



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Zur Situation der privaten Eigentümer im Stadtumbau Ost Wohnungsmärkte auf Konsolidierungskurs?

Fachveranstaltung Stadtumbau Ost

Präsentation am 5.4.2006 in Berlin

Aula des Ministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi)

Nicola Müller



Privates Eigentum prägt den Wohnungsmarkt

90 % aller Wohngebäude in Privateigentum

80 % aller Wohnungen in Privateigentum

Im Eigentum von

- Einzelpersonen
- Ehepaaren
- Erbengemeinschaften
- Sonstigen Personengemeinschaften

→ Vor allem kleine Gebäude

→ In kleinteiligen Wohngebieten

→ In attraktiven Innenstädten

Wohngebäude mit	Anteil der Einzeleigentümer, Erben- und Eigentümergemeinschaften in %
1 Wohnung	96,8
2 Wohnungen	95,7
3 Wohnungen	89,9
4 Wohnungen	67,4
5 Wohnungen	65,2
6 Wohnungen	47,6
7 und mehr Wohnungen	45,6

Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung 1993

	Deutschland gesamt		Anteil am Nettobauvermögen von insges. 5.533 Mrd. €
	total	in %	
Anzahl Gebäude	17.293.678	100	57%
davon mit 1 Wohnung	10.779.406	62	21%
davon mit 2 Wohnungen	3.487.319	20	10%
Zwischensumme Ein- und Zweifamilienhäuser	14.266.725	82	31%
davon mit 3 und mehr Wohnungen	3.026.953	18	26%

Quelle: Statistisches Bundesamt 2004, ifo-Studie 2005, eigene Darstellung



Selbstnutzer eigener Wohnungen

43 % der Privathaushalte

52 % der Bevölkerung

18,5 Mio. Haushalte, d.h. über 50 % aller Haushalte verfügen über privaten Haus- und Grundbesitz

→ 4,161 Mrd. Euro

→ 62,2 % der privaten Vermögen

→ zzgl. 91 Mrd. Euro Bausparguthaben

→ Wichtiger Bestandteil der privaten Altersvorsorge



	in %	absolut
Bis 1918	15%	5.723.687
1919 - 1948	13%	4.960.528
1949 - 1978	47%	17.934.218
1979 - 1990	14%	5.342.108
1991 - 2000	10%	3.815.791
2001 und später	1%	381.579
Summe	100%	38.157.911

Vgl. IEMB: Untersuchungsbericht „Modernisierung von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der 50er und 60er Jahre, Berlin 2004
eigene Berechnungen, eigene Darstellung



Bevölkerungsrückgang: 2050 : ca. 75 Mio. Einwohner

- Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum
- Leerstand
- Neue Kundenanforderungen
 - Aufwertung
 - Anpassung an neue Kundenanforderungen
 - Sanierungsbedarf
 - Energiesparen (CO2-Minderungsprogramm)



Eigentümer von Immobilien

- Sinkende Mieten
- Sinkende Verkaufschancen
- Geringe bis keine Investitionsbereitschaft
- Existenzgefährdung der Unternehmen
- Wertverluste und Verlust der Altersvorsorge

Aber: Aufwertung und Engagement im Stadtumbau erfordert Investitionen



Alle Bürger

- Höhere Gebühren und Abgaben
- Weiter steigende Kosten durch lange Wege zwischen den Abnehmern
 - Technische Ver- und Entsorgung
 - ÖPNV
 - Soziale Einrichtungen
 - Service



Stadtumbau-Ziel teilweise erreicht:

Stabilisierung der Wohnungsunternehmen

a) durch Rückbau

b) Aufwertung

Stadtumbau-Ziel nicht erreicht:

Revitalisierung der Innenstädte

Stabilisierung der Marktsituation für private Eigentümer



Großflächige Brachen

Baulücken

Wohnungsleerstand

Verödung Innenstädte

Überdimensionierte
Infrastruktur

Sinkende finanzielle
Handlungsspielräume

Sozialräumliche Polarisierung





Leerstand – regionale Verteilung

Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum

Bundesweit 8,2 %* (3 %**)

Neue Länder 14,4 % * (7,8 %**)

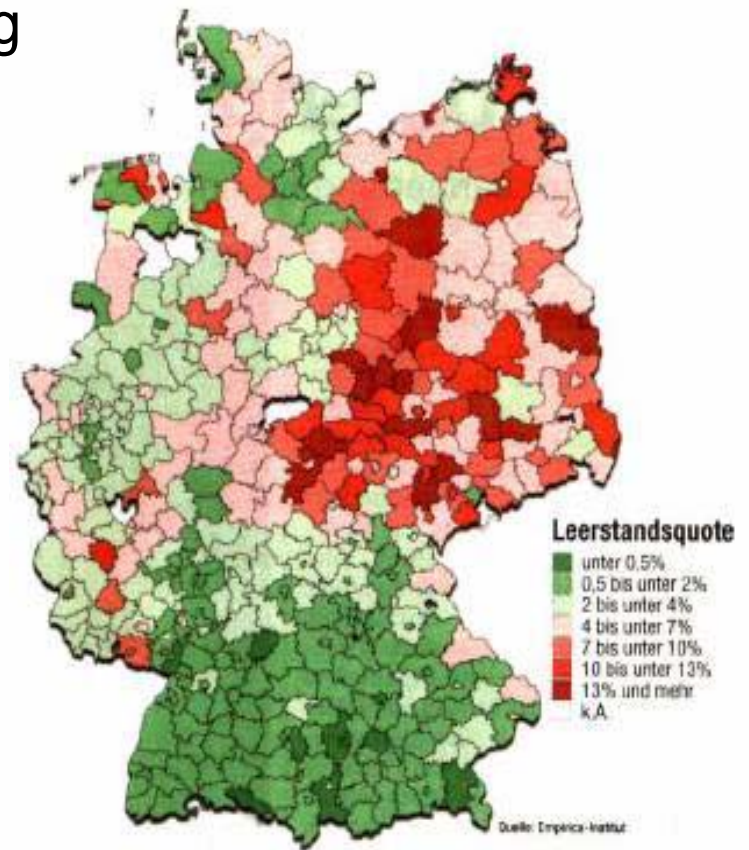
Alte Länder 6,7 % (2,4 %**)

Konzentration in Quartieren

30 – 60 %

*Mikrozensus

** techem-empirica-Leerstandsindex, repräsentiert vor allem den vermieteten Geschosswohnungsbau



Quelle: SZ 25.11.2005 (empirica-institut)



Über 10.000 Wohneinheiten (ca. 10 %)

1/3 in Plattenbauten

2/3 in privaten Altbaubeständen

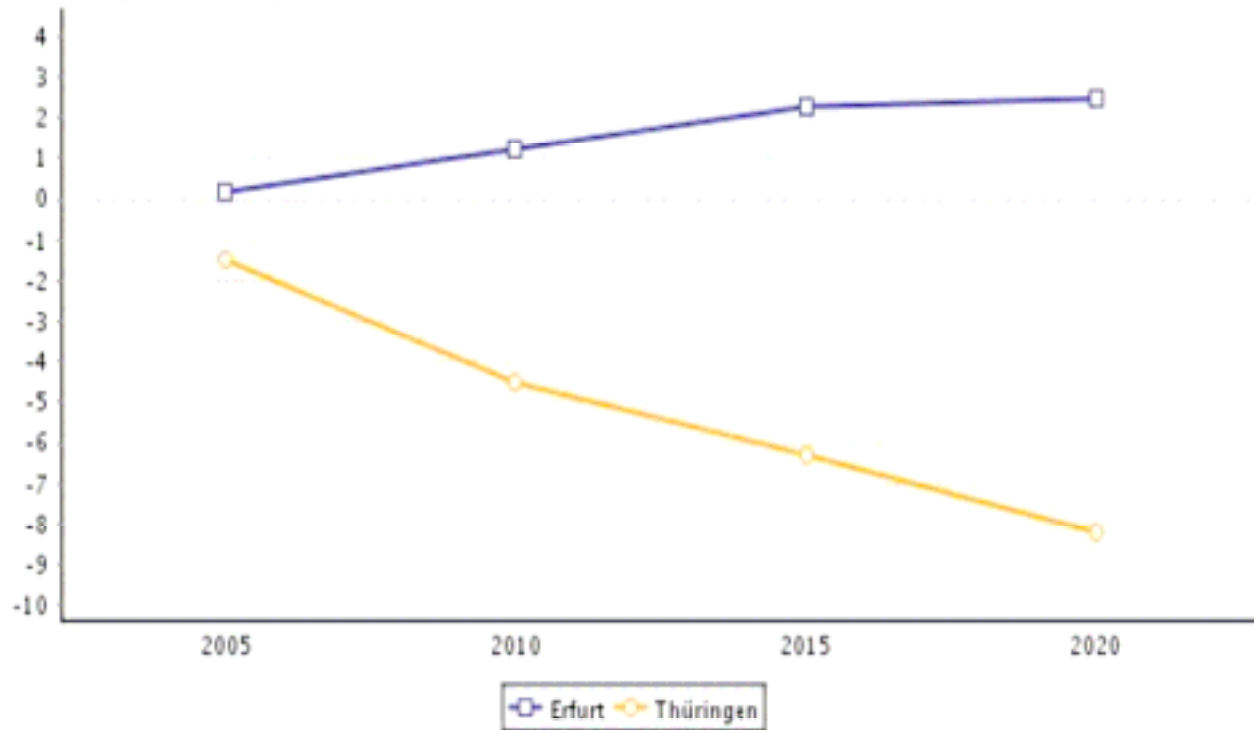
- Gründerzeit
- Innenstadt

Konzentration in bestimmten Quartieren
Punktuellder Leerstand einzelner Objekte

Bevölkerungsentwicklung Erfurt und Thüringen 2003 - 2020



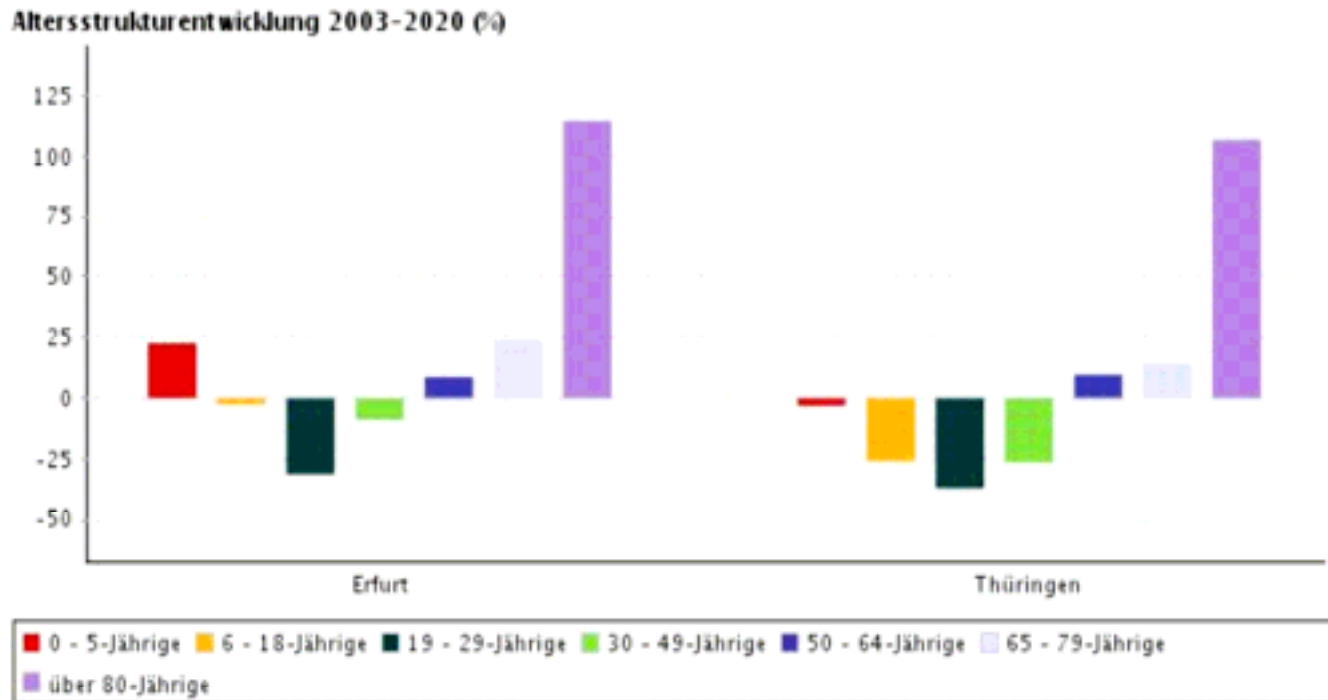
Bevölkerungsentwicklung 2003-2020 (%)



Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH (ies), eigene Berechnungen.

Quelle: www.wegweiserdemographie.de

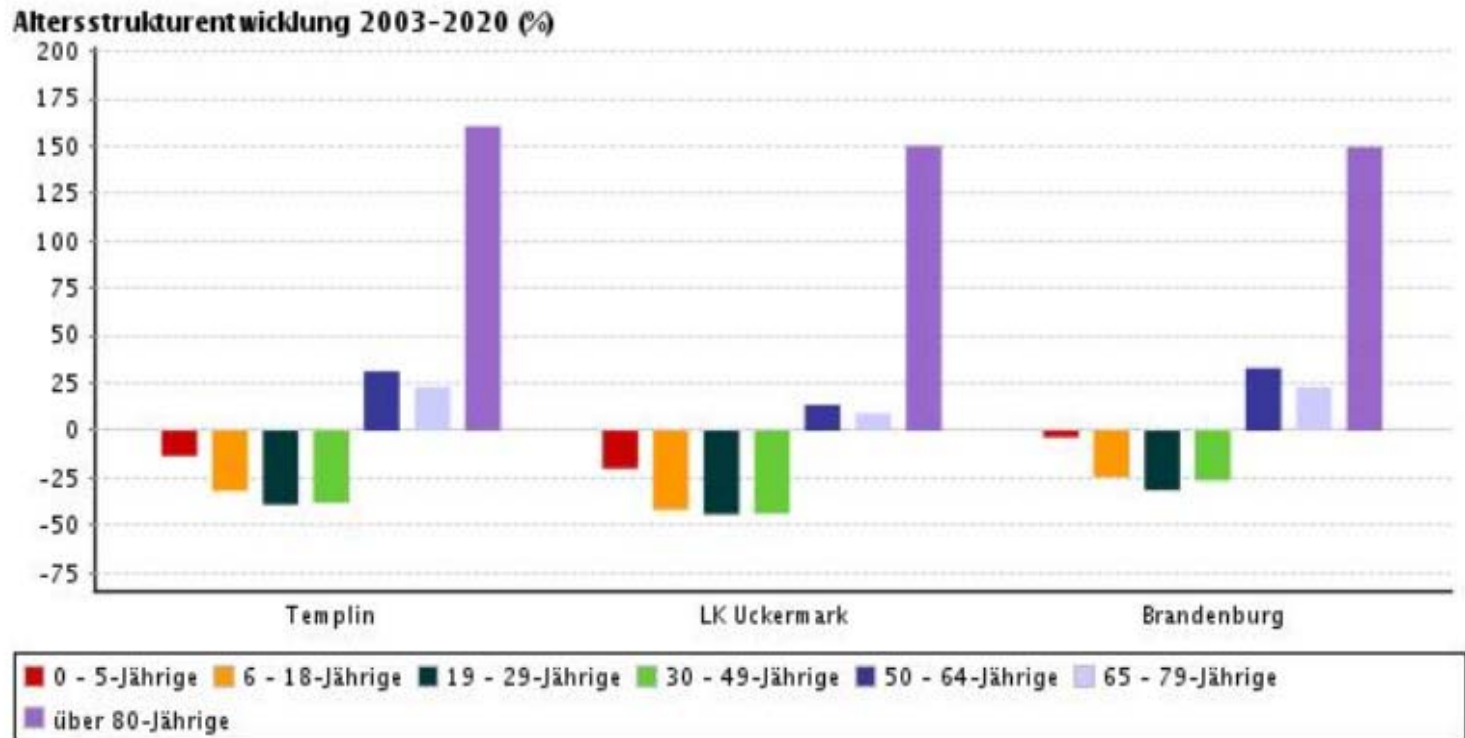
Altersstrukturentwicklung Erfurt und Thüringen 2003 – 2020 in %



Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH (ies), eigene Berechnungen.

Quelle: www.wegweiserdemographie.de

Altersstrukturentwicklung Templin 2003 – 2020 in %



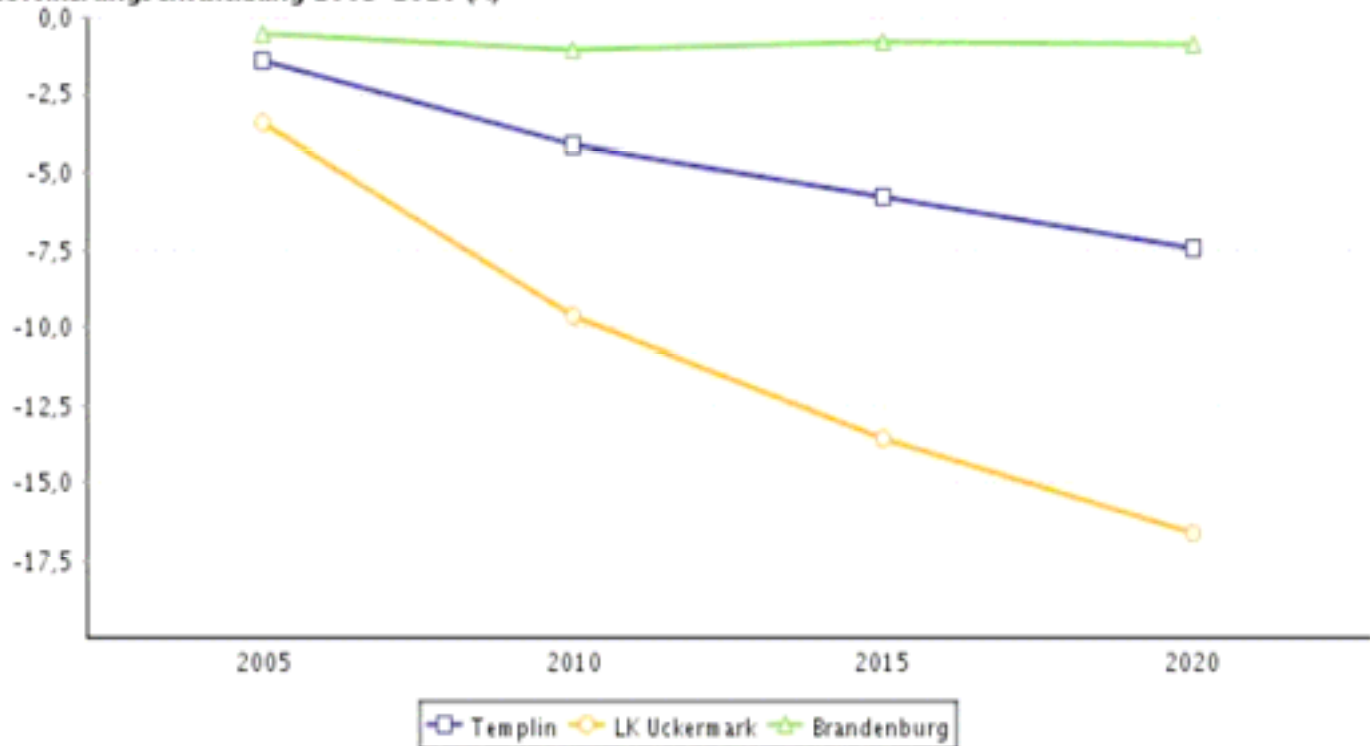
Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH (ies), eigene Berechnungen.

Quelle: www.wegweiserdemographie.de

Bevölkerungsentwicklung Templin 2003 - 2020



Bevölkerungsentwicklung 2003-2020 (%)

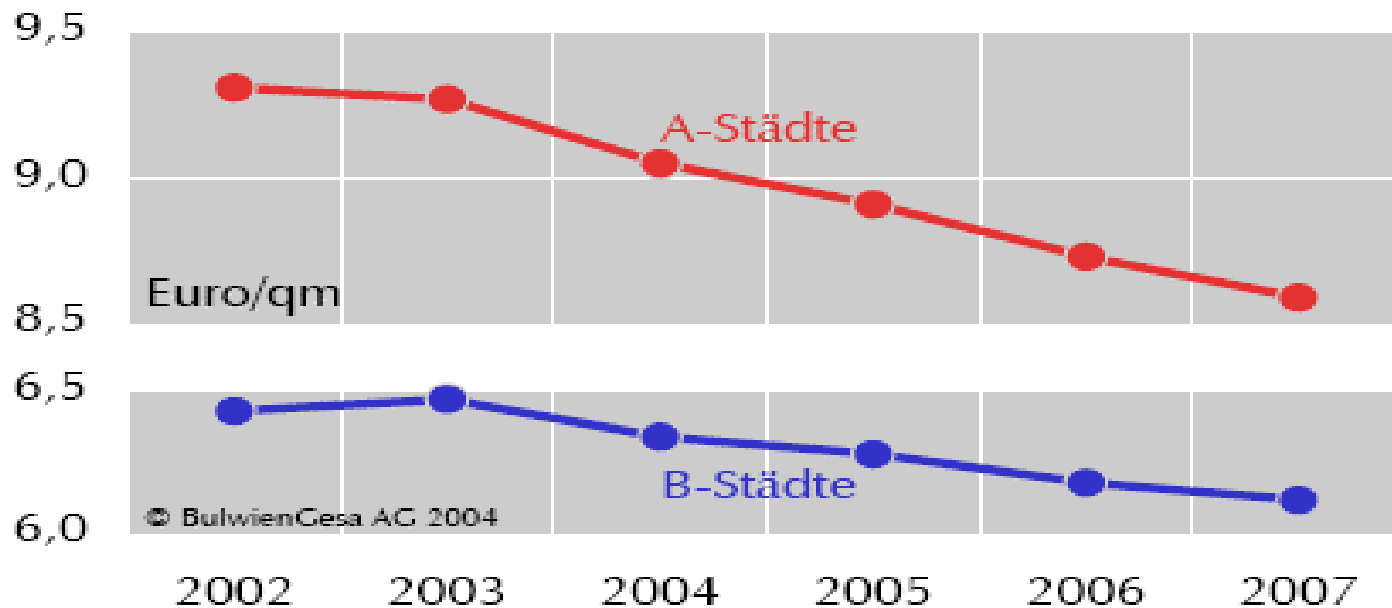


Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH (ies), eigene Berechnungen.

Quelle: www.wegweiserdemographie.de



Prognostizierte Entwicklung der Neubaumieter (Ø) 2002 bis 2007



Quelle: BulwienGESA AG 2003



10 % aller Mieter ziehen jährlich um

Je schwächer der Markt umso höher die Fluktuation

Ziel: Verbesserung der Wohnqualität

Reduzierung der monatlichen Belastung

Aufwendungen für Vermieter je Umzug:

- Zeitlicher und finanzieller Aufwand für Neuvermietung
- Reparaturen/Sanierung
- Vorübergehender Leerstand



2,2 Mrd. Euro Mietausfälle in 2005

Davon 1 Mrd. Euro Mietausfall
allein in Ostdeutschland

10 % Anstieg gegenüber 2004

Eigentümer trägt

- Mietausfall
 - Gebühren und Betriebskosten
 - Finanzierung
- Investitionschancen für Renovierung und
Energiesparmaßnahmen begrenzt



Besonders betroffen (2002 – 2003)

Sachsen	+ 33 %
Bremen	+ 30 %
Saarland	+ 28,5 %
Mecklenburg-Vorpommern	+ 25 %
Thüringen	+ 21 %
Hessen	+ 18 %
Niedersachsen	+ 17 %
Brandenburg	+ 15 %
Berlin	+ 14 %
Bundesweit	+ 13 %



- Ohnehin hohes Preisniveau in ostdeutschen Bundesländern: oft 2fache Gebühren
- Gutachter sagen eine hohe Steigerung voraus
- Nebenkosten des Wohnens werden zum Standortnachteil



- **Allgemeine Preis- und Gebührensteigerung**
 - z.B. Energiekosten von 2004 bis 2005:
im Durchschnitt Anstieg von 6 % auf 7 % der Haushaltsbudgets
- **Reduzierung der Auslastung**
 - Rückgang der Einwohnerzahlen
 - Einsparungen in den Haushalten
 - disperser Rückbau (Auslastung -44 %) führt zu 8 % Mehraufwendungen für den Betrieb
 - Flächiger Rückbau (Auslastung -18 %) führt zu 3 % Mehraufwendungen für den Betrieb
- **Stadtumbaubedingte Preisaufschläge**
 - Z.B. 9,4 % Preisaufschlag für Fernwärmeversorgung in Frankfurt/Oder



- Frühzeitige Einbindung Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Verbindliche Konzepte
- Stadtwirtschaftlich sinnvoller = flächenhafter Rückbau
- Dauerhafte Lösungen statt teure Übergangslösungen



Private Eigentümer von Marktentwicklung besonders betroffen

- In der Regel kein Ausgleich zwischen mehreren Objekten möglich
- 15 % Leerstand schnell erreicht (z.B. 1 WE von 6)
- Hoher Marktanteil
- Verlust der privaten Altersvorsorge

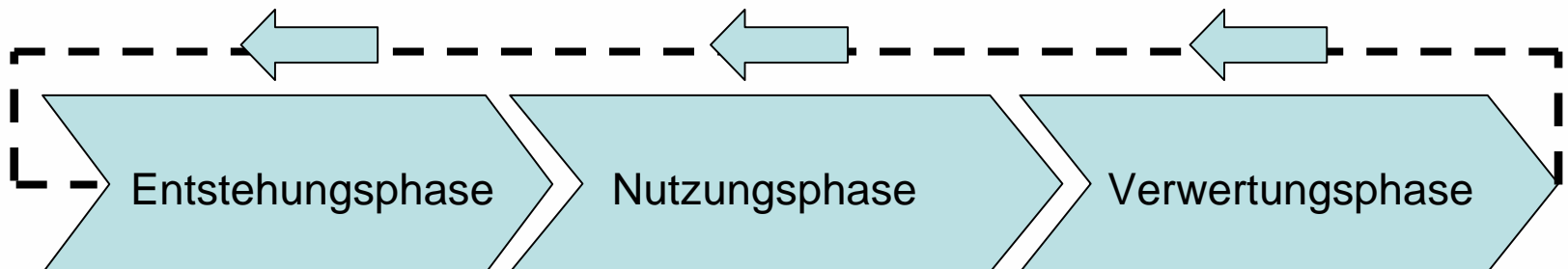


70 % der Bautätigkeit wird von privaten Eigentümern getragen

Funktion der Eigentümer als Bauherren und Investoren aufgrund der wirtschaftlichen Lage eingeschränkt

Eigentümer: Auftraggeber und Kunden für

- Projektentwickler
- Architekten
- Bauunternehmen
- Handwerk
- Verwalter
- Facility-Management





- Nachhaltig tragfähige Wohnraumversorgung
- Wirtschaftlich tragfähige Stadtstrukturen (Vermeidung von „Ausleiern der Infrastruktur“)
- Wohnungen für differenzierte Haushaltstypen und Lebensstile
- Eindämmung der Nebenkosten des Wohnens



- Konzentration auf vorhanden Siedlungsbereiche
- Bestände marktgerecht entwickeln
- Aufwertung der inneren Stadtgebiete zu zukunftsfähigen, attraktiven und familienfreundlichen Lebensräumen
- Familien und neue Haushaltstypen als Investoren im Bestand, auf integrierten Brachen und in Baulücken
- Wohneigentumsbildung in der Stadt
- Nachbarschaftsentwicklung in belasteten Quartieren mit hoher Fluktuation und Zuzug



Erfolg des Stadtumbau hängt davon ab, dass

- Die inneren Städte wieder attraktiv werden
- Die Kosten für Gebühren tragfähig bleiben
- Die nachgefragten Qualitäten im vorhandenen Siedlungsgebiet realisiert werden
- Die Nutzungen in der vorhandenen Siedlungsfläche konzentriert werden

- Alle noch zur Verfügung stehenden Mittel für den Bestand und die Sicherung vorhandener Stadtstrukturen eingesetzt werden
- Konkurrierende Anreize und Handlungen eingestellt werden

- Private Eigentümer als Partner erkannt und akzeptiert werden
- Anreize für private Investitionen gesetzt werden
- Freiwilliges Engagement unterstützt und gestärkt wird

- Neue Nutzergruppen als Investoren gewonnen werden.



Hemmnisse/Besonderheiten in Zielgebieten Innenstadt

Heterogene Eigentümerstrukturen

Hoher Investitionsrückstau

Grundstücksverhältnisse

Sehr komplexer Zugang zu den Mitteln

- Anträge, Verfahren, Zeitablauf
- Bürokratische Hürden
- Oft Unkenntnis, dass Mittel zur Verfügung stehen und abrufbar sind
- Wenige Beispiele bekannt (kleine Projekte sind unspektakulär)

Vielzahl von Ansprechpartnern

Risiken im Bauablauf bei Bestandssanierung

Marktsituation mit schwacher Investitionsbereitschaft

Rechtliche Komplexität





- Auch kleine Projekte unterstützen
- Verträge standardisieren
- Flächenpools in Kommunen
- Verbindliche Konzepte
- 1 Ansprechpartner/Projektmanager
- Flexible Zeiten der Behörden
- Regionale Konzepte



Intakte Stadtstrukturen konnten bisher nicht hergestellt werden (Städtebauliches Ziel)

Revitalisierung der Innenstädte als Grundlage für die Auslastung vorhandener Infrastruktur

- Konzentrationsprozess nicht ausreichend
- Aufwertungsmittel fließen in Rückbau
- „Ausgeleierte“ Infrastrukturen sind teuer und beeinträchtigen Gesamtwirkung und Image



Stadtumbau kann nur erfolgreich sein, wenn die Priorität unabhängig von der Eigentumsform auf die inneren Stadtgebiete gerichtet ist.

→ Konzentration ist wirtschaftlich auf Dauer zwingend notwendig

- auf Bestand,
- Baulücken
- integrierte Brachflächen



Bei der Gründung von Eigentümergemeinschaften und Nachbarschaftsinitiativen

Mit Projektmanagement und Koordination privater Aufwertungsprojekte

In der Zusammenarbeit mit Behörden

Mit Rechtsrat, Wirtschaftsrat, Baurat und fachlicher Beratung rund um die private Immobilie



Wettbewerb „Stadt braucht starke Eigentümer“

- Vielfältige Initiativen für Gemeinschaftsprojekte
- von Wohnumfeldverbesserungen
- Über Einkaufsgemeinschaften
- Bis zu Ideen für professionelles Management von Geschäftsstraßen

Projekte, die zeigen

- Wie Eigentümer das Stadtbild positiv prägen,
- Sich mit ihren Nachbarn für ihre Immobilie und ihr Umfeld einsetzen
- Und wie mit viel privaten Engagement und Solidarität Quartiere stabilisiert und Stadtentwicklung realisiert wird.



Grüne Inseln im Stadtteil

- Herstellung attraktiver Grünflächen und Spielplätze auf Brachen
- Fassadensanierung in Baulücken nach Rückbau
- Kleinode freilegen
- Ruheplätze schaffen
- Wohnumfeld verbessern



Starke Eigentümer – Aufwertung in Kooperation

Vereinbarungen über

- Herstellung
- Finanzierung
- Nutzung
- Zeitplan
- Pflegemaßnahmen
- Sicherungspflichten, besonders Spielgeräte
- Anliegerpflichten (Straßen- und Fußwegreinigung)
- Bereitstellung Material und Werkzeuge für Pflege, Anliegerpflichten und Sicherheit





Starke Eigentümer in Magdeburg

Private-Private-Partnership

Rückbau und Aufwertung auf benachbarten Grundstücken

Anlass

- dichte Bebauung in Gründerzeitviertel
- ungenutzte Nebengebäude
- Bausubstanz grenzüberschreitend baulich verbunden



Vorteil

- Kostenvorteil
- Zeitvorteil (z.B. gemeinsame Beantragung, Ausschreibung, Verhandlung, Vergabe, Verträge, Termin- und Kostenkontrolle)
- Ersparte Sicherungskosten für Gebäude auf Nachbargrundstücken
- Gemeinsame Zufahrt und Gartengestaltung

Antragsteller (Name, Anschrift, Tel.-, Fax-Nr.)	Auskunft erteilt
	Tel.-Nr.:
An die Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	Bankverbindung:
	BLZ:
	Kto-Nr.:
Städtebauförderung „Stadtumbau-Ost“, Programmjahr 2005	
Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach dem Förderprogramm „Stadtumbau-Ost Stadtteil/ Stadtquartier – Aufwertungs- und Abriss-/ Rückbaurichtlinien“	
Art der geplanten Maßnahme: <input type="checkbox"/> Aufwertung <input type="checkbox"/> Abriss/Rückbau	
Förderobjekt (Anschrift):	
A Aufwertung (auszufüllen bei Beantragung von Aufwertungsmaßnahmen)	
1. Einordnung der Maßnahme (siehe Richtlinie):	
1.1 Maßnahmen der weiteren Vorbereitung, Planung und Öffentlichkeitsarbeit	
- Fortschreibung des Stadtentwicklungsprogrammes	
- städtebauliche Planungen (incl. der in der Richtlinie genannten Schwerpunkte)	



Starke Eigentümer in Plauen

Umgestaltung eines innerstädtischen Gründerzeitquartiers



Ergebnis: Gemeinschaftlich nutzbare Innenhöfe

Neue Funktionale Flächen

Attraktive, helle Wohnungen mit
privaten Freisitzen

Grüne Innenhöfe mit hoher
Aufenthaltsqualität

Neues Image für das
Wohngebiet

Wettbewerbsfähiges Quartier





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!