

Nicola Müller, Haus & Grund Deutschland

## **Zur Situation der privaten Eigentümer im Stadtumbau Ost**

Privates Eigentum prägt den Wohnungsmarkt: Über 90 % aller Wohngebäude befinden sich in privatem Eigentum – im Eigentum von Einzelpersonen, Ehepaaren, Erben- oder sonstigen Personengemeinschaften. Insbesondere in Gründerzeitvierteln, attraktiven innerstädtischen Strukturen und Einfamilienhaussiedlungen konzentrieren sich die Bestände der privaten Eigentümer.

43 % der Privathaushalte bzw. 52 % der Gesamtbevölkerung in Deutschland leben im selbstgenutzten Wohneigentum. 62,2 % des Vermögens privater Haushalte sind lt. Ifo-Institut in Haus- und Grundbesitz gebunden. Dies alles sind gute Gründe, darüber nachzudenken, wie sich das Milliarden-Programm Stadtumbau-Ost auf diese Eigentümergruppe auswirkt.

Die wirtschaftliche Betroffenheit der Eigentümer durch Schrumpfungsprozesse ist regional sehr unterschiedlich. In peripheren Lagen und auch in den fragmentierten Stadtgebieten und Ortsteilen zeichnen sich Wertverluste der Immobilien ab. Die städtebaulichen Folgen der Schrumpfung, wie Leerstand, Ruinen, Baulücken und Brachen beeinträchtigen nicht nur das Stadtbild und die Lebensqualität im Wohnumfeld, sie erschweren auch eine wirtschaftliche Verwertung sanierter Objekte privater Eigentümer in deren Umfeld. Parallel dazu steigen die Gebühren und Abgaben für alle Verbraucher. Hintergrund sind nicht nur allgemeine Preissteigerungen sondern vor allem auch die Reduzierung der Auslastung und stadumbaubedingte Preisaufläge. So wird zum Beispiel in Frankfurt/Oder von allen angeschlossenen Bürgern ein stadumbaubedingter Preisauflage von 9,4 % für die Fernwärmeversorgung verlangt.

### **Stadtumbau – Stabilisierung im Wohnungsmarkt?**

Viele der am Stadtumbauprogramm beteiligten großen Wohnungsunternehmen können inzwischen einen Rückgang ihrer Leerstandsdaten verzeichnen. Dies ist auch auf ein sehr erfolgreiches Umzugsmanagement der Unternehmen zurückzuführen: ca. 80 % der vom Rückbau konkret betroffenen Mieter verbleiben in den zumeist peripher gelegenen Wohnungsbeständen der Unternehmen. Im Gegenzug profitieren die inneren Stadtgebiete nur in sehr begrenztem Umfang vom Rückbauprogramm.

Obwohl der Leerstand bei den Wohnungsunternehmen sinkt, stehen immer noch viele Wohnungen leer: 8,2 % bundesweit (Mikrozensus 2002). Dies übersteigt deutlich die notwendige Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %. In Ostdeutschland sind es sogar 14,4 %, in besonders belasteten Quartieren manchmal 30 bis 60 % eines Blocks. Allein in Erfurt entfallen zwei Drittel des Leerstands auf den Altbau- und Gründerzeitbestand in der Stadt.

Die Mietausfälle sind in 2005 gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen – auf insgesamt 2,2 Mrd. Euro. Davon etwa 1 Mrd. Euro allein in Ostdeutschland. Die Eigentümer tragen jedoch nicht nur den Mietausfall, sondern fortlaufend die Gebühren

und Betriebskosten. Auch die Belastungen der Finanzierung laufen weiter – egal ob Einnahmen generiert werden oder nicht. Die Investitionschancen für notwendige Anpassungsmaßnahmen – seien es Renovierung oder Energiesparmaßnahmen – sind entsprechend begrenzt.

In entspannten Märkten steigen die Ansprüche. Vor allem Mieter versuchen, durch den Umzug eine bessere Wohnqualität zum Preis der alten Wohnung zu realisieren oder die monatliche Belastung zu senken. Schon jetzt ziehen jährlich etwa 10 % aller Privathaushalte um. Mit jedem Umzug sind Aufwendungen für den Vermieter verbunden: zeitlicher und finanzieller Aufwand für Neuvermietung, Reparaturen, Sanierung und ggf. auch vorübergehender Leerstand.

Private Vermieter sind von dieser Entwicklung besonders betroffen, da sie nicht oder nur sehr selten Einnahmeverluste durch Einnahmen in anderen Objekten ausgleichen können. Die Zahl der Zwangsversteigerungen steigt daher kontinuierlich. Sie ist zum Beispiel in Sachsen von 2002 nach 2003 um über 30 % angewachsen. Die Zahl der Zwangsverwaltungen steigt weiter .

Auch bei Leerstand ist meist kein Ausgleich zwischen mehreren Objekten möglich. Im Falle eines Rückbaus zieht der Mieter aus. Eine Umsetzung im eigenen Bestand ist nicht möglich. Die im Programm Stadtumbau Ost akzeptierte Insolvenzschwelle ist bei privaten Eigentümern schnell erreicht: Schon wenn eine Wohneinheit in einem Gebäude mit sechs Einheiten leer steht stößt der Eigentümer an seine wirtschaftlichen Grenzen. In vielen Gründerzeitquartieren liegt die Leerstandsquote aber bei deutlich über 30 %, hinzu kommt punktueller Leerstand ganzer Gebäude.

Die privaten Eigentümer können in einer solchen wirtschaftlichen Situation nur begrenzt als Auftraggeber für immobilienbezogene Dienstleistungen, Bautätigkeit und Aufwertungsprojekte zur Verfügung stehen. Für dringend benötigte Aufwertungsprojekte fehlt häufig die finanzielle Grundlage. So laufen auch verpflichtende Kooperationsstrategien wie Business Improvement Districts ins Leere.

Im Ergebnis muss man feststellen, dass das Programm Stadtumbau Ost für die größte Eigentümergruppe – die privaten Eigentümer – bisher nicht greift. Eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage der privaten Wohnungseigentümer ist nicht in Sicht.

### **Private Eigentümer – Akteure im Stadtumbau**

Im Haus & Grund-Mitgliederwettbewerb 2005 „Stadt braucht starke Eigentümer“ zeigten Mitglieder aus dem gesamten Bundesgebiet in vielfältigen Gemeinschaftsprojekten von Wohnumfeldverbesserungen über Einkaufsgemeinschaften bis zu Ideen für professionelles Management von Geschäftsstraßen, wie sich Eigentümer in ihrem Wohnumfeld engagieren und wie mit viel privatem Engagement und Solidarität Quartiere stabilisiert werden und Stadtentwicklung realisiert wird. So stellten Eigentümer mit ihren Nachbarn „Grüne Inseln“ her, die als attraktive Grünflächen, mit Fassadensanierungen in Baulücken heute attraktive Ruhezone und Spielanlagen bieten, die nachhaltig zur Wohnumfeldverbesserung beitragen. Doch die Projekte zeigten auch, wie komplex die Anforderungen in der heterogenen Eigentümerstruktur sind. Nicht nur Investitionsrückstau und kleinteilige Grundstücksverhältnisse erschweren die Aktivitäten. Auch der oft sehr komplexe Zugang zu den Mitteln, bürokratische Hürden wie

umfassende Anträge und Verfahren, eine Vielzahl von Ansprechpartnern in den Kommunen, lange Bewilligungszeiträume und komplexe Abstimmungsprozesse sind für private Eigentümer – die die Immobilie in der Regel in ihrer Freizeit managen – allein nur mit großem Aufwand zu bewältigen. Hinzu kommen die Risiken im Bauablauf und die aufgrund der Marktsituation schwache Investitionskraft. Und ein besonderer Aspekt muss hervorgehoben werden: Vor allem Aufwertungsprojekte stellen auch rechtlich eine große Herausforderung dar. Denn es sind Vereinbarungen erforderlich über Bereitstellung der Grundstücke, Materialien und Werkzeuge, die Herstellung der Anlagen sowie Finanzierung, Nutzung, Pflegemaßnahmen. Anliegerpflichten wie Straßen- und Fußwegreinigung müssen gesichert werden. Sollen Spielgeräte für die Kleinen aufgestellt werden, sind damit besondere Sicherungspflichten verbunden. Eine Herausforderung für jeden Profi – und erst recht für die privaten Eigentümer.

Haus & Grund steht privaten Eigentümern mit Rechtsrat, Wirtschaftsrat, Baurat und fachlicher Beratung rund um die Immobilie zur Seite. Haus & Grund hilft aber auch bei der Gründung von Eigentümergemeinschaften und Nachbarschaftsinitiativen, mit Projektmanagement und Koordination privater Aufwertungsprojekte und in der Zusammenarbeit mit Behörden. Eine wichtige Aufgabe, um private Eigentümer für den Stadtumbau zu motivieren.

Hilfreich für den Stadtumbau mit privaten Eigentümern wäre es, wenn Kommunen auf Basis verbindlicher regionaler Konzepte den Eigentümern direkte Ansprechpartner zur Verfügung stellen, die dann die notwendigen Anträge und Verfahren innerhalb der Verwaltung koordinieren. Bestimmt ist es auch möglich, die lokalen Verträge für eigentümerinitiierte Aufwertungsprojekte zu standardisieren und den Akteuren vor Ort als Musterverträge zur Verfügung zu stellen. Baulückenkataster und Flächenpools potentieller Aufwertungsflächen dienen dazu, zielgerichtet die Aufwertung auf lokaler Ebene zu steuern und Anregungen für Projekte in den heterogenen Strukturen zu geben.

### **Herausforderungen für die Bewältigung der strukturellen Probleme am Wohnungsmarkt**

Notwendig für eine nachhaltig tragfähige Wohnungsversorgung sind wirtschaftlich tragfähige Stadtstrukturen und Wohnungen für differenzierte Lebensstile und Haushaltstypen. Ein großer Teil der Wohnungsbestände steht in den nächsten Jahren bundesweit zur Sanierung an. Darin liegt eine besondere Chance für private Eigentümer, denn die Struktur ihrer Bestände bietet die von Mietern und Kunden gefragten überschaubaren Gebäudegrößen und Vielfalt an Wohnungsangeboten. Mit marktgerechten Anpassungsmaßnahmen besteht die Möglichkeit, neue Kunden für die Innenstädte zu gewinnen. Wichtig dafür sind Rahmenbedingungen, die die Investitionsbereitschaft erhöhen.

Besonders die Berücksichtigung der „weichen“ Faktoren, also die Aufwertung der Städte, wird von großer Bedeutung für die Vermarktungsfähigkeit von Wohnimmobilien in der Stadt sein. Mit einem stärkeren Akzent auf Aufwertung bleiben sozial aktive/verantwortungsvolle und kaufkraftstarke Haushalte zunehmend in der Stadt. Spezifische Anreize zur Wohneigentumsbildung in der Stadt können diesen Prozess unterstützen, indem Familien und neue Haushaltstypen als Investoren im Bestand, auf integrierten Brachen und in Baulücken gewonnen werden.

Besonders problematisch sind Leerstände oder städtebauliche Problemlagen, die aufgrund ihrer innerstädtischen Lage und Konzentration in bestimmten Quartieren Erosionsprozesse verursachen. Ausgedünnte Kaufkraft und abnehmende Auslastung – nicht nur der Infrastruktureinrichtungen und des ÖPNV, sondern auch von Freizeit- und Kulturangeboten – führen in diesen Quartieren schnell zu Verfallserscheinungen. Diesen Verfallserscheinungen muss zukünftig stärker als bisher mit städtebaulichen Aufwertungsstrategien begegnet werden, um auch in schrumpfenden Regionen attraktive Wohnstandorte und stabile Immobilienwerte zu sichern. Dies erfordert auch eine konsequente Konzentration aller Stadtentwicklungsmaßnahmen auf die vorhandenen Siedlungsbereiche.

Eine Orientierung der Rückbaustrategien an den Infrastrukturnetzen ist nicht nur sinnvoll, sondern auf Dauer eine wirtschaftlich zwingende Notwendigkeit. Schrumpfende Gemeinschaften werden sonst künftig vor gesellschaftlich nicht finanzierbaren Problemen der technischen und sozialen Infrastruktur stehen. Der Rückbau von außen nach innen ist wichtiger Bestandteil von stadtwirtschaftlich sinnvollen Strategien.

Alle noch vorhandenen finanziellen Kapazitäten sollten darauf verwandt werden, wirtschaftlich auf Dauer tragfähige Stadtstrukturen herzustellen. Private Eigentümer müssen von den Kommunen mehr als bisher als Partner erkannt und akzeptiert werden. Nur so wird freiwilliges Engagement gestärkt und unterstützt und neue Nutzergruppen können als Investoren gewonnen werden.