



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Studie: KWG Senftenberg bietet Wohnungen für viele Zielgruppen

13.05.2020

Fachinformation

Im Einzugsgebiet der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) herrscht ein erhebliches Wohnungsüberangebot und damit Leerstand. Nach Erkenntnissen der Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hält der Rückgang der Wohnraumnachfrage im Geschäftsbereich der KWG an. Dies gab die KWG am 13. Mai 2020 bekannt.

Die künftigen demografischen Entwicklungen lassen in den schrumpfenden Räumen aufgrund abnehmender Haushaltszahlen eine weitere Zunahme von Wohnungsleerständen erwarten. Durch die Alterung der Wohnungsbestände und teils fehlender finanzieller Ressourcen mancher Eigentümer zur Modernisierung von Bestandsobjekten könnte ein zusätzlicher Wohnungsneubau die Leerstandssituation weiter verschärfen. Hinzu kommt eine weiterhin leicht steigende Eigenheimquote. Der verbreitete Wunsch nach einem Einfamilienhaus wirkt gerade auf älteren Geschosswohnungsleerstände verstärkend.

Über eine von BBSR und BMUB in Auftrag gegebene Studie zu aktuellen und künftigen Wohnungsleerständen konnten in Berechnungen von Szenarien künftige Quoten beim Leerstand abgeschätzt werden. Es zeigt sich, dass sich die Disparitäten zwischen den verschiedenen regionalen Wohnungsmärkten verstärken werden.

Die Unterschiede zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen nehmen zu. In den Räumen mit Bevölkerungsrückgang ergeben sich demnach durch die Szenarien bei der Annahme „ohne Abriss“ und „ohne Bestandsmaßnahmen“ starke Wohnungsüberhänge. In Wachstumsregionen wird die anhaltend hohe Nachfrage die Wohnungsüberhangquoten auf einem niedrigen Niveau halten.

Außerhalb der dynamischen Wirtschaftsregionen schafft mehr Neubau auch weitere Leerstände und zusätzlich städtebauliche Probleme. Damit gilt es bei der KWG vor allem, sich auf die Aufwertung von eigenen Wohnungsbeständen zu konzentrieren, um qualitätsbedingten Neubau und weiteres Überangebot möglichst zu vermeiden.

Auf dem Wohnungsmarkt spielt die KWG an ihren Standorten Senftenberg, Großbräschen, Schipkau, Schwarzheide und Ortrand mit insgesamt ca. 7.300 Wohnungen eine gewichtige Rolle. Besonders häufig nachgefragt werden Wohnungen mit Balkon, zeitgemäßer Ausstattung, in zentraler Lage zur Innenstadt/zum Ortszentrum (Infrastruktur) und gepflegtem Wohnumfeld. Überwiegend kann der nachgefragte Wohnraum zeitnah bezogen werden. In sehr speziellen Fällen und bei besonderen Wünschen ist mit einer Wartezeit zu rechnen. Werden altersgerechte KWG-Wohnungen mit Aufzug und die Wohnungen im Erdgeschoss einbezogen, sind ein Drittel der Wohnungen für Senioren gut erreichbar. Geschätzt sind mindestens 30 % unserer Mieter von unterschiedlichen Transferleistungen abhängig. Die Zahlungen nach SGB II haben damit indirekt Einfluss auf die möglichen Miethöhen.