoren steigen. In den Untersuchungsstädten besteht ein Preisvorteil von Wohnimmobilien für Investoren (vgl. Investor 13, 07.09.2016).

Renditevorteil

Das Konglomerat aus größerem Angebot, geringerem Wettbewerb und Preisvorteil in den Untersuchungsstädten führt zu einem Renditevorteil dieser gegenüber den Top-Städten. Konkret betitelt ein Investor diesen für Osnabrück bei 6 % mit 1,5 Prozentpunkten gegenüber A-Städten (vgl. Investor 13, 07.09.2016).

Anfangsinvestitionen erleichtern Folgeprojekte

Für nicht aus den Untersuchungsstädten stammende Developer und Investoren fallen bei ihrem ersten Projekt in der Stadt Anfangsinvestitionen an. Dazu kann z. B. der Aufbau eines Netzwerkes zählen. Vertriebspartner, Handwerker oder Generalunternehmer müssen akquiriert, der Standort begangen werden, Informationen zum Wohnungsmarkt der jeweiligen Stadt eingeholt werden. Bei weiteren Projekten in derselben Stadt fällt dieser zeitliche und personelle Aufwand weg, sodass Projekte schneller und damit auch günstiger umgesetzt werden können (vgl. Trader Developer 15, 17.09.2016).

Risikostreuung

Vor allem Investoren bzw. Investor Developer versuchen ihr Risiko möglichst breit zu streuen, um eventuelle Renditenausfälle durch bspw. Leerstände kompensieren und so niedrig als möglich halten zu können. National agierende Investoren legen daher den Fokus nicht nur auf eine oder mehrere A-Städte, sondern ziehen daher auch kleinere Großstädte in Betracht (vgl. Investor 13, 07.09.2016). Aber auch ein regional tätige Trader Developer möchte sich nicht auf ein Standbein verlassen, sodass er sich neben dem Ferienhaussegment an der deutschen Küste durch die Wohnentwicklungen in einer der Untersuchungsstädte absichert (vgl. Trader Developer 14, 08.09.2016).

Städtische Unterstützung

Eine finanzielle, städtische Unterstützung konnte nur bei am Gemeinwohl orientierten Investor Developern, die geförderte Mietwohnungen erstellten, identifiziert werden. So wurde ein Vorhaben in Oldenburg neben einem kfw-Darlehen mit Zinsen unter 1 % und Fremdkapital über die NBank zu sehr günstigen Konditionen durch die Stadt mit 5 bis 10 % Zuschüssen je Wohneinheit an den Kosten gefördert (vgl. Investor Developer 5; 04.08.2016; Investor Developer 6; 04.08.2016). Bei einer Göttinger Mietwohnungsentwicklung gestaltete sich die Bezuschussung ähnlich: Der Investor Developer erhielt das städtische Grundstück günstiger und die Stellplätze aufgrund einer vorhandenen angrenzenden Stellplatzfläche umsonst. Darüber hinaus wird die Entwicklung mit 1 € pro Wohnquadratmeter 10 Jahre lang gefördert (vgl. Investor Developer 11, 12.08.2016).

Sofern seitens der Stadt eine innerstädtische Wohnentwicklung befürwortet oder vorangetrieben werden soll, profitieren teilweise auch andere Akteure von städtischer Unterstützung. Diese zeichnet sich durch schnelle Bauplanungsrechtprozesse, wie das zügige Aufstellen eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans, oder schnelle Entscheidungsprozesse in städtischen Gremien aus (vgl. Investor Developer 8, 10.08.2016; Trader Developer 14, 08.09.2016).

4.4.5 Developer-/ Investorentypabhängige Push-Faktoren

Zu geringe Mietpreise

Für private Kapitalanleger, die mit 3 % ihr Vermögen im Vergleich zu Anlagealternativen in Wohnimmobilien gewinnbringend anlegen können, stellt dieser Punkt höchstwahrscheinlich keinen Push-Faktor dar. Für institutionelle Investoren, dessen Anlagen an Zielausschüttungen geknüpft sind, sind auf die Rendite sich negativ auswirkende Mietpreise jedoch ein Abwanderungsgrund. Insbesondere werden in diesem Zusammenhang deutlich höhere Mieten in A-Städten sowie höhere Mieten in Städten vergleichbarer Größe zu Osnabrück als Nachteil für Osnabrück gesehen (vgl. Investor 13, 07.09.2016; Investor Developer 8, 10.08.2016). Ein regionaler Investor Developer überdenkt deshalb derzeit generell, inwiefern er in Zukunft in den Wohnungsbau investieren möchte (vgl. Investor Developer 8, 10.08.2016). Gekoppelt mit steigenden Bau- und Grundstückskosten für den Investor Developer bzw. steigenden Investmentkosten für den institutionellen Endinvestor schrumpft der Profit und dadurch auch der einstige Renditenvorteil kleiner Großstädte gegenüber A-Städten (und Städten vergleichbarer Größe).

Vorteile des Büromarktes

Der Büromarkt ist liquide, sodass sich teilweise bessere Renditen bei zugleich höherem Risiko

durch die Vermietung von Gewerbeeinheiten erzielen lassen. Ein Investor Developer gibt an, dass Gewerbeimmobilien von der Risikobetrachtung her gut und gegenüber Wohnimmobilien in einigen Fällen besser für sein Portfolio geeignet sind (vgl. Investor Developer 8, 10.08.2016).

Keine geeigneten Investmentgrößen und mangelnde Objektqualitäten

Da nur ein institutioneller, opportunistischer Investor befragt wurde, der nicht in den Mietwohnungsneubau der untersuchten Städte investiert hat, kann der Stellenwert dieses Push-Faktors nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch muss angemerkt werden, dass institutionelle Investoren häufig nur in bestimmte Projektgrößen investieren, die für den befragten Investor bei mindestens 10 Mio. € liegen. Diese Größen sind in kleineren Großstädten nur in raren Mengen vorhanden. Zudem bemängelt er die Objektqualitäten der in den Untersuchungsstädten neu errichteten Mietwohnungen (vgl. Investor 16, 06.10.2016).

Sich auflösende Standortverwurzelung

Für einige der befragten Trader Developer stellen längere Anfahrtswege zu einem Standort kein Markthindernis dar (vgl. Trader Developer 4, 03.08.2016; Trader Developer 9, 11.08.2016; Trader Developer 10, 12.08.2016; Trader Developer 15, 17.09.2016). Teilweise ist diese Einstellung durch jüngere Nachfolger in der Geschäftsführung bedingt. Allerdings handelt es sich hierbei um einen nur sehr schwachen Push-Faktor, weil die Fahrzeiten potenziell in Kauf genommen, jedoch nicht angestrebt werden.

5

5 Empfehlungen

Den in der Analyse aufgedeckten Push-Faktoren können durch einige Maßnahmen, die sich als Empfehlungen sowohl an die öffentliche Hand als auch an die Investoren richten, entgegen gewirkt werden. Ziel dabei ist es, den Neubau von Mietwohnungen in angespannten Märkten, wie es in den Untersuchungsstädten der Fall ist, zu steigern.

5.1 Empfehlungen für die öffentliche Hand

Die öffentliche Hand ist bei der Verwirklichung ihrer Planungen auf Immobilieninvestoren als Kooperationspartner angewiesen, sodass sie Investitionsanreize auch für Märkte jenseits der Top-Städte schaffen muss. Das übergeordnete Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung, bei der die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte im Einklang miteinander stehen, sollte dennoch stets berücksichtigt werden.

Vermehrte Flächenausweisung

Bei den zur Rentabilitätserzielung der Developer und Investoren maßgebenden Einflussfaktoren handelt es sich um die Grundstücks- und Baukosten (Projektkosten) und die erzielbaren Mieterlöse. Während es sich bei den Baukosten und Mieterlösen um marktseitige Faktoren handelt, auf die die Planung nicht direkt einwirken kann, kann hingegen durch eine vermehrte Flächenausweisung seitens der Stadtplanung maßgebend auf den Kostenfaktor Grundstück Einfluss genommen

Markttransparenz erhöhen

Sowohl in der Theorie (siehe Kapitel 3.3) als auch bei der Befragung der Akteure wird deutlich, dass der (Miet-)Wohnungsmarkt einen unvollkommenen Markt darstellt, der den Anbietern Entscheidungen unter Unsicherheit abverlangt, die die Investitionen drosseln können.

Erschwerend kommt in kleineren Wohnungsmärkten wie denen der Untersuchungsstädte das Peoplebusiness hinzu, das dazu führt, dass ortsansässige (Traditions-)firmen frühzeitige Kooperationen und Verträge eingehen und deshalb nicht-professionalisierte private Anleger oder institutionelle Investoren von außerhalb der Markteintritt erschwert wird. Einige der befragten Trader Developer gaben im Interview an, dass sie auf entwicklungsfähige Grundstücke teilweise zufällig durch das Vorbeifahren an ihnen auf dem Nachhauseweg o.ä. aufmerksam geworden sind.

Durch den Einsatz verschiedener Instrumente seitens der Stadtplanung könnte eine handlungsweisende Beratung potenzieller Developer und Investoren aktiviert werden. Dazu eignen sich öffentlich zugängliche Marktberichte, die Übersichten zu Neubauprojekten, dessen Konzept- und Preisstrukturen, aber auch zu potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich verfügbarer Flächen und städtischen Entwicklungstrends liefern.

In allen Untersuchungsstädten konnten neben den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse, die jedoch kostenpflichtig zu erwerben sind, Wohnkonzepte bzw. Wohnraumversorgungskonzepte von Seiten der Stadt identifiziert werden. Diese geben in einem unterschiedlichen Detaillierungsgrad Informationen zu den zuvor genannten Themen an.

Die Stadt Göttingen hat im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung eines neues Flächennutzungsplans, mit dessen Bekanntmachung und Genehmigung in 2017 zu rechnen ist, Anfang 2016 zusätzlich ein frei zugängliches Wohnbauflächenkonzept veröffentlicht, das in einem Plan eine Übersicht zu für Wohnungsprojekte nutzbaren Freiflächen gibt (siehe Abb. 76). Ergänzt wird der Plan durch sehr umfangreiche Steckbriefe zu den einzelnen Wohnbauflächen. Sie informieren nicht nur über Themen wie Infrastruktur, verkehrliche Anbindung, Planungsrecht oder Wohnstiltypen, sondern bewerten diese auch (siehe Abb. 77).

Auch die Stadt Osnabrück hat im September 2016 ein digitales Baulandkataster freigeschaltet, auf dem Wohnbauentwicklungsflächen mitsamt der Entwicklungsanzahl möglicher Wohneinheiten sowie der geltenden Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung öffentlich eingesehen werden können (siehe Abb. 78).

Diese frei zugänglichen Informationsgrundlagen wirken der Unvollkommenheit des Marktes in Teilen entgegen und verbessern insbesondere die Entscheidungsgrundlagen nicht ortsansässiger sowie weniger professionalisierter Developer und Investoren.

Zusätzlich sollte die Stadtplanung in einem kontinuierlichen Turnus informelle Veranstaltungen zum Austausch anbieten. Neben der Einladung von Maklern, Wohnungsbaugesell-

Abb. 76: Wohnbauflächenplan Göttingen

Nachfrage Wohnstiltypen (Ergebnis aus Umfragen innerhalb Göttingens, Nachfrage von außerhalb nicht berücksichtigt)

hohes Potenzial	Junge Urbane, Optimierer, Mobile Best Ager
mittleres Potenzial	-
eher geringes Potenzial	-

Fazit: Eignung für Bebauung

Versorgung/ Infrastruktur	++
Verkehrliche, techn. Infrastruktur	++
Konflikte / Restriktionen	-
Verfügbarkeit / Planungsrecht	o
Umsetzung / Realisierung	o
Landschaft / Umwelt	+
Klimaschutz und Klimavorsorge	o
Nachfrage Wohnstiltypen	+

Hinweise (im Falle von Realisierung)

Realisierbares Angebot: 20 WE (Geschosswohnungsbau)
Darstellung neuer FNP: Gemischte Baufläche (M)
Lagekategorie: Innenbereich
Sonstiges: Baudenkmal ‚Kommende' beachten

Abb. 77: Auszug Wohnbauflächen-Steckbriefe Göttingen

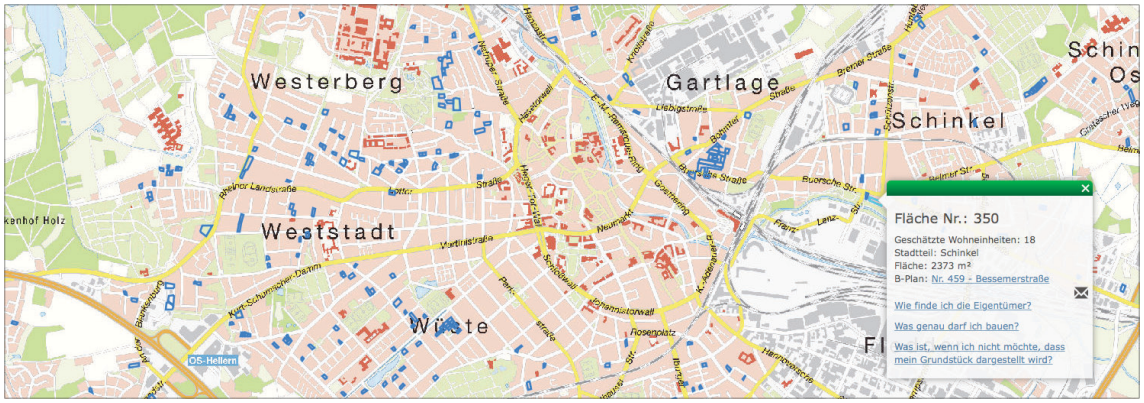

Abb. 78:: Baulandkataster Osnabrück

schaften und -genossenschaften, professionalisierten Investoren und Developern sollte durch eine öffentliche Bekanntmachung der Veranstaltung auch privaten Anlegern Zugang gewährleistet werden. Diese gewinnen im Hinblick mangelnder Anlagealternativen und der kostengünstigen Aufnahme von Fremdkapital als Investoren von Wohnimmobilien zunehmend an Stellenwert. Hierbei können Erfahrungen, wie beispielsweise zu bereits aufgetretenen Herausforderungen vergangener Entwicklungen ausgetauscht, darüber hinaus aber auch frühzeitige Kooperationen geschlossen werden. So teilte ein regionaler Trader Developer aus Göttingen im Gespräch mit, dass er gerne an der Ausschreibung eines Baufelds des ‚Landwehrviertels' in Osnabrück teilnehmen würde, das Projektvolumina jedoch seine Kapazitäten überschreite und er deshalb bereits im Vorfeld mit einem großen, institutionellen Investor kooperieren möchte (vgl. Trader Developer 10, 12.08.2016). Daran anknüpfend setzen institutionelle Investoren in jüngster Vergangenheit vermehrt auf sog. Forward Deals, bei denen Projekte bereits vor Fertigstellung erworben werden (siehe Kapitel 5.2) (vgl. Die Immobilie 2015). Nur durch einen frühzeitigen Austausch können Handlungsabsichten vermittelt werden und so Kooperationen entstehen.

Gemeinsames Ziel der beschriebenen Instrumente ist das Empowerment, also die Übertragung von Verantwortung bzw. die Ermächtigung zum eigenständigen Handeln der Investoren und Developer.

Verstärkung der Stadtplanungs- und Fachämter

Die zuvor aufgestellten Empfehlungen können nur mit ausreichenden Personalressourcen umgesetzt werden. Um dem Push-Faktor ‚lange Prozesse der Bauplanungsrechtschaffung und der Baugenehmigungserteilung', der als Kostentreiber für Investoren und Developer wirkt, Rechnung zu tragen, bedarf es ebenso einer erhöhten Einstellungsquote in den zuständigen Stadtplanungs- und Fachämtern.

Die Zeitreduktion in Planungsprozessen könnte zusätzlich Kosten für Developer und Investoren reduzieren. Hierfür eigenen sich beschleunigte Verfahren wie die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB oder des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Inwiefern diese in den Untersuchungsstädten bereits Anwendung finden, konnte nicht ausreichend geprüft werden.

Auflagen kompromissbereiter verhandeln

Vor allem in der Stadt Osnabrück wurden und werden bei größeren Quartierentwicklungen wie dem Wissenschafts- und Wohnpark Scharnhorstkaserne oder dem derzeit noch in der Vermarktung befindlichen Landwehrviertel Mindestanteile an Gewerbe- bzw. sozialem Wohnungsbau gefordert. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Vermeidung von monostrukturellen Quartieren ist diese Forderung sinnvoll, allerdings schreckt sie viele Developer und Investoren ab. Die Entwicklung auf der Scharnhorstkaserne zeigt, dass sich Gewerbeflächen, die sich nicht in einer 1A-Lage befinden, in Osnabrück schwierig bzw. nur langsam vermarkten lassen.

Bei der Begehung im August 2016 stand ein Großteil der Anfang des Jahres fertig gestellten Gewerbeeinheiten leer. Hier müsste die öffentliche Hand als Vermittler auftreten. Beispielsweise könnte sie auf einen Mieterpool aus städtischen Einrichtungen wie einer KiTa oder Bürgerbüros zurückgreifen.

Auch die Forderung nach Mindestanteilen von sozialem Wohnungsbau blockiert Investoren und Developer bei einer unzureichenden Bereitstellung öffentlicher Mittel, da sich derart Vorhaben vielfach nicht mehr rentieren, wie ein befragter Trader Developer aus Oldenburg angibt (vgl. Trader Developer 14, 08.09.2016). Wie die Analyse zeigt, werden deshalb geförderte Mietwohnungsneubauten ausschließlich von kommunalen Wohnungsgesellschaften bzw. Stiftungen mit dem primären Ziel der Wohnraumversorgung bereit gestellt. Seit dem Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Osnabrück fehlt der Stadt ein städtisches Instrument zur Wohnraumversorgung.

Wenn opportunistisch orientierte Developer und Investoren preisgedeckelte Mietwohnungen realisieren, subventionieren sie diese häufig mit teuren Eigentumswohnungen quer, was das Ziel einer Wohnraumversorgung für alle Einkommensschlichten verfehlt. Im Gespräch war deshalb zu Beginn des Jahres auf Bundesebene ein Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus, der jedoch nicht beschlossen wurde. In vielen Stellungnahmen wurden einkommensteuerunabhängige, liquiditätswirksame Investitionszulagen gefordert (vgl. Kuhnert 2016, S. 2; Bestgen 2016, S. 5).

Ein Schritt in die richtige Richtung ist die Bereitstellung des Landes Niedersachsen von 800 Mio. € aus Bundesmitteln zur Förderung des sozialen Wohnraums im Zeitraum von 2016 bis 2019, was in etwa die Entstehung von 10.000 Wohnungen fördern kann. Die Förderung erfolgt als zinsloses Darlehen für Investoren und Developer (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung 2016).

Zusätzlich könnten die für Investoren resultierenden geringen Mietpreise durch vergünstigte Grundstücke kompensiert werden. Das Prinzip der sozial gerechten Bodennutzung konnte in Oldenburg und Göttingen bei einer Stiftung sowie bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, jedoch nicht bei opportunistisch orientierten Investoren und Developer im Rahmen der Untersuchung festgestellt werden.

Unter der Berücksichtigung eines sich ändernden Mobilitätsverhaltens sollte seitens der Stadtplanung zusätzlich über die Abschaffung der Stellplatzpflicht zur Senkung der Projektkosten für Developer und Investoren und damit zur Förderung der Neubauaktivität nachgedacht werden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat im Jahr 2013, Berlin sogar bereits vor 15 Jahren die Stellplatzpflicht abgeschafft, um Investoren selbst über die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze entscheiden zu lassen. Die Analyse Berlins zeigt, dass die Abschaffung nicht dazu geführt hat, dass keine Stellplätze mehr entstehen, sondern vielmehr nachfrage- und bedarfsgerecht errichtet werden (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2013).

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach § 3 BauGB eine Öffentlichkeitsbeteiligung festgesetzt. Dennoch sollten auch bei Vorhaben, für die kein (neuer) Bebauungsplan aufgestellt werden muss, die Bürger frühzeitig und umfassend informiert werden, dass ausbleibende Neubauten Mietpreissteigerungen zur Folge habe. Da Bürgerproteste nur von einem Interviewpartner aus der Stadt Göttingen genannt wurden, müsste diese Empfehlung durch eine eingehende Untersuchung genauer verifiziert werden.

Verifizierung der EnEV-Anforderungen

Vielfach wurden seitens der Investoren und Developer die technischen Anforderungen der auf Bundesebene erlassenen EnEV kritisiert, da die Wartungskosten häufig die Mieterspar-nisse übersteigen. Außerdem wird die technische Ausstattung von den Mietern, im Gegensatz zu Käufern, häufig nicht gefordert wird. Die Reduzierung technischer Ausstattungen könnte sich kostensenkend auf die Herstellungskosten auswirken, allerdings bedarf es für detaillierte Überarbeitungsvorschläge der EnEV einer gesonderten Untersuchung dieser.

5.2 Empfehlungen für die Akteure des Mietwohnungsmarktes

Investitionen in Nischen

Damit Developer und Investoren auskömmliche Trading-Profite bzw. Renditen erzielen, müssen sie ihre Wohnungen zu bestimmten Preisen am Markt anbieten. Um eine Nachfrage hiernach zu erzielen, empfehlen sich Investitionen in Nischenprojekte bzw. Teilsegmente. Sowohl in Oldenburg als auch in Osnabrück konnten Akteure ausgemacht werden, die besondere Konzepte entwickelt haben. Der Trader Developer Kubus Immobilien aus Oldenburg entwirft den Großteil seiner Wohnungsprojekte als sog. KUBOX Appartments mit Wohnflächen zwischen 26 und 53 m², die speziell auf den Trend der Versingelung zugeschnitten sind und demzufolge auf eine ausreichend große Nachfrage stoßen (vgl. Kubus Immobilienvermittlung und -Treuhand GmbH / Norddeutsche Boden AG). Ein anderes Konzept wurde an der Rheiner Landstraße 33 in Osnabrück von delta Immobilien Invest verfolgt. Hier sind Wohngemeinschaftsformen in kompakter Größe entstanden, die zunächst von Studenten, später aber auch als Senioren-WG genutzt werden können. Durch die Nutzung einer Einheit durch mehrere Personen bewegt sich der absolute Mietpreis je Nutzer in einem vertretbaren Rahmen. Der Investor erzielt dabei trotzdem die für die Renditen notwendigen Mietpreise.

Entgegen des Trends des steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf nehmen in den Top-Städten in jüngster Vergangenheit die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in Neubauprojekten ab, um den absoluten Mietpreis für den Nutzer zu reduzieren und dennoch aus Sicht des Investors Projekte rentabel zu gestalten. Dieses Vorgehen sollte auch für die Untersuchungsstädte in Entwicklungs- und Investitionsentscheidungen einbezogen werden. Insbesondere schlaue Grundrisse, also beispielsweise eine 70 m²-Wohnung verteilt auf 3- anstatt wie derzeit üblich auf 2-Zimmer,

könnten eine größere Nachfrage erzielen.

Cleveres Entwerfen und Bauen

Mit dem Wandel zu kleineren Wohneinheiten geht unmittelbar das clevere Entwerfen und Bauen einher. Durch eine intelligente Planung der Wohnungs- und Gebäudegrundrisse können Baukosten gesenkt werden. Einerseits können durchdachte Wohnungsgrundrisse Verkehrsflächen reduzieren und der Mietpreis für den Nutzer so gesenkt werden, andererseits verhelfen eine intelligente Erschließung, außenliegende (dementsprechend außerhalb des beheizten Bereichs) Treppenhäuser oder nur eine Strangführung für Ver- und Entsorgungsleitungen zur Reduktion der Baukosten.

Auch höheres Bauen bietet eine Alternative, da so mehr Wohnfläche pro Grundstück geschaffen werden kann. Diese Empfehlung richtet sich nicht ausschließlich an Developer und Investoren, sondern sollte vielmehr zunächst seitens der Planung in Betracht gezogen und abgewogen werden. Unterstützend wirkt hierbei das 30-ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes, demzufolge der Flächenverbrauch bis 2020 auf maximal 30 ha pro Tag verringert werden soll (vgl. BMUB 2015).

Nachverdichtung

In einer Deutschlandstudie 2015 mit dem Titel „Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen“ hat die technische Universität Darmstadt ein kostengünstig erschließbares Potenzial in ungesättigten Wohnungsmärkten von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen bezogen auf Aufstockungen von Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 1989 ab 3 Wohneinheiten errechnet (vgl. T Technische Universität Darmstadt / Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. 2016, S. 1). Die Aufstockung um 1 bis 2 Geschosse in Holz- und anderer Leichtbauweise ist zwar auf den Quadratmeter gesehen teurer als neu zu bauen, Grundstückskosten, Erschließungs- und Infrastrukturkosten und anteilig auch Gebäudetechnik werden hingegen eingespart, sodass es sich um eine kostengünstige Bauweise handelt. Auch diese Strategie steht im Einklang des zuvor beschriebenen 30-ha-Ziel. Allerdings befürworten Bestandsmieter diese Maßnahmen häufig nicht, da die Lärmentwicklung während und nach der Bauzeit im Gebäude zunimmt und weniger Licht in die unteren Geschosse (der Nachbarhäuser) gelangt (vgl. Braun 2016).

Umwandlung von Büroimmobilien

Nach einer Analyse der Büromärkte der Untersuchungsstädte und deren Leerstandsquoten bieten sich eventuell leerstehende Büro- oder endwertig genutzte Gewerbeimmobilien zur Umnutzung in Wohnimmobilien an. Diese Strategie kommt jedoch nur unter der Prämisse einer nutzbaren Altsubstanz in Betracht, die die Baukosten für Developer und Investoren reduziert.

Forward-Deals

Werden Wohnprojekte im Voraus, also vor Fertigstellung, von Investoren gekauft, so können sie diese zu vergleichsweise günstigen Einkaufspreisen erwerben und dementsprechend bei gleicher Rendite zu geringeren Mietpreisen dem Nutzer anbieten. Das sog. Forward Financing ist indes mit einem höheren Risiko verbunden.

In den Untersuchungsstädten konnte ein institutioneller Investor ermittelt werden, der diese Option genutzt hat (vgl. Investor 13, 07.09.2016). Sehr kapitalstarke institutionelle Investoren können sich durch große Investments teilweise der Käuferkonkurrenz entziehen, da andere Akteure hierbei vielfach nicht mitbieten können.

6

6 Fazit

Die Untersuchung der Funktionsmechanismen kleiner Mietwohnungsmärkte anhand der Beispielsstädte Osnabrück, Oldenburg und Göttingen zeigt, dass bis zum Jahr 2013 nur regional agierende Trader Developer und Investoren mit einer Standortverwurzelung im Mietwohnungsneubau aktiv waren. In den vergangenen 2,5 Jahren traten in den Städten Oldenburg und Osnabrück sowohl Developer als auch Investoren, die deutschlandweit tätig sind, auf. Dennoch stellt sich die Akteursstruktur der drei Untersuchungsstädte heterogen dar.

Dabei markieren die Jahre 2011 / 2012 den Beginn der zunehmenden Neubauaktivität. Große Entwicklungen fanden und finden in allen Untersuchungsstädten auf Konversionsarealen ehemaliger Kasernenflächen statt.

Allen gemein ist, dass kaum unerfahrene bzw. mit persönlichen Motiven agierende Trader Developer auftreten.

Der Neubau von Mietwohnungen fällt in Göttingen am geringsten aus. Dies lässt sich vor allem durch die starke Abhängigkeit zur ansässigen Universität begründen, die ein auf Studenten und (wissenschaftliche) Mitarbeiter auf Zeit abgestimmtes Wohnungsangebot fordert. Wohnformen speziell für Studenten und (möbliertes) 'Wohnen-auf-Zeit' wurden jedoch nicht beleuchtet. Die Erstellung von am Markt frei zugänglichen Mietwohnungen wird in Göttingen anders als in den anderen Untersuchungsstädten durch den Investor Developer dominiert. Hierbei handelt es sich vorwiegend

um die Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen sowie zwei Wohnungsgenossenschaften, die Mietwohnungen eigenständig entwickeln und langfristig in ihren Bestand aufnehmen. Auch in Oldenburg ist das kommunale Wohnungsunternehmen GSG Oldenburg als Investor Developer für mehr als 200 WE in den vergangen 5,5 Jahren verantwortlich. Im Gegensatz zu Göttingen werden in Oldenburg jedoch mehr als die Hälfte der Neubaumietwohnungen seit 2010 durch Trader Developer errichtet. Dies sind vorwiegend mittelständische Unternehmen mit langjähriger Erfahrung am Standort Oldenburg. Rund 50 % der Endinvestoren stellen private Kapitalanleger dar. Mit der Wohnungsbauentwicklung auf dem ehemaligen Kasernenareal Donnerschwee trat 2014 erstmalig ein deutschlandweit agierender, auf Bestandssanierungen großer Areale spezialisierter Trader Developer in den Wohnungsmarkt Oldenburg ein. Die Akteursstruktur in Osnabrück weicht stark von der in Göttingen und teilweise auch von der in Oldenburg ab. Zum einen verfügt Osnabrück über keine städtische Wohnungsbaugesellschaft mehr, sodass der Anteil des Investor Developers dort am geringsten ausfällt. Zum anderen konkurrieren private Investoren und lokale Trader Developer seit der Entwicklung der Konversionsfläche der ehemaligen Scharnhorstkaserne mit einem kapitalstarken institutionellen Investor und zwei national bzw. international entwickelnden Trader Developern.

Persönliche Gespräche mit diesen verdeutlichen, dass ihre Annahmen bezüglich der Vermarktungsgeschwindigkeiten und Mietpreise zum Teil nicht erfüllt wurden. Aus diesem Grund betrachtet einer der befragten Akteure den Mietwohnungsmarkt Osnabrück bzw. generell kleiner Großstädte als Investmentmarkt mit zunehmender Vorsicht.

Die Forschungshypothesen, dass niedrige Mieten in kleinen Großstädten für große institutionelle Investoren und Developer ein Problem darstellen, konnte nicht repräsentativ, aber dennoch teilweise anhand des Beispiels Osnabrück belegt werden.

Darüber hinaus bestätigen die Akteursstrukturen der untersuchten Mietwohnungsmärkte, insbesondere die aus den Gesprächen mit den Akteuren gewonnenen Erkenntnisse, dass vielfach regional verwurzelte (Klein-)Anleger als Endinvestoren von 1 bis 3 Wohneinheiten auftreten. Für diese lohnen sich als Investment bereits Renditen zwischen 3 und 4 bzw. teilweise auch weniger Prozent. Mangelnde Anlagealternativen und die daraus resultierende ‚Flucht ins Betongold' begründen die hohe Anzahl an privaten Kleinanlegern. Die regionalen, in der Wertschöpfungskette auch als Zwischeninvestoren fungierenden, Trader Developer kalkulieren und erzielen gemäß eigener Angaben Trading-Profite von um die 15 %. Zurückzuführen ist diese Rentabilität auf Kaufpreissteigerungen, die trotz Renditenkompressionen seitens der privaten Investoren hingenommen werden.

Auffällig ist auch, dass sozialer Mietwohnungsbau nur von kommunalen bzw. städtischen Wohnungsunternehmen und Stiftungen mit dem primären Ziel der Wohnraumversorgung bzw. aus einem Stiftungszweck heraus realisiert wird. Opportunistisch orientierte Akteure sind bis dato nicht als Hersteller sozialen

Wohnungsbaus aufgetreten. Zukünftig könnte hier ein Umbruch stattfinden, da bei großen städtischen Grundstücksausschreibungen für Wohnungsvorhaben vor allem in Osnabrück Mindestanteile an preisgedeckelten Miet- und Eigentumswohnungen gefordert werden. Diese Forderung orientiert sich laut städtischen Aussagen am Hamburger Drittelmix.

Je nach Typ des Developers oder Investors divergieren die Pull- und Push-Faktoren. Für alle Typen trifft gleichwohl zu, dass die Profitaussicht und die Möglichkeit eines Grundstücks- bzw. Projekterwerbs sie in die Mietwohnungsmärkte der Untersuchungsstädte geleitet hat. Für regionale Developer und Investoren spielen die Standortverwurzelung, Netzwerke und teilweise städtische Unterstützung als Investitionsmotive eine große Rolle. Nicht ortsansässige, institutionelle Developer und Investoren wichen vor allem aufgrund der Konkurrenzsituation und der Grundstücks- bzw. Projektkosten der Top-Städte in die Untersuchungsstädte aus. Doch dort fehlt es häufig noch an geeigneten Investmentgrößen für institutionelle, kapitalstarke Investoren.

Die Hypothese, dass vermehrt opportunistisch orientierte Investoren und Developer in kleine Großstädte mit Potenzial ausweichen, sodass der Wettbewerb zunimmt, kann zumindest tendenziell für Osnabrück bestätigt werden. Um die These abschließend bestätigen sowie deren Auswirkungen detaillierter nachverfolgen zu können, bedarf es dagegen einer langfristigen, gesonderten Untersuchung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es sich bei den untersuchten Mietwohnungsmärkten insoweit um professionalisierte Märkte handelt, als dass kaum Private mit persönlichen Motiven, wie dem Besitz eines Grundstückes, Projektentwicklungen betreiben. Der Grad der Professionalisierung gestaltet sich je nach Untersuchungsstadt unterschiedlich. In der jüngsten Vergangenheit treten hinsichtlich zunehmender Konkurrenz sowie daraus resultierender steigender Grundstücks- und Wohnungs- bzw. Projektpreise teilweise Parallelen zu den Top-Städten auf. Die Mieten hingegen bleiben hinter denen der Top-Städte zurück. Dies führt dazu, dass auch regionale Developer und Investoren über andere Märkte als Investitionsstandorte nachdenken.

Eine Verallgemeinerung der aufgedeckten Ergebenisse für alle deutschen kleinen Großstädte ist nur bedingt möglich, da die einzelnen Bundesländer unterschiedliche (planungs-) politische und rechtliche Voraussetzungen bieten.

Vor diesem Hintergrund ist es von besonderer Bedeutung, die Funktionsfähigkeit von Mietwohnungsmärkten kleiner Großstädte in den Fokus der Stadtplanung zu rücken, um Konzepte zur Förderung der Neubauaktivität entwickeln zu können. Die aufgezeigten Empfehlungen können dabei als Richtungsweiser verstanden werden, deren Ausgestaltung differenziert auf die Gegebenheiten der einzelnen kleinen Großstädte abgestimmt werden muss.

7 & 8

7. Abbildungsverzeichnis

Abb. Decklblatt: Eigene Aufnahme vom 12.08.2016.

Abb. 1: Haushaltswachstum (Index, 2005=100). Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 2: Wachstumsrate Genehmigungen, Haushalte und Differenz. Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 3: Entwicklung der Spitzenmiete (ungewichtetes Mittel). Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 4: Entwicklung Grundstückspreise MFH gute Lage (ungewichtetes Mittel). Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 5: Residualrechnung aus Sicht eines Developers. Eigene Darstellung.

Abb. 6: BBSR Stadt- und Gemeindetypen 2014. In: BBSR (2016): Laufende Stadtbeobachtung – Raumabgrenzungen. URL: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp_node.html> (aufgerufen am 24.11.2016).

Abb. 7: Kleine Großstädte Deutschlands. Eigene Darstellung.

Abb. 8: Marktmechanismus. In: Seitel, Hans Peter (o.J.): Angebot und Nachfrage. In: Konrad Adenauer Stiftung (o.J.): Lexikon der Sozialen Marktwirtschaft. URL: <http://www.kas.de/wf/de/71.10163/> (aufgerufen am 16.06.2016).

Abb. 9: Statische Renditeberechnung nach Brauer 2013. Eigene Darstellung nach Brauer, Kerry-U. (2013): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht, Steuern, Marketing, Finanzierung, Bestandsmanagment, Projektentwicklung. 7., überarbeitete Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden, S. 437.

Abb. 10: Immobilienanlageformen nach Kofner 2008. Eigene Darstellung nach Kofner, Stefan (2008): Investitionsrechnung für Immobilien. 2. Auflage, Hammonia-Verlag, Hamburg, S. 21.

Abb. 11: Kosten und Erlöse eines Trader Developers nach Brauer 2013. Eigene Darstellung nach Brauer, Kerry-U. (2013): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht, Steuern, Marketing, Finanzierung, Bestandsmanagment, Projektentwicklung. 7., überarbeitete Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden, S. 434.

Abb. 12: Verortung des Bundeslandes Niedersachsen. In: Liuzo, David (2006): Karte der Bundesrepublik Deutschland mit eingezeichneten Grenzen und alphabetischer Nummerierung der Bundesländer. Das Land Niedersachsen ist farblich hervorgehoben. Erstellt aus Material des gemeinsamen Datenangebotes aus dem gemeinsamen Portal der statistischen Ämter des Bundes und der Länder (DeStatis). URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Deutschland_Lage_von_Niedersachsen.svg (aufgerufen am 20.07.2016).

Abb. 13: Verortung der Untersuchungsstädte. In: D-maps (o.J.): Deutschland-Niedersachsen. URL: <http://d-maps.com/carte.php?num_car=23814&lang=de> (aufgerufen am 20.07.2016).

Abb. 14: Osnabrücker Rathaus. Eigene Aufnahme vom 10.08.2016.

Abb. 15: Osnabrücker Altstadt. Eigene Aufnahme vom 10.08.2016.

Abb. 16: Verortung Osnabrücks. In: OpenStreetMap (o.J.).

Abb. 18: Haushaltsentwicklung Osnabrück im Vergleich zu Top-Städten und kleinen Großstädten insgesamt (Indexform, 2005 = 100). Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Osnabrück (Indexform) . Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 20: Altersstruktur Osnabrück (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015 . Eigene Darstellung auf Datenbasis von GENESIS online (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Abb. 21: Haushaltsstruktur Osnabrück (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015. Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 22: Wohnungsbestand Osnabrück . Eigene Darstellung auf Datenbasis von LSN online (Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011).

Abb. 23: Genehmigungen und Fertigstellungen in MFH in Osnabrück . Eigene Darstellung auf Datenbasis von LSN online.

Abb. 24: Mietpreisentwicklung Osnabrück, kleine Großstädte und Top-Städte in €/m². Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 25: Grundstückspreise in €/m² für MFH in guter Lage, Vergleich Oldenburg und Top-Städte. Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS

Abb. 26: Wohnpark Westerberg (ehem. Metzer Kaserne). Eigene Aufnahme vom 11.08.2016.

Abb. 27: Westend (ehem. Scharnhorstkaserne). Eigene Aufnahme vom 11.08.2016.

Abb. 28: CAREO Westerberg (ehem. Scharnhorstkaserne). Eigene Aufnahme vom 11.08.2016.

Abb. 29: Quartier mitteWest (ehem. Busdepot). Eigene Aufnahme vom 11.08.2016.

Abb. 30: Landwehrviertel. In: Stadt Osnabrück (2015): Wohntypologienplan Landwehrviertel. URL: < http://www.osnabrueck.de/konversion/service/neuigkeiten/news/78i78i78.html> (aufgerufen am 24.11.2016).

Abb. 31: Wohnlagenkarte Osnabrück. In: bulwiengesa AG, RIWIS (o.J.): Lagenzuordnung auf Basis OpenStreetMap.

Abb. 32: Developertypen im Herstellungsprozess. Eigene Darstellung.

Abb. 33: Investorentypen. Eigene Darstellung.

Abb. 34: Die fünf größten Developer Osnabrücks. Eigene Darstellung.

Abb. 35: Die fünf größten Investoren Osnabrücks. Eigene Darstellung.

Abb. 36: Oldenburger Schloss. In: Frank (2012): Um das Oldenburger Schloss. URL: < http://www.ich-war-hier.de/2012/10/29/um-das-oldenburger-schloss/> (aufgerufen am 22.11.2016).

Abb. 37: Oldenburger Altstadt. Eigene Aufnahme vom 03.08.2016.

Abb. 38: Verortung Oldenburgs. In: OpenStreetMap (o.J.).

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Oldenburg (Indexform). Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 40: Altersstruktur Oldenburg (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015 . Eigene Darstellung auf Datenbasis von GENESIS online (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Abb. 41: Haushaltsentwicklung Oldenburg im Vergleich zu Top-Städten und kleinen Großstädten insgesamt (Indexform, 2005 = 100). Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 42: Haushaltsstruktur Oldenburg (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015. Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 43: Wohnungsbestand Oldenburg. Eigene Darstellung auf Datenbasis von LSN online (Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011).

Abb. 44: Genehmigungen und Fertigstellungen in MFH in Oldenburg. Eigene Darstellung auf Datenbasis von LSN online.

Abb. 45: Mietpreisentwicklung Oldenburg, kleine Großstädte und Top-Städte in €/m². Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 46: Grundstückspreise in €/m² für MFH in guter Lage, Vergleich Oldenburg und Top-Städte. Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 47: NeuDonnerschwee. Eigene Aufnahme vom 03.08.2016.

Abb. 48: Neubau der Beverbäker Wiesen GbR (ehem. Hubschrauberlandeplatz). Eigene Aufnahme vom 03.08.2016.

Abb. 49: Neubau der Dammermann-Hauenschild-Stiftung. Eigene Aufnahme vom 03.08.2016.

Abb. 50: Johanneshof (Alter Stadthafen). Eigene Aufnahme vom 08.09.2016.

Abb. 51: Wohnlagenkarte Oldenburg. In: bulwiengesa AG, RIWIS (o.J.): Lagenzuordnung auf Basis OpenStreetMap.

Abb. 52: Developertypen im Herstellungsprozess. Eigene Darstellung.

Abb. 53: Investorentypen. Eigene Darstellung.

Abb. 54: Die fünf größten Developer Oldenburgs. Eigene Darstellung.

Abb. 55: Die fünf größten Investoren Oldenburgs. Eigene Darstellung.

Abb. 56: Göttinger Rathaus. In: Rahn, Soenke (2012): Altes Rathaus mit Gänseliesel (Göttingen). URL: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Altes_Rathaus_mit_Gänseliesel_(Göttingen).JPG (aufgerufen am 17.11.2016).

Abb. 57: Göttinger Altstadt. Eigene Aufnahme vom 13.08.2016.

Abb. 58: Verortung Göttingens. In: OpenStreetMap (o.J.).

Abb. 59: Bevölkerungsentwicklung und -prognose Göttingen (Indexform). Eigene Darstellung auf Datenbasis

von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 60: Altersstruktur Göttingen (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015 . Eigene Darstellung auf Datenbasis von GENESIS online (Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Abb. 61: Haushaltsentwicklung Göttingen im Vergleich zu Top-Städten und kleinen Großstädten insgesamt (Indexform, 2005 = 100). Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 62: Haushaltsstruktur Göttingen (Stadt) im Vergleich zu Landkreis und Bundesland 2015. Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 63: Wohnungsbestand Göttingen. Eigene Darstellung auf Datenbasis von LSN online (Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011).

Abb. 64: Genehmigungen und Fertigstellungen in MFH in Göttingen. Eigene Darstellung auf Datenbasis von LSN online.

Abb. 65: Mietpreisentwicklung Göttingen, kleine Großstädte und Top-Städte €/m². Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 66: Grundstückspreise in €/ m² für MFH in guter Lage, Vergleich Göttingen und Top-Städte. Eigene Darstellung auf Datenbasis von bulwiengesa AG, RIWIS.

Abb. 67: SWB-Neubau Alfred-Delp-Weg. Eigene Aufnahme vom 12.08.2016.

Abb. 68: BrauwegCarrée. Eigene Aufnahme vom 13.08.2016.

Abb. 69: Quartier am Leinebogen. Eigene Aufnahme vom 13.08.2016.

Abb. 70: Vermietungsschild Quartier am Leinebogen. Eigene Aufnahme vom 13.08.2016.

Abb. 71: Wohnlagenkarte Göttingen. In: bulwiengesa AG, RIWIS (o.J.): Lagenzuordnung auf Basis OpenStreetMap.

Abb. 72: Developertypen im Herstellungsprozess. Eigene Darstellung.

Abb. 73: Investorentypen. Eigene Darstellung.

Abb. 74: Die fünf größten Developer Göttingens. Eigene Darstellung.

Abb. 75: Die fünf größten Investoren Göttingens. Eigene Darstellung.

Abb. 76: Wohnbauflächenplan Göttingen. In: Stadt Göttingen (2015): Siedlungsentwicklungskonzept 2025, S. 16. URL: < https://www.goettingen.de/pics/medien/1_1425887767/SiedlungsentwicklungsKonzept.pdf> (aufgerufen am 24.11.2016).

Abb. 77: Auszug Wohnbauflächen-Steckbriefe Göttingen. In: Stadt Göttingen (o.J.): Göttingen Wohnbauflächen Steckbriefe, S. 2 ff. URL: < https://www.goettingen.de/pics/medien/1_1469078435/Steckbriefe_29092016.pdf> (aufgerufen am 24.11.2016).

Abb. 78: Baulandkataster Osnabrück. In: Stadt Osnabrück (o.J.): Baulandkataster. <URL: https://geo.osnabrueck.de/bauland/?i=map> (aufgerufen am 24.11.2016).

8. Quellenverzeichnis

Alda, Willi / Hirschner, Joachim (2014): Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft. Grundlagen für die Praxis. 5., akt. und erweiterte Auflage, Springer Vieweg, Wiesbaden.

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (2003): Zentrale-Orte-System. <URL: https://www.arl-net.de/lexica/de/zentrale-orte-system?lang=en> (aufgerufen am 09.11.2016).

Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung“ im Auftrag der Statistischem Ämter der 16 Bundesländer, des Statistischen Bundesamtes und des Bürgeramtes, Statistik und Wahlen (2015): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder. Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2013, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3, Frankfurt a.M. URL: <http://www.vgrdl.de/VGRdL/tbls/tab.jsp?rev=RV2014&tbl=tab14&lang=de-DE> (aufgerufen am 24.09.2016).

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Senat beschließt weitere Erleichterungen für Wohnungsbau. URL: <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/4128858/2013-10-29-bsu-wohnungsbau/> (aufgerufen am 18.11.2016).

Bestgen, Thomas (2016): Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, zur Stellungnahme des Bundesrates sowie zur Gegenäußerung der Bundesregierung. URL <: https://www.bundestag.de/blob/419968/c9e7f0d6fdecc2ddc3bbeabd9761209f/01---utb-data.pdf> (aufgerufen am 18.11.2016).

Biedenkopf, Kurt / Miegel, Meinhard (1978): Wohnungspolitik am Wendepunkt. Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft. Schriften des Institutes für Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik, Band 2, Stuttgart.

Bischoff, Ariane / Selle, Klaus / Sinning, Heidi (2007): Informieren, Beteiligen, Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen, Verfahren und Methoden. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.

Bison, Jutta (1996): Die Regulierung des Mietwohnungsmarktes in der Bundesrepublik Deutschland. Eine positive ökonomische Analyse. Europäische Hochschulschriften, Reihe 5, Peter Land GmbH, Frankfurt a.M.

Brauer, Kerry-U. (Hrsg.) (2013): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht, Steuern, Marketing, Finanzierung, Bestandsmanagement, Projektentwicklung. 7. überarbeitete Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden.

Brakemeier, Michael (2016): 550 neue Wohnungen für Göttingen. In: Göttinger Tageblatt (2016). <URL: http://www.goettinger-tageblatt.de/Goettingen/Uebersicht/Stadtverwaltung-Goettingen-plant-vier-neue-Baugebiete> (aufgerufen am 18.11.2016).

Braun, Michael (2016): Stadtentwicklung. Zündende Ideen für bezahlbaren Wohnraum gesucht. In: Deutschlandfunk (2016): ders. URL: <http://www.deutschlandfunk.de/stadtentwicklung-zuendende-ideen-fuer-bezahlbaren-wohnraum.724.de.html?dram:article_id=369119> (aufgerufen am 18.11.2016).

bulwiengesa AG (o.J. a): Haushalte. Basis BBSR 2012. <URL: http://www.riwis.de/riwis_online/info.php3?cityid=&info_topic=haushalte_bbsr> (aufgerufen am 10.11.2016).

bulwiengesa AG (o.J. b): Mietwohnungsmarkt. Definition Mieten. <URL: http://www.riwis.de/riwis_online/info.php3?cityid=&info_topic=wo_mieten> (aufgerufen am 10.11.2016).

bulwiengesa AG (o.J. c): Klassifikation der Standorte. URL: <http://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg> (aufgerufen am 30.09.2016).

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hrsg.) (2016): Wanderungsmonitoring: Erwerbsmigration nach Deutschland. URL: <http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/Broschueren/wanderungsmonitoring-2015.pdf?__blob=publicationFile> (aufgerufen am 01.07.2016).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014a): Laufende Stadtbeobachtung - Raumabgrenzungen. Stadt und Gemeindetypen in Deutschland. <URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp_node.html> (aufgerufen am 09.11.2016).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014b): Referenz Gemeinden und Gemeindeverbände, Stadt- und Gemeindetyp. Übersicht Stadt- und Gemeindetyp. <URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/Downloadangebote.html;jsessionid=94943877CDE1F0F6E94214F7ED6AD1FD.live11293?nn=443182> (aufgerufen am 09.11.2016).

Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2016): Die Mietpreisbremse. Fragen und Antworten zu den aktuellen Regelungen. URL: <http://www.bmjv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Mietpreisbremse_Maklercourtage.pdf;jsessionid=386B1D4E816EC8F085A6D54A14710140.1_cid334?__blob=publicationFile&v=16> (aufgerufen am 01.07.2016).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2015): Nachhaltige Entwicklung. Reduzierung des Flächenverbrauchs. URL: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/> (aufgerufen am 18.11.2017).

Bundeszentrale für politische Bildung (2013): Marktmechanismus. Preismechanismus. URL: <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20081/marktmechanismus> (aufgerufen am 15.06.2016).

Der Oberbürgermeister der Stadt Göttingen (Referat Statistik und Wahlen) (Hrsg.) (2014): Göttinger Statistik aktuell. Der Göttinger Wohnungsmarkt, Nr. 39. <URL: http://www.goesis.goettingen.de/pdf/Aktuell39.pdf> (aufgerufen am 23.09.2016).

Die Immobilie (2015): Projektentwicklungen. Forward Deals werden für Investoren attraktiv. URL: <http://www.dieimmobilie.de/projektentwicklungen-forward-deals-werden-fuer-investoren-attraktiv-1442912492/> (aufgerufen am 18.11.2016).

Diederichs, Claus Jürgen (1999): Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute. Bauwirtschaft, Unternehmensführung, Immobilienmanagement, privates Baurecht. Springer, Berlin u.a.

Dopfer, Thomas (2000): Der westdeutsche Wohnungsmarkt. Ein dynamisches Teilmarktmodell, Theorie und empirische Überprüfung 1971 - 1997. Verlag Franz Vahlen, München.

ECE Projektmanagment GmbH & Co. KG (o.J.): Nachhaltigkeitsstrategie. URL: <http://www.ece.de/unternehmen/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsstrategie/> (aufgerufen am 22.06.2015).

Fahrmeir, Ludwig / Heumann, Christian / Künstler, Rita / Pigeot, Iris/ Tutz, Gerhard (2016): Statistik. Der Weg zur Datenanalyse. 8., überarbeitete und ergänzte Auflage, Springer Spektrum, Berlin und Heidelberg.

Feldhaus, Friedhelm (2016): Göttingen. Sartorius macht Platz für ein Stadtquartier. <URL: http://www.immobilien-zeitung.de/1000032590/goettingen-sartorius-macht-platz-fuer-stadtquartier> (aufgerufen am 29.10.2016).

Flacke, Johannes (2004): Definitionen, Merkmale und Typologien von Klein- und Mittelstädten. In: Baumgart et al. (Hrsg.) (2004): Kleine und mittlere Städte - Blaupausen der Großstadt? Dokumentation des Expertenkolloquiums am 29. April 2004 an der Universität Dortmund, S. 25 - 37. <URL: dortmunhttp://www.raumplanung.tu-dortmund.de/srp/cms/Medienpool/Downloads/SRPapers/64_SRPapers_Nr_1.pdf> (aufgerufen am 12.11.2016).

Gabler Wirtschaftslexikon (o.J.): Beschaffungsmarkt. URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/beschaffungsmarkt.html> (aufgerufen am 16.06.2016)

Georg-August-Universität Göttingen (2011): Göttingen. Stadt, die Wissenschaft. URL: <https://www.uni-goettingen.de/de/broschüre-stadt-die-wissen-schafft/419725.html> (aufgerufen am 05.10.2016).

Georg-August-Universität Göttingen (o.J.): Das Göttingen Nobelpreiswunder. URL: <https://www.uni-goettingen.de/de/4281.html> (aufgerufen am 05.10.2016).

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) (2016): Wohnraumbedarfsprognose Göttingen. Hamburg. <URL: https://www.goettingen.de/pics/medien/1_1372063975/2013_06_21_Wohnbauflaechenbedarfsprognose_Goettingen_Endfassung_19_06_2013.pdf> (aufgerufen am 23.09.2016).

Gläser, Jochen / Laudel, Grit (2009): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. 3. überarbeitete Auflage, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) Osnabrück-Meppen (2016): Grundstücksmarktbericht 2016 für die Bereiche Stadt Osnabrück, Landkreis Osnabrück, Landkreis Emsland, Landkreis Grafschaft Bentheim.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) Oldenburg-Cloppenburg (2016): Grundstücksmarktbericht 2016 für die Bereiche Stadt Delmenhorst, Stadt Oldenburg, Landkreis Ammerland, Landkreis Oldenburg, Landkreis Vechta, Landkreis Wesermarsch.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim (GAG) (2016): Grundstücksmarktbericht 2016 für die Bereiche Stadt Göttingen, Landkreis Göttingen, Landkreis Goslar, Landkreis Holzminden, Landkreis Northeim, Landkreis Osterode am Harz.

Han, Petrus (2016): Soziologie die Migration. 4., unveränderte Auflage, UVK Vertragsgesellschaft, Konstanz und München.

Häder, Michael (2015): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 3. Auflage, Springer VS, Wiesbaden.

Hämmerlein, Hans (1996): Einführung in die Wohnungswirtschaft. Ein Leitfaden in Thesen und Übersichten. 1. Auflage, Nomos Verlag, Baden Baden.

Hellbrück, Reiner (2016): Angewandte Statistik mit R. Eine Einführung für Ökonomen und Sozialwissenschaftler. 3. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.

Hessische/Niedersächsische Allgemeine (HNA) (2016): Masterplan für altes Sartorius-Gelände: Ein Quartier mit viel Grün. <URL: http://www.hna.de/lokales/goettingen/goettingen-ort28741/masterplan-altes-sartorius-gelaende-quartier-viel-gruen-6314109.html> (aufgerufen am 29.10.016).

Hessische/Niedersächsische Allgemeine (HNA) (2014): Investor kauft zehn Fußballfelder großes Gelände in Göttingen. <URL: http://www.hna.de/lokales/goettingen/investor-kauft-zehn-fussballfelder-grosses-gelaende-goettingen-3843350.html> (aufgerufen am 29.10.2016).

Gabler Wirtschaftslexikon (o.J.): Beschaffungsmarkt. URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/beschaffungsmarkt.html> (aufgerufen am 16.06.2016)

Georg-August-Universität Göttingen (2011): Göttingen. Stadt, die Wissenschaft. URL: <https://www.uni-goettingen.de/de/broschüre-stadt-die-wissen-schafft/419725.html> (aufgerufen am 05.10.2016).

Georg-August-Universität Göttingen (o.J.): Das Göttingen Nobelpreiswunder. URL: <https://www.uni-goettingen.de/de/4281.html> (aufgerufen am 05.10.2016).

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) (2016): Wohnraumbedarfsprognose Göttingen. Hamburg. <URL: https://www.goettingen.de/pics/medien/1_1372063975/2013_06_21_Wohnbauflaechenbedarfsprognose_Goettingen_Endfassung_19_06_2013.pdf> (aufgerufen am 23.09.2016).

Gläser, Jochen / Laudel, Grit (2009): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. 3. überarbeitete Auflage, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) Osnabrück-Meppen (2016): Grundstücksmarktbericht 2016 für die Bereiche Stadt Osnabrück, Landkreis Osnabrück, Landkreis Emsland, Landkreis Grafschaft Bentheim.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) Oldenburg-Cloppenburg (2016): Grundstücksmarktbericht 2016 für die Bereiche Stadt Delmenhorst, Stadt Oldenburg, Landkreis Ammerland, Landkreis Oldenburg, Landkreis Vechta, Landkreis Wesermarsch.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim (GAG) (2016): Grundstücksmarktbericht 2016 für die Bereiche Stadt Göttingen, Landkreis Göttingen, Landkreis Goslar, Landkreis Holzminden, Landkreis Northeim, Landkreis Osterode am Harz.

Han, Petrus (2016): Soziologie die Migration. 4., unveränderte Auflage, UVK Vertragsgesellschaft, Konstanz und München.

Häder, Michael (2015): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 3. Auflage, Springer VS, Wiesbaden.

Hämmerlein, Hans (1996): Einführung in die Wohnungswirtschaft. Ein Leitfaden in Thesen und Übersichten. 1. Auflage, Nomos Verlag, Baden Baden.

Hellbrück, Reiner (2016): Angewandte Statistik mit R. Eine Einführung für Ökonomen und Sozialwissenschaftler. 3. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.

Hessische/Niedersächsische Allgemeine (HNA) (2016): Masterplan für altes Sartorius-Gelände: Ein Quartier mit viel Grün. <URL: http://www.hna.de/lokales/goettingen/goettingen-ort28741/masterplan-altes-sartorius-gelaende-quartier-viel-gruen-6314109.html> (aufgerufen am 29.10.016).

Hessische/Niedersächsische Allgemeine (HNA) (2014): Investor kauft zehn Fußballfelder großes Gelände in Göttingen. <URL: http://www.hna.de/lokales/goettingen/investor-kauft-zehn-fussballfelder-grosses-gelaende-goettingen-3843350.html> (aufgerufen am 29.10.2016).

Heuer, Jürgen H. B. (1985): Lehrbuch der Wohnungswirtschaft. 2., neubearbeitete Auflage, Knapp Verlag, Frankfurt.

Heuer, Jürgen H. B. / Nordalm, Volker (2001): Wohnungsmärkte im gesamtwirtschaftlichen Gefüge. In: Jenkis,

Helmut W. (Hrsg.) (2001): Kompendium der Wohnungswirtschaft. 4., ergänzte Auflage, Oldenbourg Verlag, München, S.23-41.

Homburg, Stefan (1994): Staatseingriffe auf dem Wohnungsmarkt. Miete versus Selbstnutzung. Gutachten für die Expertenkommission Wohnungspolitik im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. In: Expertenkommission Wohnungspolitik (Hrsg.) (1994): Materialband zum Gutachten Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. BMBau, Bonn.

Husmann, Thomas (2016): 950 neue Wohnungen und Streit um eine Straße. <URL: http://www.nwzonline.de/oldenburg/wirtschaft/junges-leben-auf-dem-alten-fliegerhorst_a_31,0,1866219428.html> (aufgerufen am 28.10.2016).

Investa Immobiliengruppe (2015): Pressemitteilung. Göttingen: Gothaer verlängert Mietvertrag am Gothaer Platz im Objekt der Investa Immobiliengruppe. <URL: http://www.investa.de/var/files/150204_pressemitteilung_goettingen_gothaer_mietvertragsverlaengerung.pdf> (aufgerufen am 29.10.2016).

InWIS Forschung & Beratung GmbH (2014): Wohnraumversorgungskonzept Stadt Osnabrück. Bochum. <URL: http://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/Wohnraumversorgungskonzept-der-Stadt-Osnabruck-2015.pdf> (aufgerufen am 13.10.2016).

Isenhöfer, Björn / Väth, Arno / Hofmann, Philip (2008): Immobilienanalyse. In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.) (2008): Immobilienökonomie. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. Oldenbourg Verlag, München.

Jaeger, Franz; Bühler, Stefan (1995): Marktmiete. Schweizer Wohnungsmieten zwischen Politik und Markt. Rügger, Chur / Zürich.

Kofner, Stefan (2008): Investitionsrechnung für Immobilien. 2. Auflage, Hammonia-Verlag, Hamburg.

Kornemann, Rolf (1973): Fehlsubventionierungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Bilanz einer systemwidrigen Marktintervention. Domus-Verlag, Bonn.

Krätke, Stefan (1995): Der städtische Wohnungsmarkt. In: ebd.: Stadt – Raum – Ökonomie. 1. Nachdruck, Birkhäuser, Baserl u.a., S. 192 - 210.

Kromrey, Helmut (2009): Empirische Sozialforschung. Modelle und Methoden der standardisierten Datenerhebung und Datenauswertung. 9. überarbeitete Auflage, Lucius und Lucius Verlag UTB, Stuttgart.

Kubus Immobilienvermittlung und -Treuhand GmbH / Norddeutsche Boden AG (o.J.): KUBOX. Die Idee. URL: <http://kubox.de/konzept/idee.html> (aufgerufen am 18.11.2016).

Kühne-Büning, Lidwina / Nordalm, Volker / Steveling, Lieselotte (Hrsg.) (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Vormals „Lehrbuch der Wohnungswirtschaft“. 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Hammonia-Verlag, Hamburg.

Kuhnert, Jan (2016): Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung. URL: <https://www.bundestag.de/blob/419824/8dc817eed99d04935da652d84c8875e5/12-kub-data.pdf> (aufgerufen am 18.11.2016).

Land Niedersachsen (vertreten durch die Niedersächsische Staatskanzlei) (2015): Städte und Gemeinden. URL: <http://www.niedersachsen.de/politik_staat/staedte_gemeinden/staedte-und-gemeinden-19748.html> (aufgerufen am 30.09.2016).

Landkreis Göttingen (2015): Aktuelle Informationen zum Thema „Kreisfusion“. URL: <http://www.landkreisgoettingen.de/magazin/magazin.php?menuid=400&topmenu=399> (aufgerufen am 05.10.2016).

Lowinski, Leonhard (1964): Grundlagen, Zielsetzungen und Methoden der Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft. In: Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster (Hrsg.) (1964): Sonderveröffentlichung. Rudolf Müller Verlag, Köln, S. 147 – 155.

Mankiw, Gregory N. / Taylor, Mark P. (2008): Grundzüge der Volkswirtschaftslehre. 4., überarbeitete und erweiterte Auflage, Schäffer-Poeschel Verlag, Stuttgart.

Murfeld, Egon (Hrsg.) (1995): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Hammonia-Verlag, Hamburg.

Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS) / Niedersächsisches Institut für Historische Regionalforschung e. V. (NIHR) (Hrsg.) (2007): Niedersachsen. Das Land und seine Regionen. Hannover. URL: <http://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/veroeffentlichungen/zusammenfassende_statistische_veroeffentlichungen/niedersachsen---das-land-und-seine-regionen-91480.html> (aufgerufen am 30.09.2016).

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2016): Mehr bezahlbare Wohnungen für Niedersachsen. Faktenblatt zur sozialen Wohnraumförderung. URL: <http://www.ms.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/wohnraumfoerderung/mehr-bezahlbare-wohnungen-fuer-niedersachsen-147199.html> (aufgerufen am 18.11.2016).

Norddeutscher Rundfunk (2016): Mietpreisbremse kommt ab Dezember. <URL: http://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/Mietpreisbremse-kommt-ab-Dezember,mietpreisbremse196.html> (aufgerufen am 18.11.2016).

Nordland Investment GmbH (2016): Firmenhistorie. <URL: https://www.home.immobilienscout24.de/27w4v/content/453774> (aufgerufen am 29.10.2016).

Nordwest Zeitung (NWZ) online (2014): Quartier Amalie unter Top 5. <URL: http://www.nwzonline.de/oldenburg/wirtschaft/quartier-amalie-unter-top-5_a_21,0,395323453.html> (aufgerufen am 28.10.2016).

Palinkas, Peter (1976): Die Wohnungsbauinvestitionen in der BRD. Eine theoretische und empirische Analyse. Dissertation, Hamburg.

Parkresidenz Oldenburg GmbH & Co. KG (o.J.) Neu Donnerschwee. Impressum. <URL:http://neu-donnerschwee.de/impressum.html> (aufgerufen am 29.10.2016).

Protze + Theiling (2013/2014): Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg. Endbericht, Kurzfassung. <URL: http://www.oldenburg.de/fileadmin/oldenburg/Benutzer/PDF/40/400/Wohnkonzept2025_KURZFASSUNG.pdf> (aufgerufen am 22.09.2016).

Rößler, Irene / Ungerer, Albrecht (2016): Statistik für Wirtschaftswissenschaftler. Eine anwendungsorientierte Darstellung. 5. aktualisierte Auflage, Springer Gabler, Berlin und Heidelberg.

Rothenberg, Jerome / Galster, George C. / Butler, Richard V. / Pitkin, John R. (1991): The Maze of Urban Housing Markets. Theory, Evidence, and Policy. University of Chicago Press, Chicago.

Schacht, Peter (1980): Wohnungsmarktsimulationsmodelle. Workshop vom 27.3. bis 30.3. 1979 in Heidelberg; Bericht BMBau-RS II 1-704102-272. Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und

Städtebau : 07 011, Bonn-Bad Godesberg.

Schmoll, Fritz (Hrsg.) (2007): Basiswissen Immobilienwirtschaft. 2., vollständig aktualisierte und erweiterte Auflage, Grundeigentum Verlag, Berlin.

Stadt Göttingen (2016): Stadt Göttingen. Ratswahl 2016. URL: <http://wahlen.goettingen.de/kowahl16/wresult/charts/119_22G_2016.pdf> (aufgerufen am 05.10.2016).

Stadt Göttingen, Referat für Statistik und Wahlen (2016): 061.60 Stadt Göttingen : Baufertigstellungen - Wohnungen in den Stadtbezirken und Statistischen Bezirken 2006 bis 2015. URL: < http://www.goesis.goettingen.de/pdf/061_61.pdf> (aufgerufen am 25.11.2016).

Stadt Göttingen (2011): Stadt Göttingen. Ratswahl 2011. URL: <http://www.wahlen.goettingen.de/kowahl11/wresult/charts/119_22G_2011.pdf> (aufgerufen am 05.10.2016).

Stadt Oldenburg (o.J. a): Die Oldenburger Hundehütte. URL: <http://www.oldenburg.de/de/microsites/kinder/deine-stadt/geschichtliches/gebaeude-und-plaetze/oldenburger-hundehuette.html> (aufgerufen am 30.09.2016).

Stadt Oldenburg (o.J. b): Entwicklungen Garnison von 1945 bis heute. URL: <http://www.oldenburg.de/startseite/stadtportrait/staedtische-patenschaften/bundeswehr/entwicklung-der-garnison-oldenburg/1945-bis-heute.html> (aufgerufen am 30.09.2016).

Stadt Oldenburg (o.J. c): Aktuelle Entwicklungslinien. URL: <http://www.oldenburg.de/startseite/stadtportrait/zeitgeschichte/stadtgeschichte/21-jahrhundert.html> (aufgerufen am 30.09.2016).

Stadt Oldenburg (o.J. d): Wahlergebnisse. URL: <http://www.oldenburg.de/startseite/politik/wahlen/kommunalwahl/wahlergebnisse.html> (aufgerufen am 30.09.2016).

Stadt Oldenburg (o.J. e): Entwicklung des Fliegerhorstes schreitet voran. <URL: http://www.oldenburg.de/microsites/fliegerhorst/masterplan/erster-bebauungsplan.html> (aufgerufen am 28.10.2016).

Stadt Osnabrück (2016): Amtliche Bekanntmachung. Kommunalwahl am 11. September 2016. URL: <https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/Bekanntmachung-endgueltiges-Wahlergebnis-Rat_02.pdf> (aufgerufen am 02.10.2016).

Stadt Osnabrück (2015a): Osnabrück aktuell 2/2016. Informationen aus der Osnabrücker Statistik. <URL: http://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/01_osnabrueck.de/011_Rathaus/Statistik/OSaktuell-2_2016_Internet.pdf> (aufgerufen am 22.09.2016).

Stadt Osnabrück (2015b): Landwehrviertel. <URL: http://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/Landwehrkaserne_Druck_final.pdf> (aufgerufen am 28.10.2015).

Stadt Osnabrück (2011): Statistische Informationen. Amtliches Endergebnis der Wahl zum Rat der Stadt Osnabrück am 11. September 2011. URL: <https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/Amtliches-Endergebnis-Kommunalwahl-2011.pdf> (aufgerufen am 02.10.2016).

Stadt Osnabrück (Referat für Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung) (2009): Monitoring Wohnen. Stadt Osnabrück. <URL: http://www.osnabrueck.de/fileadmin/user_upload/Monitoring_Wohnen_Stadt_Osnabrueck.pdf> (aufgerufen am 13.10.2016).

Stadt Osnabrück (o.J. a): Osnabrück - Die Friedensstadt. URL: <http://www.osnabrueck.de/tourismus/wissens-und-sehenswertes/friedensstadt.html> (aufgerufen am 30.09.2016).

Stadt Osnabrück (o.J. b): Die britischen Streitkräfte verlassen Osnabrück. URL: <http://www.osnabrueck.de/konversion/die-britische-aera/abzug-der-britischen-streitkraefte.html> (aufgerufen am 02.10.2016).

Stadt Osnabrück (o.J. c): Konversion in Osnabrück. URL: <http://www.osnabrueck.de/konversion/startseite.html?start> (aufgerufen am 02.10.2016).

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen (SWB) (2010): Geismar und die Zietenterrassen. Mit Ausblick über Göttingen. <URL: http://www.swb-goettingen.de/deutsch/wohngebiete/geismar-zietenterrassen/index.html> (aufgerufen am 15.10.2016).

Stahl, Konrad (1985): Microeconomic Models of Housing Markets. Springer-Verlag, Berlin u.a..

Statistisches Bundesamt (2016): Bevölkerung, Bundesländer, Stichtag, Geschlecht. Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011. Wiesbaden. URL: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online;jsessionid=BAF6126B98CDCBF7CC5E62091E760D4D.tomcat_GO_1_2?Menu=Willkommen> (aufgerufen am 30.09.3016).

Statistisches Bundesamt (2015a): Grad der Verstädterung nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 31.12.2014. URL: < https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/LaenderRegionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/NichtAdministrativ/Aktuell/33STL.html> (aufgerufen am 19.11.2016).

Statistisches Bundesamt (2015b): Statistisches Jahrbuch. Deutschland und Internationales. URL: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/StatistischesJahrbuch2015.pdf?__blob=publicationFile> (aufgerufen am 01.07.2016).

Statistisches Bundesamt (2015c): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2060. URL: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/BevoelkerungDeutschland2060Presse5124204159004.pdf?__blob=publicationFile> (aufgerufen am 01.07.2016).

Technische Universität Darmstadt / Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2016): Deutschland-Studie 2015. Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen. URL: <https://www.bak.de/berufspraxis/bezahlbarer-wohnungsbau-fuer-alle/studie-tu-darmstadt-wohnraumpotentiale-durch-aufstockung-langfassung.pdf> (aufgerufen am 19.11.2016).

Vorholt, Hubert (2013): Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 2010. In: Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2013): Wirtschaft und Statistik. Wiesbaden, S. 818-826. URL: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Preise/Baupreisindizes_112013.pdf?__blob=publicationFile> (aufgerufen am 16.06.2016).

Weber, Adol (1953): Allgemeine Volkswirtschaftslehre. Eine Einführung. 6., neubearbeitete und erweiterte Auflage, Duncker & Humblot, München.

Weber, Michael (o. J.): Gliederung des Landes Niedersachsen in Landkreise und kreisfreie Städte. URL: <http://www.dein-niedersachsen.de/Landkreise> (aufgerufen am 30.09.2016).

Westphal, Uwe (1994): Makroökonomik. Theorie, Empirie und Politikanalyse. 2. Auflage, Springer Verlag, Berlin und Heidelberg.

Wölling, Angelika (1987): Zur Frage von Ziel- und Situationsadäquanz wohnungspolitischer Instrumente der öffentlichen Hand in der Bundesrepublik Deutschland. In: Aschoff, Christoff / Müller-Bader, Peter (Hrsg.) (1987): Betriebswirtschaftliche Forschungsbeiträge. Band 24, GBI, München.

Wohnungsgenossenschaft Göttingen eG (2013): WG 50plus. Wohnen im besten Alter. <URL: http://www.wg-goe.de/Wohnen_ab_50.pdf> (aufgerufen am 15.10.2016).

Zempel-Bley, Katrin (2016): Neues Wohnprojekt am Küstenkanal. In: Oldenburger Onlinezeitung (OOZ): Neues Wohnprojekt am Küstenkanal. <URL: http://oldenburger-onlinezeitung.de/oldenburg/wohnprojekt-kuestenkanal-18116.html> (aufgerufen am 28.10.2016).

Gesetze und Verordnungen

Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

Satzung über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Einstellplätze in der Stadt Göttingen (Ablösungssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (Amtsblatt der Stadt Göttingen 01/2012, S.1).

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) über den Ablösebetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Oktober 2001 (Amtsblatt Weser-Ems vom 23.11.2001, S. 1156).

Satzung der Stadt Osnabrück über die Herstellung und Bereithaltung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung – StS –)in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 2016 (Amtsblatt für die Stadt Osnabrück vom 5.4.2016, S. 23 ff.).

Satzung der Stadt Osnabrück vom 6. Dezember 1994 über den Geldbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juni 2001 (Amtsblatt 1994, S. 1518 ff.), zuletzt geändert durch Satzung vom 19. Juni 2001 (Amtsblatt 2011, S. 873).

Stellplatzsatzung für das Stadtzentrum der Stadt Oldenburg (Oldb) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. November 2014 (Amtsblatt für die Stadt Oldenburg vom 14.11.2014, S. 41 f.).

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789).

Anhang

Interviewleitfaden

Einstieg

1. Mögen Sie sich bzw. Ihr Unternehmen kurz vorstellen?
2. Welches Mietwohnungsprojekt haben Sie in *Oldenburg* realisiert bzw. in welches investiert?

Projektkennzahlen

1. Welches Projektvolumina umfasst ihr Vorhaben in *Oldenburg*?
   - Investition
   - Anzahl WE, davon MW und ETW
   - Mietpreise (Spanne / Durchschnitt)
   - Wohnungsgrößen (Spanne / Durchschnitt)

Projektablauf

1. Wie kam es zu der Entscheidung, das Projekt zu realisieren bzw. in es zu investieren?
2. Planen Sie einen Einzel-, Paket-Verkauf oder nehmen Sie die realisierten WE in Ihren Bestand auf?
3. Wie erfolgte der Grundstücksankauf (durch Ausschreibung der Stadt, Sie waren bereits Besitzer des Grundstückes o.ä.)?
4. Aus welchen Motiven entschieden Sie sich für die Nutzung „Wohnen“?
5. Inwiefern ist der geplante Wohnungsbau abhängig von ergänzenden Nutzungen (Einzelhandel, Büro o.ä.)?
6. Wie schätzen Sie den Projekterfolg ein und worin bestehen die Erfolgsfaktoren?
7. Traten im bisherigen Entwicklungsprozess Herausforderungen auf und wenn ja, um welche handelte es sich?
8. Erhielten Sie Unterstützung seitens der Stadt und wenn ja, worin bestand diese (finanziell durch bspw. Subventionen, rechtlich o.ä.)?

Standort- und Marktbedingungen

1. Aus welchen Gründen entschieden Sie sich für den Projektstandort und die Stadt *Oldenburg*?

   2. Erhielten Sie bei der Beurteilung der Markt- und Standortbedingungen Hilfe durch Externe und wenn ja, in welcher Form?
3. Wie beurteilen Sie die Lage des Projektstandortes?
4. Wie schätzen Sie die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in *Oldenburg* allgemein ein?

Unternehmenskennzahlen

1. Seit wann gibt es Ihr Unternehmen?
2. Wie viele Mitarbeiter umfasst Ihr Unternehmen?
3. Welche Leistungen bieten Sie an?
4. Seit wann agieren Sie im Developmentbereich/Investmentbereich, insbesondere im Mietwohnungsbau?
5. An welchen Standorten in Deutschland sind Sie außerdem im Bereich Development / Investment aktiv?
   - An welchen davon im Bereich Mietwohnungsbau?
   - Aus welchen haben Sie sich zurückgezogen und weshalb?
6. Was sind für Sie Push-Faktoren für einen bestimmten Markt / Standort ?
7. Erzielen Sie i.d.R. Mietpreise im zweistelligen Bereich?
8. Welche Spanne (und Mittelwert) umfassen Ihre Baukosten für den Mietwohnungsbau i.d.R.?
9. Mit welchem Trading-Profit / Rendite arbeiten Sie i.d.R. in Ihren Kalkulationen?

bulwiengesa

DATENWEITERGABEVERTRAG

zwischen

bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München

Tel. +49 89 23 23 76-0
info@bulwiengesa.de

Vertragsnehmer (bitte ausfüllen)

Name, Vorname: Thomas, Clara

Anschrift: Eberhardstr. 3

PLZ, Ort: 22041 Hamburg

Telefon: 040 688 94 944

E-Mail: clara.thomas@hcu-hamburg.de

einerseits und andererseits
(nachstehend Datenempfänger genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

1. Die bulwiengesa AG räumt dem Datenempfänger das einfache Nutzungsrecht an den zur Verfügung gestellten Daten und Informationen der RIWIS-Datenbank (im Folgenden Daten genannt) ein.

2. Umfang und Inhalt des Nutzungsrechts sind an folgende Bedingungen geknüpft:

   a) Der Datenempfänger verpflichtet sich, die Daten nicht an andere Personen oder an andere Institutionen bzw. Unternehmen weiterzugeben oder sie ihnen zugänglich zu machen. Dies gilt auch für modifizierte Daten.

   b) Die Daten dürfen nur in der eigenen wissenschaftlichen Forschung des Datenempfängers eingesetzt werden. Eine Nutzung für gewerbliche oder sonstige wirtschaftliche Zwecke ist nicht gestattet; hierüber muss gegebenenfalls eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden. Werden die zur Verfügung gestellten Daten in der Universitätslehre eingesetzt, ist dies vorab der bulwiengesa AG gesondert anzuzeigen. Die bulwiengesa AG entscheidet vor einer möglichen Einbindung in die universitäre Lehre, ob sie der angezeigten Veröffentlichung zustimmt.

   c) Die Daten dürfen ausschließlich in folgendem Forschungsvorhaben eingesetzt werden:

   Titel des Forschungs-/ Promotionsvorhabens: Mietwohnungsbau in Märkten jenseits der Top-Städte. Die Beispiele Osnabrück, Oldenburg und Göttingen.

   Bearbeitungszeitraum: 17.06.2016 - 02.12.2016 (Monat/Jahr - Monat/Jahr)

   Die Daten dürfen zu keinem anderen als dem hier angegebenen Zweck eingesetzt werden.

d) Es dürfen keine Einzeldatensätze veröffentlicht werden. Ebenso sind Anonymisierungsmaßnahmen und eine daraus hervorgehende Veröffentlichung untersagt.

e) Sind die Arbeiten für den Zweck, zu dem die Daten angefordert werden, beendet, sind die übermittelten Daten, evtl. Sicherungskopien, Auszugsdateien und Hilfsdateien zu löschen. Der bulwiengesa AG ist die Beendigung der Arbeiten schriftlich mitzuteilen. Ist der angegebene Zweck nicht zeitlich begrenzt (siehe Punkt 2 c) oder begrenzbar, bleibt die Verantwortung für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Verpflichtungen beim Datenempfänger.

f) Die mit Daten der bulwiengesa AG erzielten Ergebnisse und darauf Bezug nehmende Veröffentlichungen werden der bulwiengesa AG zeitnah und kostenlos zur Verfügung gestellt.

g) Bei der Veröffentlichung der Forschungsergebnisse ist gemäß dem vorliegenden Vertrag streng darauf zu achten, dass keine Rückschlüsse auf einzelne Marktstädte möglich sind. Sollten Verleger und/oder Zeitschriften die Veröffentlichung des eingereichten Aufsatzes davon abhängig machen, dass die verwendeten Daten der bulwiengesa AG öffentlich zugänglich sind, ist zu beachten, dass die Weitergabe des von uns gelieferten Datensatzes grundsätzlich nicht erlaubt ist. Ähnliches gilt auch für Publikationen, die über das Forschungsvorhaben hinausgehen bzw. aus dem Promotionsvorhaben – neben der Fertigung der Dissertation – entstehen können. Eine Einbindung weiterer Autoren sowie die Weitergabe der Daten an diese Co-Autoren ist gemäß dem vorliegenden Vertrag ohne Zustimmung der bulwiengesa AG nicht gestattet.

h) Der Datenempfänger verpflichtet sich, Veröffentlichungen, in die Daten der bulwiengesa AG eingehen, immer mit der entsprechenden Quellenangabe "bulwiengesa AG, RIWIS" zu versehen.

3. Für die Überlassung der Daten wird keine Vergütung vereinbart. Die Übermittlung der Daten (inklusive Dokumentation) erfolgt per E-Mail. Wird eine andere Versandart gewünscht, kann die bulwiengesa AG Gebühren für den Versand erheben.

4. Bei Meinungsverschiedenheiten über Inhalt und Umfang des Nutzungsrechts entscheidet die bulwiengesa AG.

5. Die Übertragung der Nutzungsrechte an den Datenempfänger endet mit dessen Ausscheiden aus dem Institut/Unternehmen bzw. mit der Auflösung, Übernahme oder Neugründung des Instituts/Unternehmens. Die übermittelten Daten und evtl. Sicherungskopien, Auszugsdateien und Hilfsdateien sind dann zu löschen. Alle Änderungen im Sinne dieses Paragraphen sind der bulwiengesa AG unaufgefordert mitzuteilen. Im Übrigen ist die bulwiengesa AG berechtigt, das Nutzungsrecht jederzeit zurückzunehmen.

6. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

München, der 08.11.2016

(bulwiengesa AG)

Hamburg, 8.11.2016

(Ort, Datum)

(Datenempfänger)

HCU | HafenCity Universität Hamburg | Universität für Baukunst und Metropolenentwicklung

ERKLÄRUNG

Name, Vorname: Thomas, Clara

Matrikel-Nr.: 3022951

Studiengang: Master of Science Stadtplanung

Hiermit versichere ich, dass ich beiliegende Bachelor- bzw. Master-Thesis (bei einer Gruppenarbeit die entsprechenden Teile der Arbeit) ohne fremde Hilfe selbstständig verfasst und nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe.

Wörtlich oder dem Sinn nach aus anderen Werken entnommene Stellen sind unter Angabe der Quellen kenntlich gemacht.

Hamburg, den 02.12.2016 Clara Thomas

Ort, Datum Unterschrift

Diese Erklärung ist der Bachelor- bzw. Master-Thesis beizufügen!