

IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH

Jürgen Veser

**Rahmenbedingungen
für Investitionen in innerstädtische
Wohnungsbestände
der neuen Länder**

**Vortrag auf der Transferveranstaltung
“Strategien zur Stärkung von Wohnnutzungen in Innenstädten”
am 1. Juni 2005 in Lutherstadt Wittenberg**

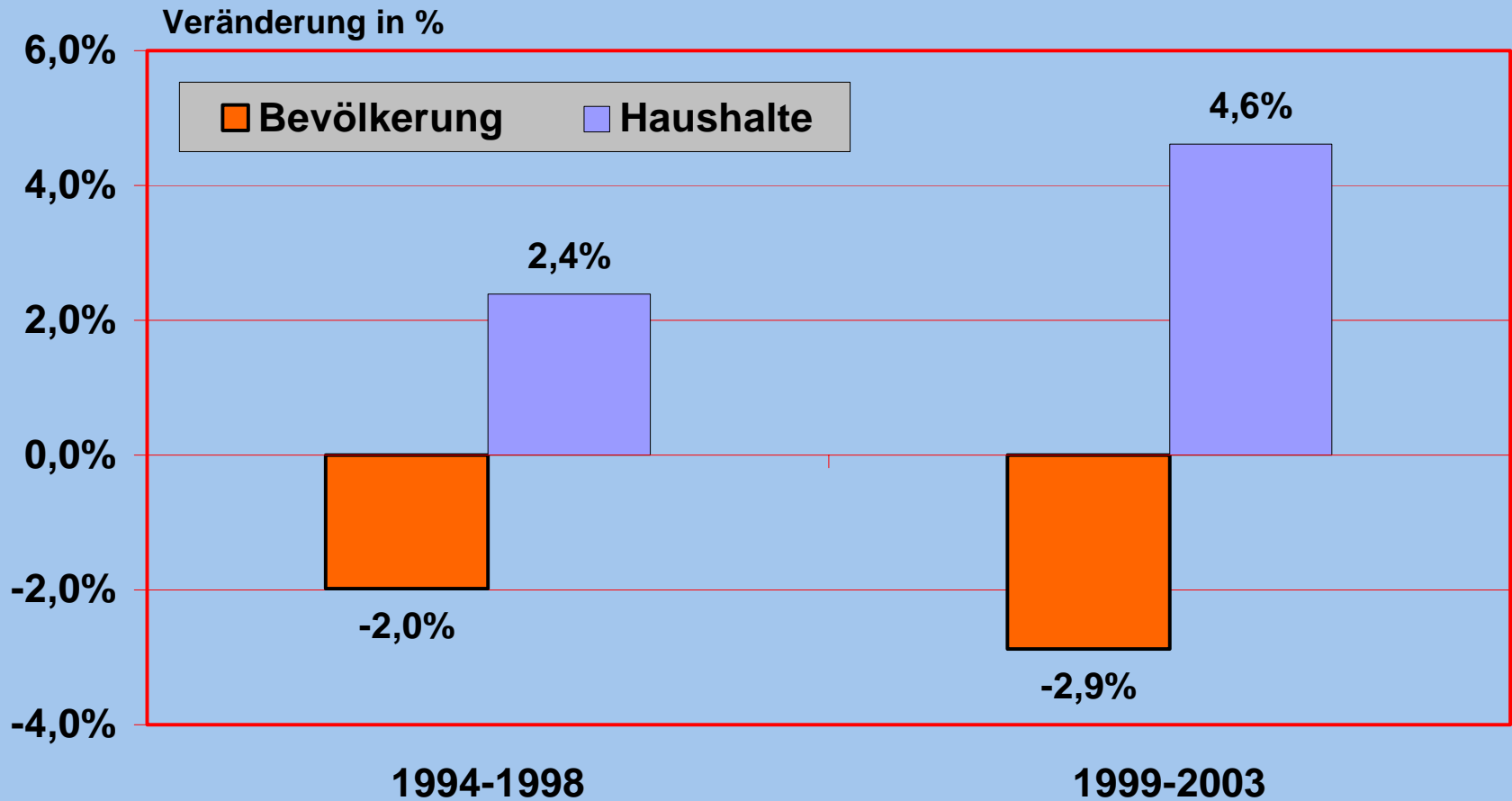
Themen des Vortrags

- Allgemeine Rahmenbedingungen: Wohnungsmarktlage/Mietenentwicklung
- Innerstädtische Wohnungsbestände: Art der Wohnungen und der Eigentümer/Investoren
- Art der Investitionen: Kosten und Finanzierung
- Investitionstätigkeit: Entwicklungstrends der letzten Jahre und Ausblick
- Schlussfolgerungen

Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Ländern

Rahmenbedingungen für Investitionen in innerstädtische Wohnbestände

Veränderung von Bevölkerungszahl und Haushaltszahl in den neuen Ländern in den Jahren 1994 bis 2003



Datenquelle: StaBu, eigene Berechnungen

Entwicklung der Baufertigstellungen und der Abgänge von Wohnungen

Anzahl

250.000

200.000

150.000

100.000

50.000

0

1994

1995

1996

1997

1998

1999

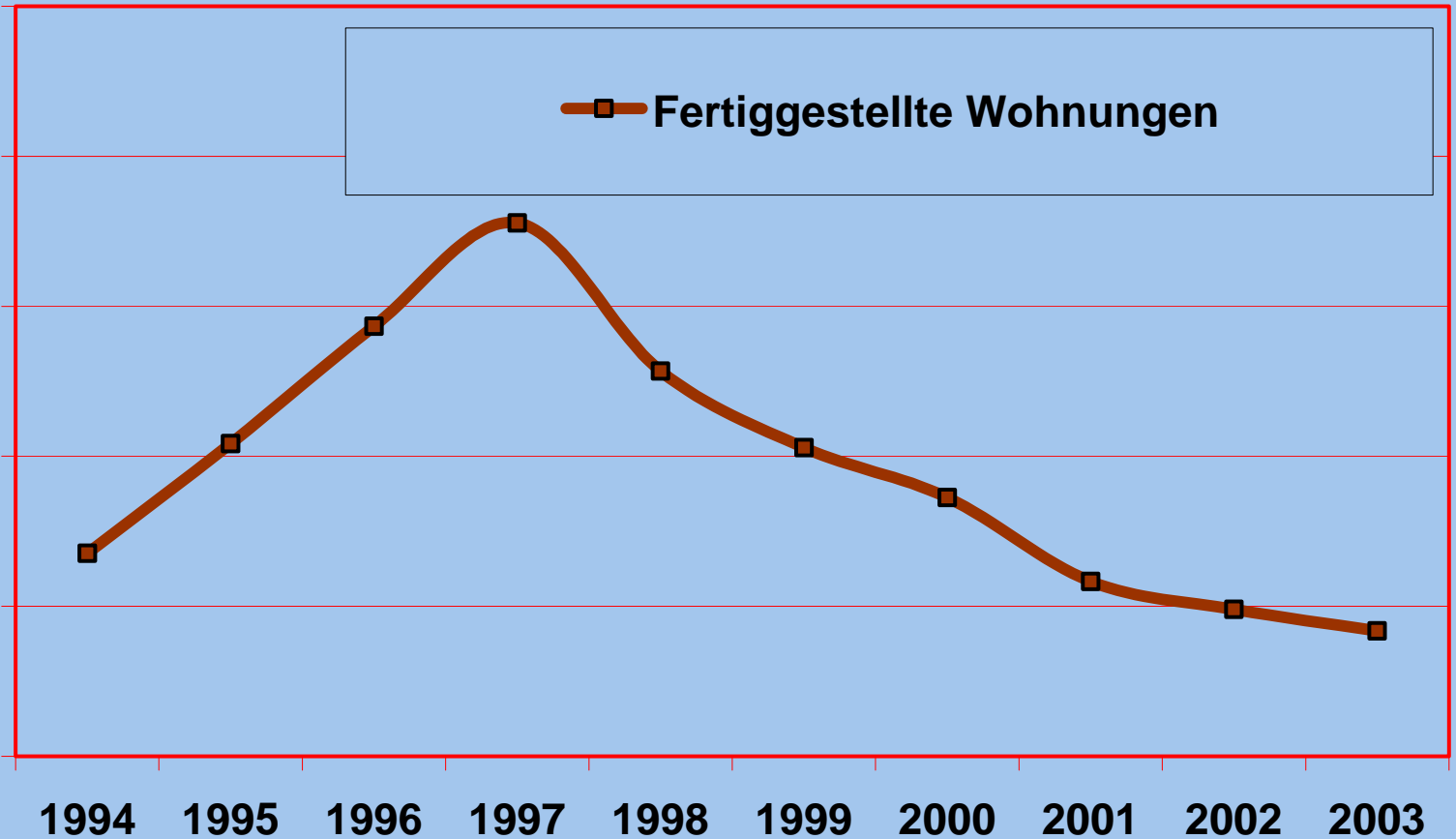
2000

2001

2002

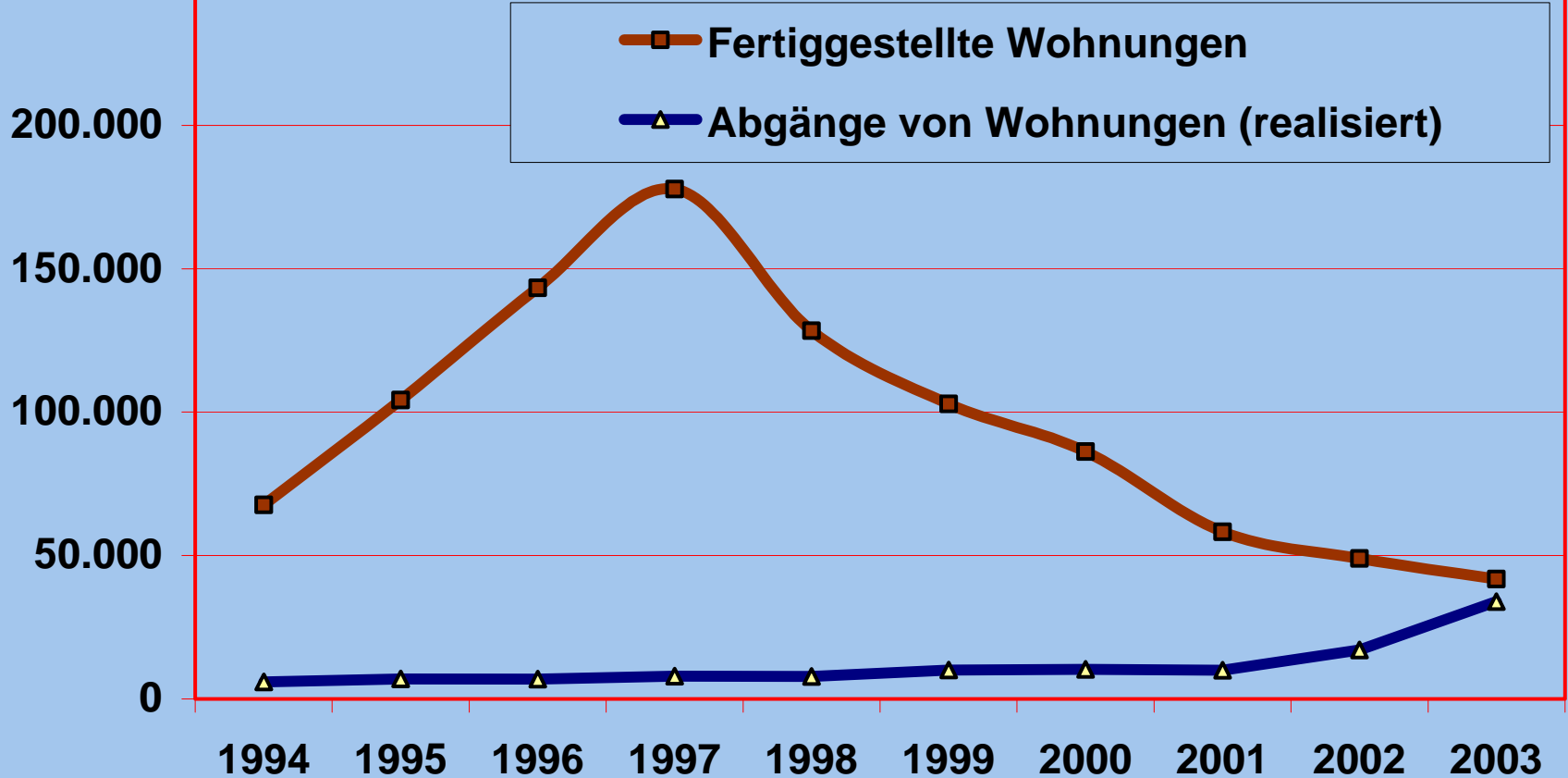
2003

Fertiggestellte Wohnungen



Entwicklung der Baufertigstellungen und der realisierten Abgänge (Schätzung) von Wohnungen

Anzahl
250.000



Entwicklung des Nettozugangs an Wohnungen (Fertigstellungen abzügl. Abgänge) in den neuen Ländern

Anzahl

250.000

200.000

150.000

100.000

50.000

0

1994

1995

1996

1997

1998

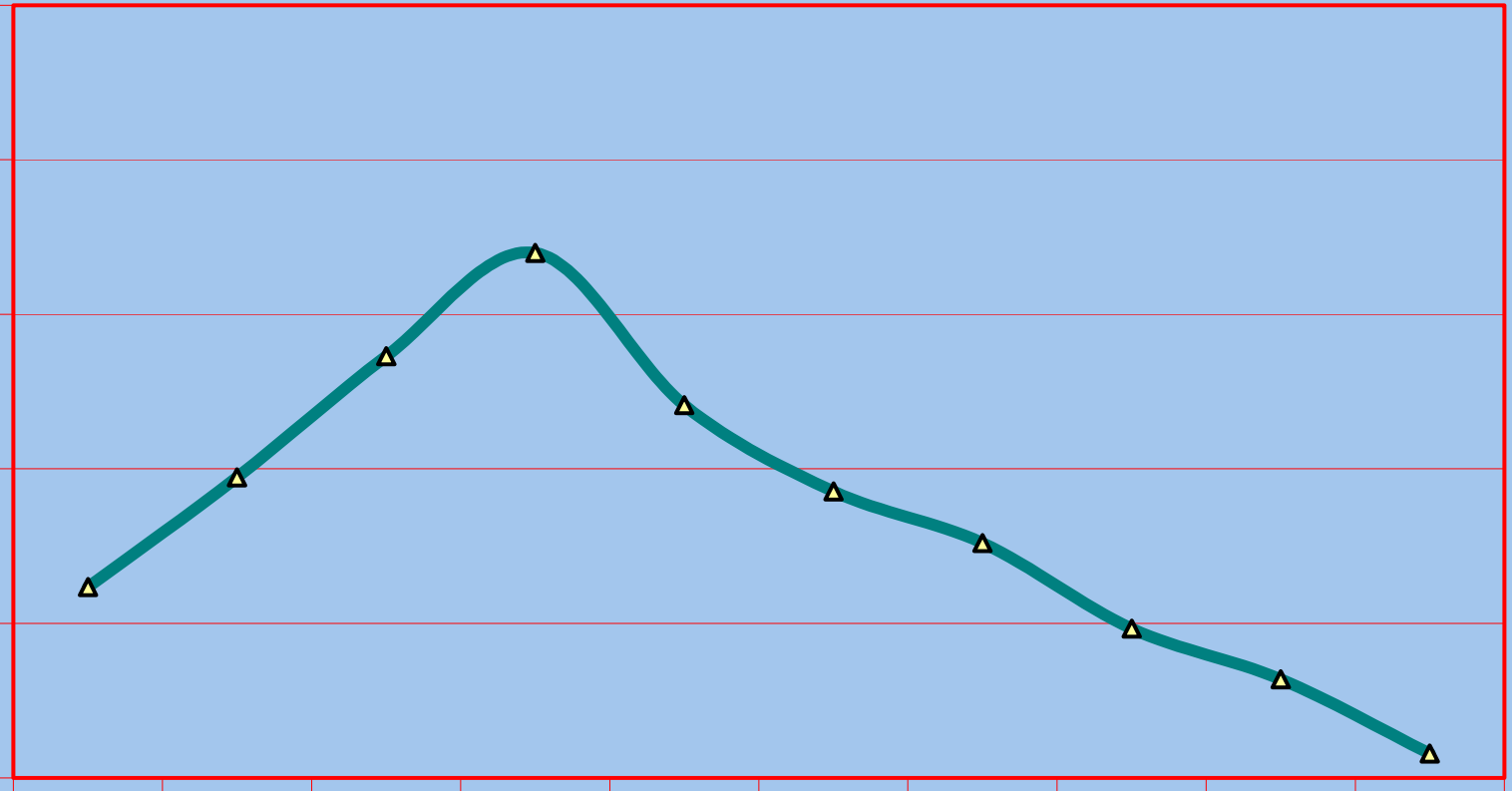
1999

2000

2001

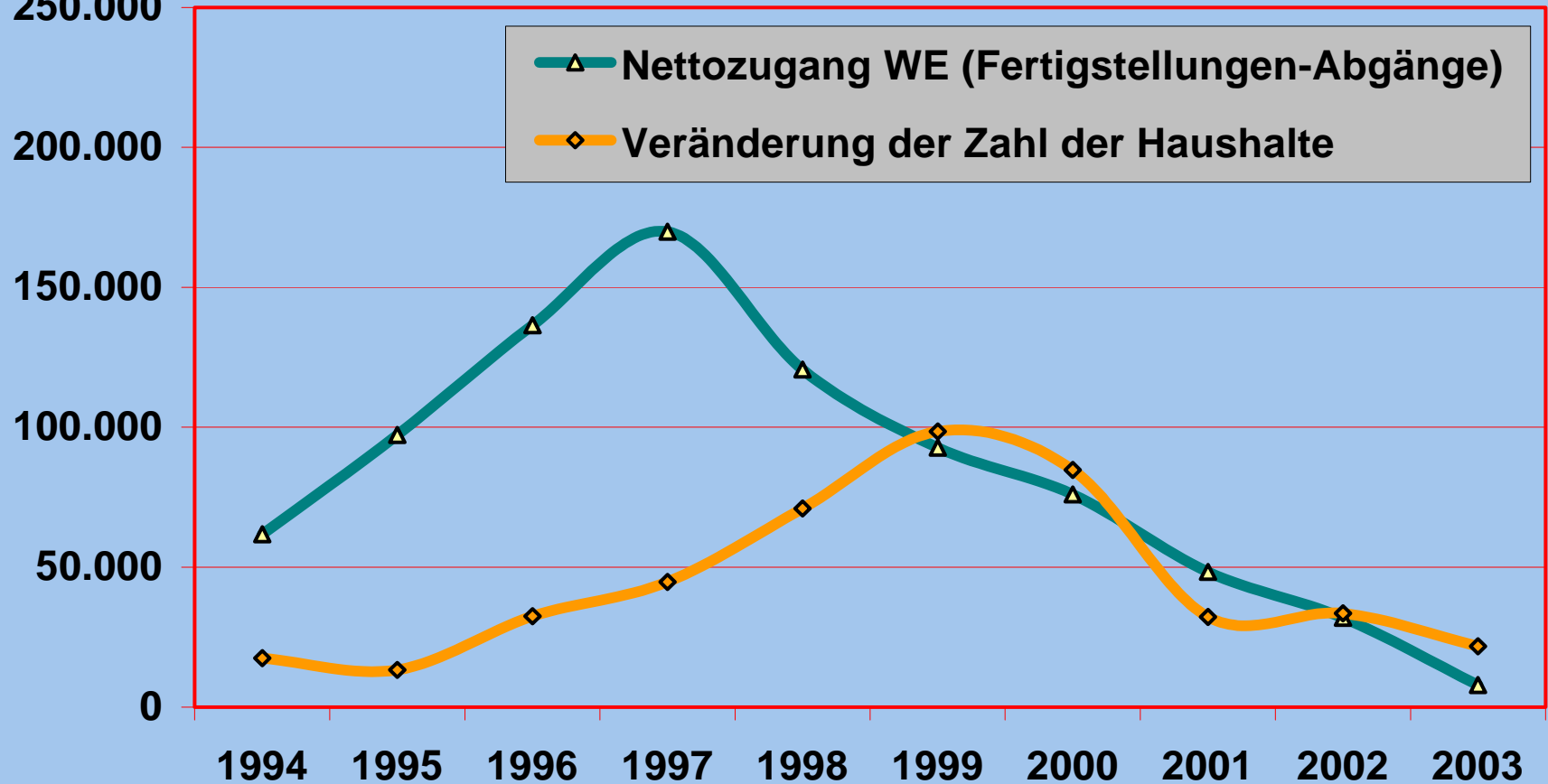
2002

2003

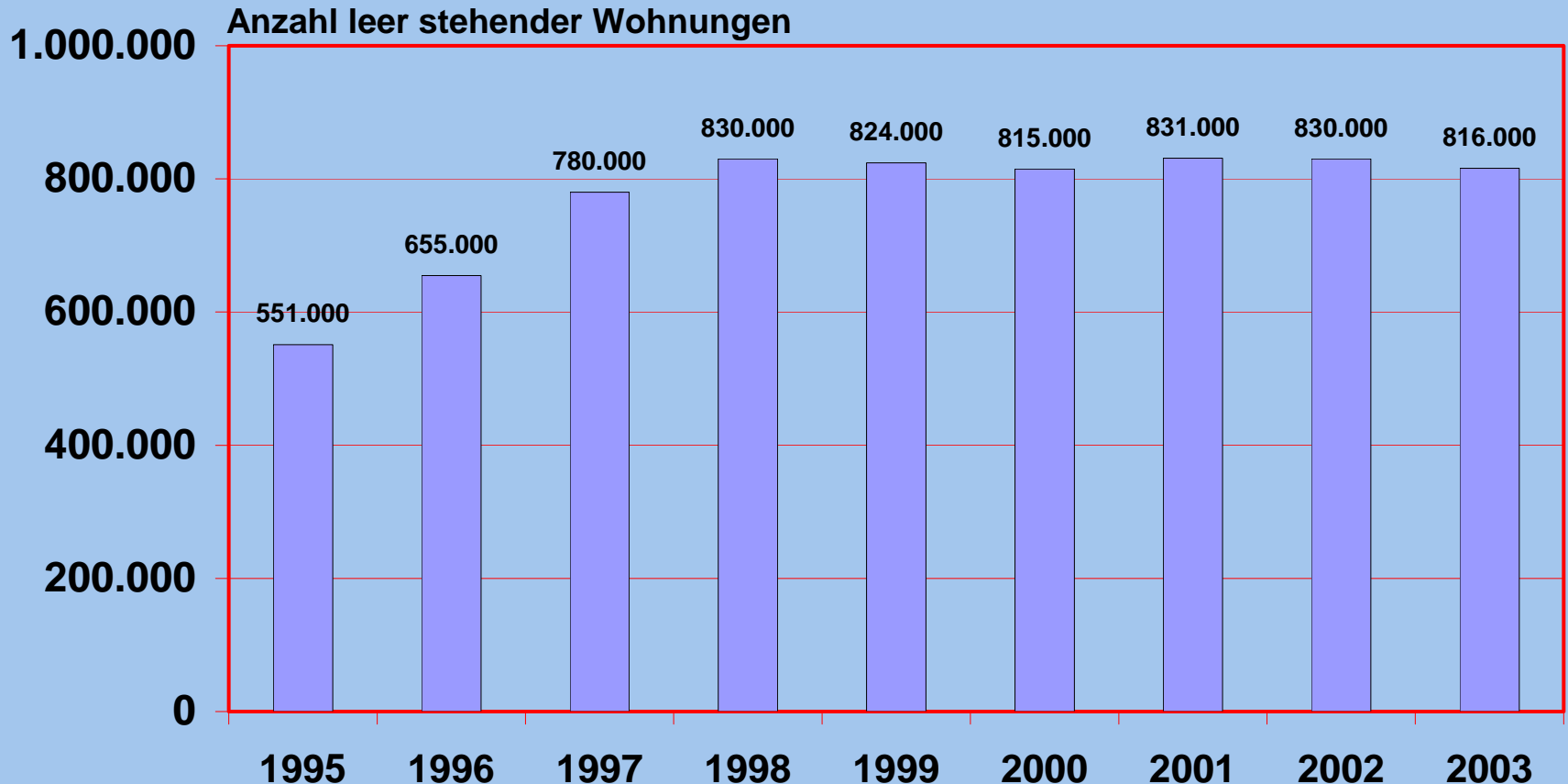


Entwicklung des Nettozugangs an Wohnungen und Veränderung der Zahl der privaten Haushalte* in den neuen Ländern

Anzahl
250.000

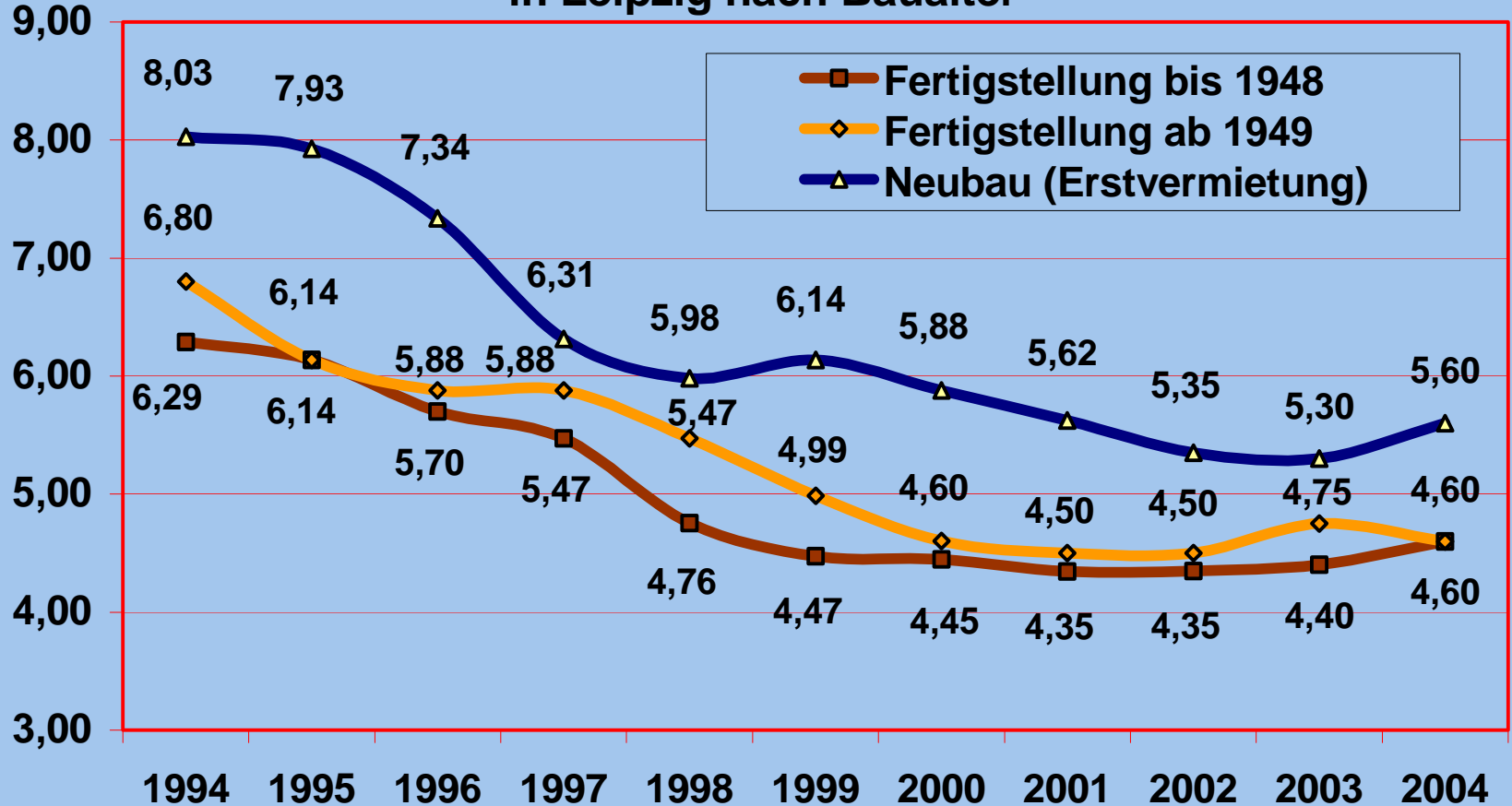


Fortschreibung des Leerstands in den neuen Ländern 1995-2003 (Grundlage: GWZ 1995, Fertigstellungen, Abgänge und Veränderung der Zahl der Haushalte*)



Monatliche Nettokaltmiete bei Neuvermietung in Leipzig nach Baualter*

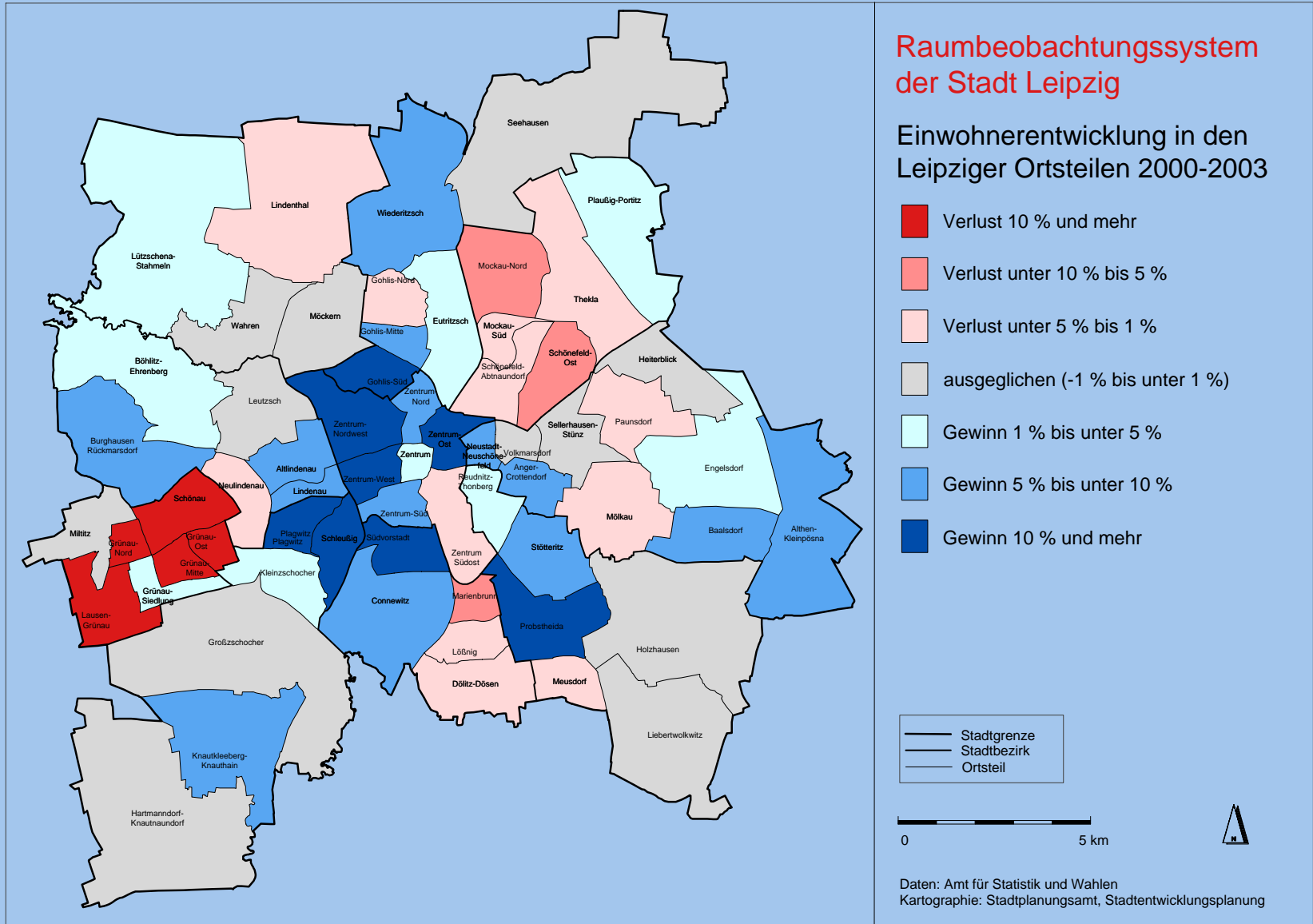
Euro pro m²



* Wieder-/Erstvermietung, nicht öff. geförderte 3-Zimmer-Wohnung (ca. 70 m²), mittlerer Wohnwert

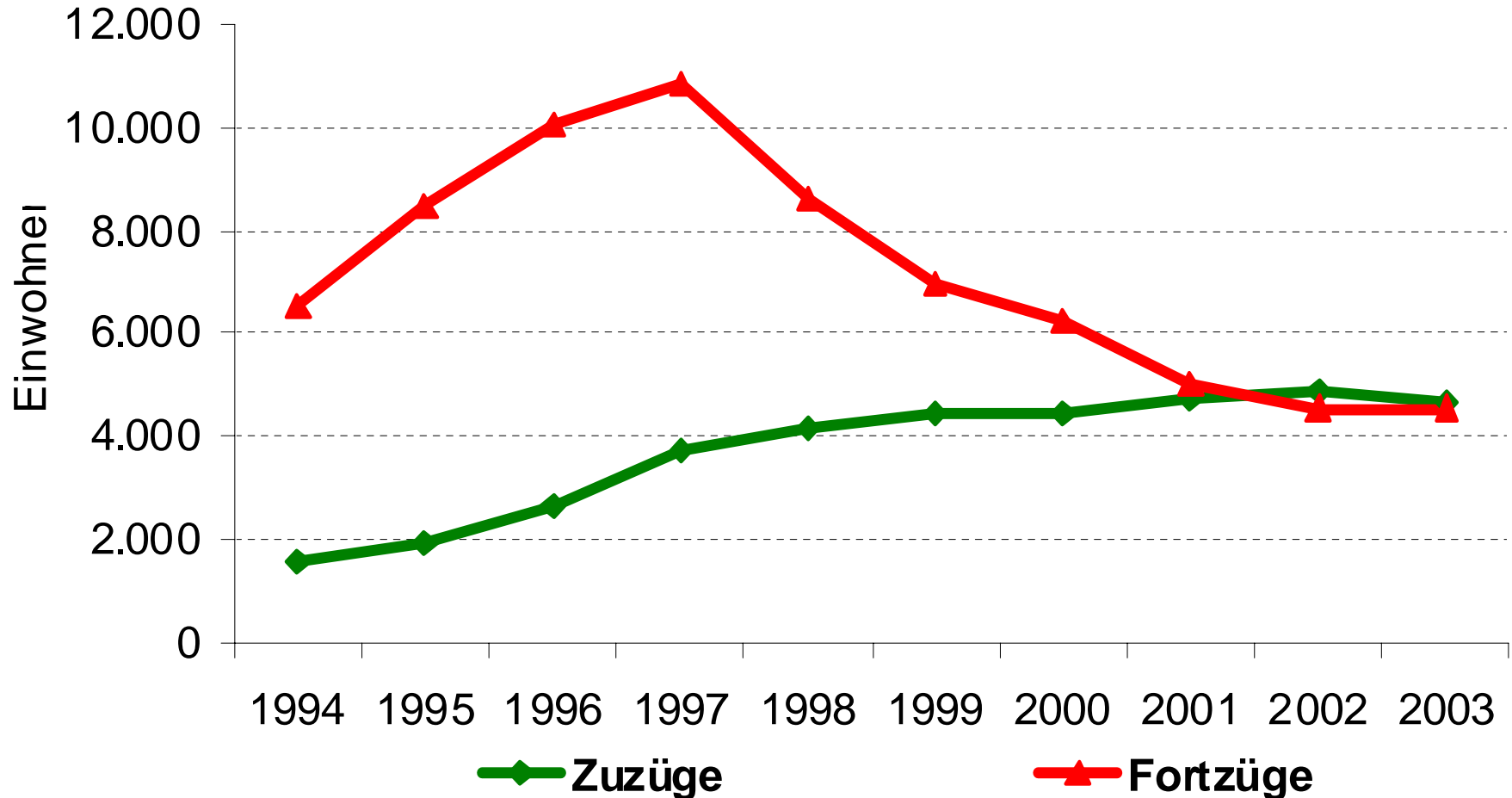
Quelle: Monitoringbericht der Stadt Leipzig; Datengrundlage: RDM

Rahmenbedingungen für Investitionen in innerstädtische Wohnungsbestände

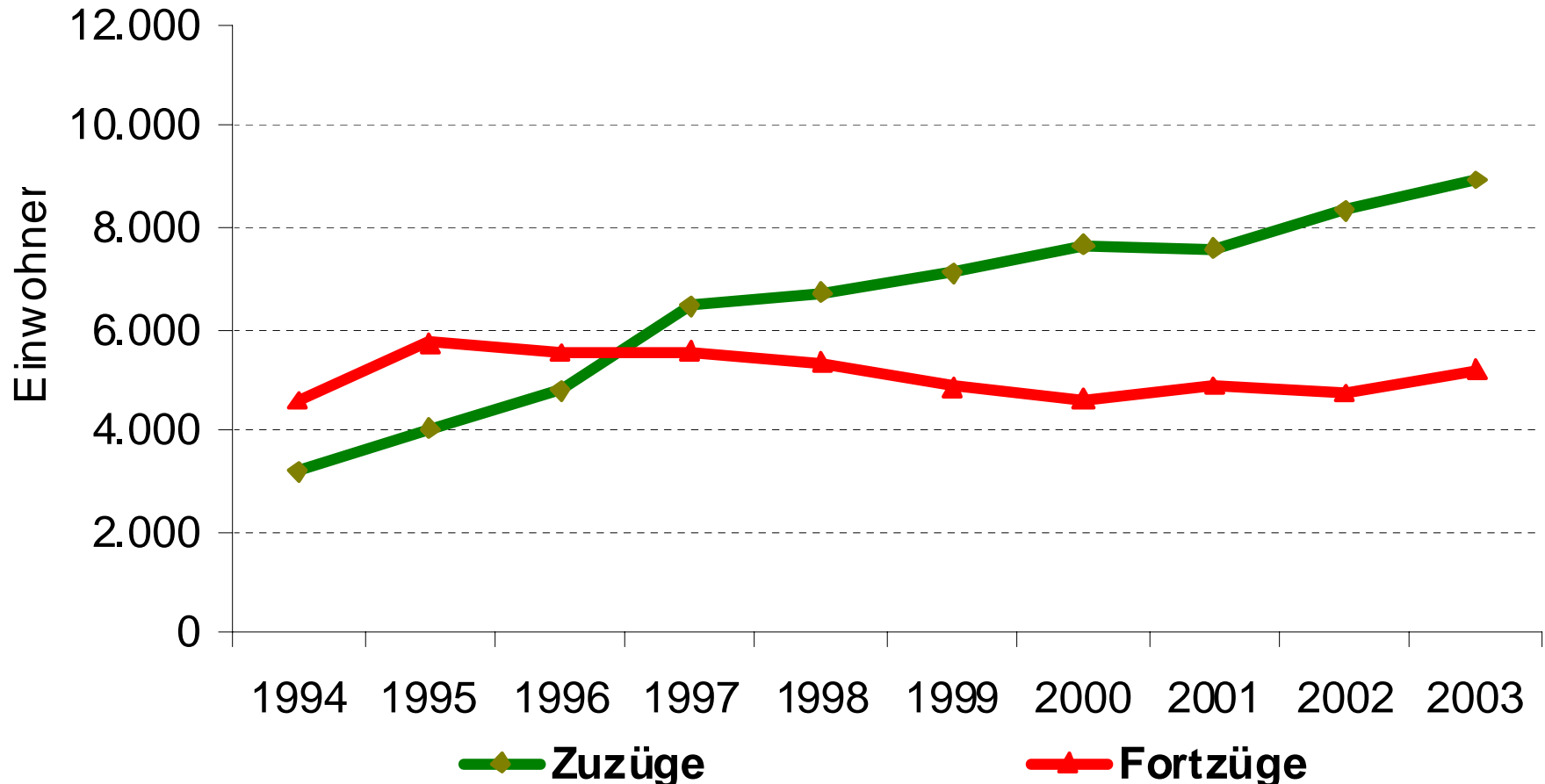


Quelle: Stadt Leipzig, Monitoringbericht 2004

Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung mit den Umlandkreisen



Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung mit den neuen Bundesländern* (ohne Umlandkreise)



* einschließlich Berlin

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen

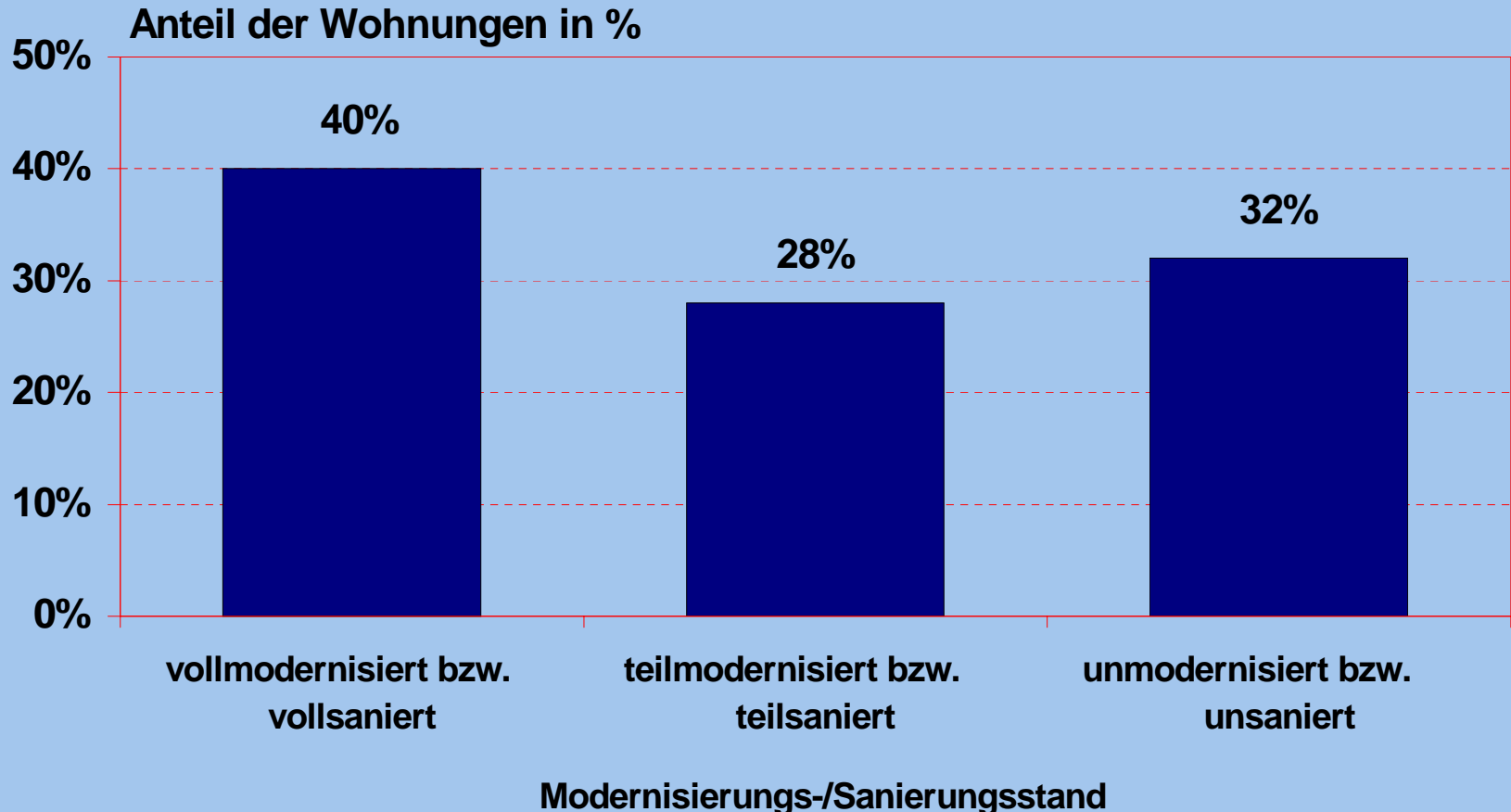
Innerstädtische Wohnbestände:

Umfang, Art und Eigentümerstruktur

Bestand an Mietwohnungen mit Baujahr vor 1991 in den neuen Ländern (Bestände mit potentiell Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf)

- Insgesamt ca. 4,62 Mio. Wohnungen, davon
 - GdW-Unternehmen (kommunale WU + Genossensch.)
ca. 2,45 Mio. WE (53%)
 - Privat-/Kleineigentümer ca. 1,64 Mio. WE (36%)
 - sonstige große Vermieter ca. 0,53 Mio. WE (11%)

Mietwohnungen mit Baujahr vor 1991 in den neuen Ländern nach Modernisierungs- und Sanierungsstand Ende 2003



Bestand an Mietwohnungen mit Baujahr bis 1948 in den neuen Ländern

- Insgesamt ca. 1,92 Mio. Wohnungen, davon
 - GdW-Unternehmen (kommunale WU + Genossensch.)
ca. 0,32 Mio. WE (17%)
 - Sonstige Eigentümer (überwiegend Privat-/Kleineigentümer) ca. 1,6 Mio. WE (83%)

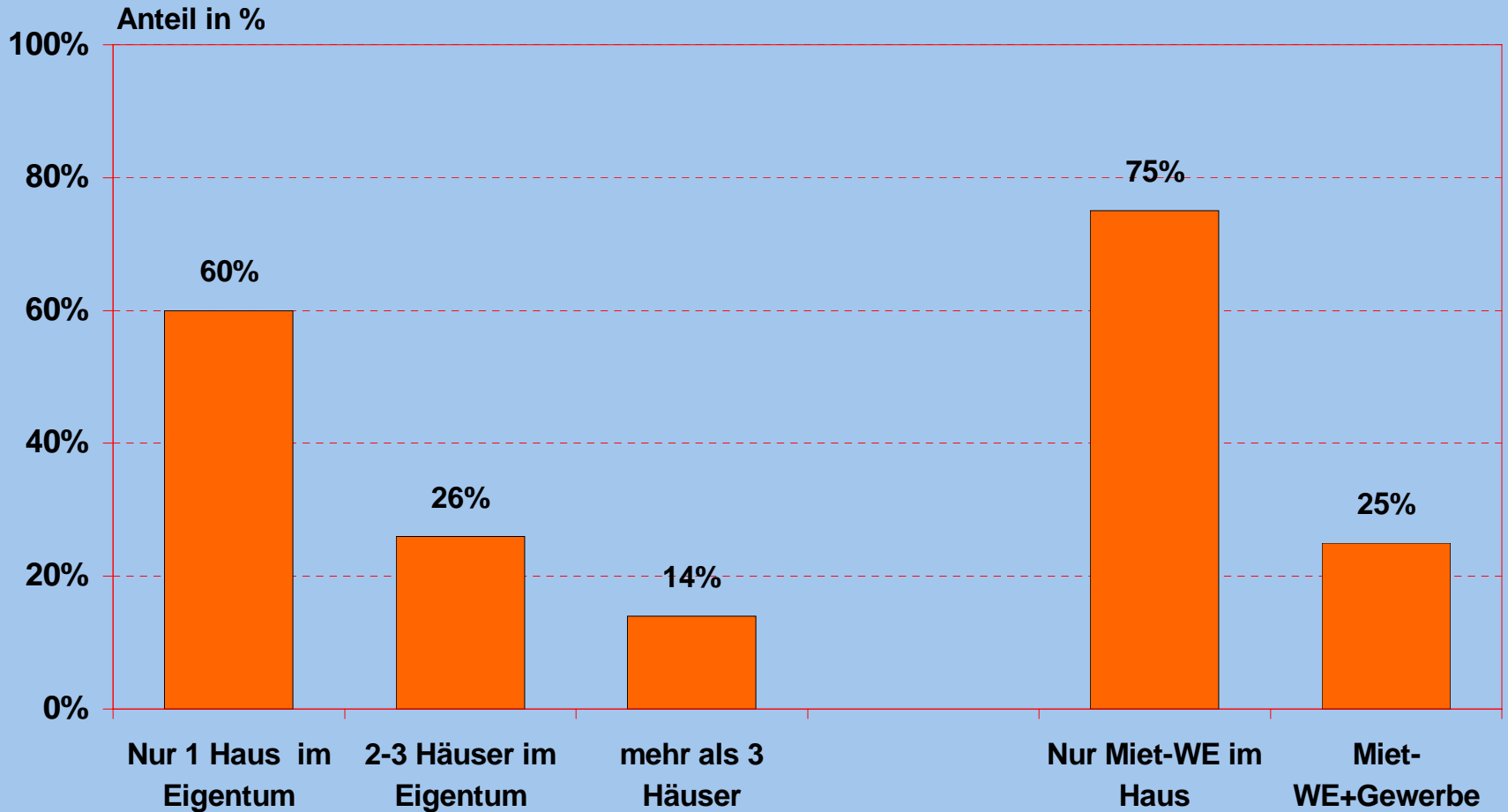
Bestand an Mietwohnungen mit Baujahr bis 1948 in Sanierungs-, Erhaltungssatzungs- und Kerngebieten

- Insgesamt ca. 0,57 Mio. Wohnungen, davon
 - GdW-Unternehmen (kommunale WU + Genossensch.)
ca. 0,07 Mio. WE (12%)
 - Sonstige Eigentümer (überwiegend Privat-
/Kleineigentümer) ca. 0,50 Mio. WE (88%)

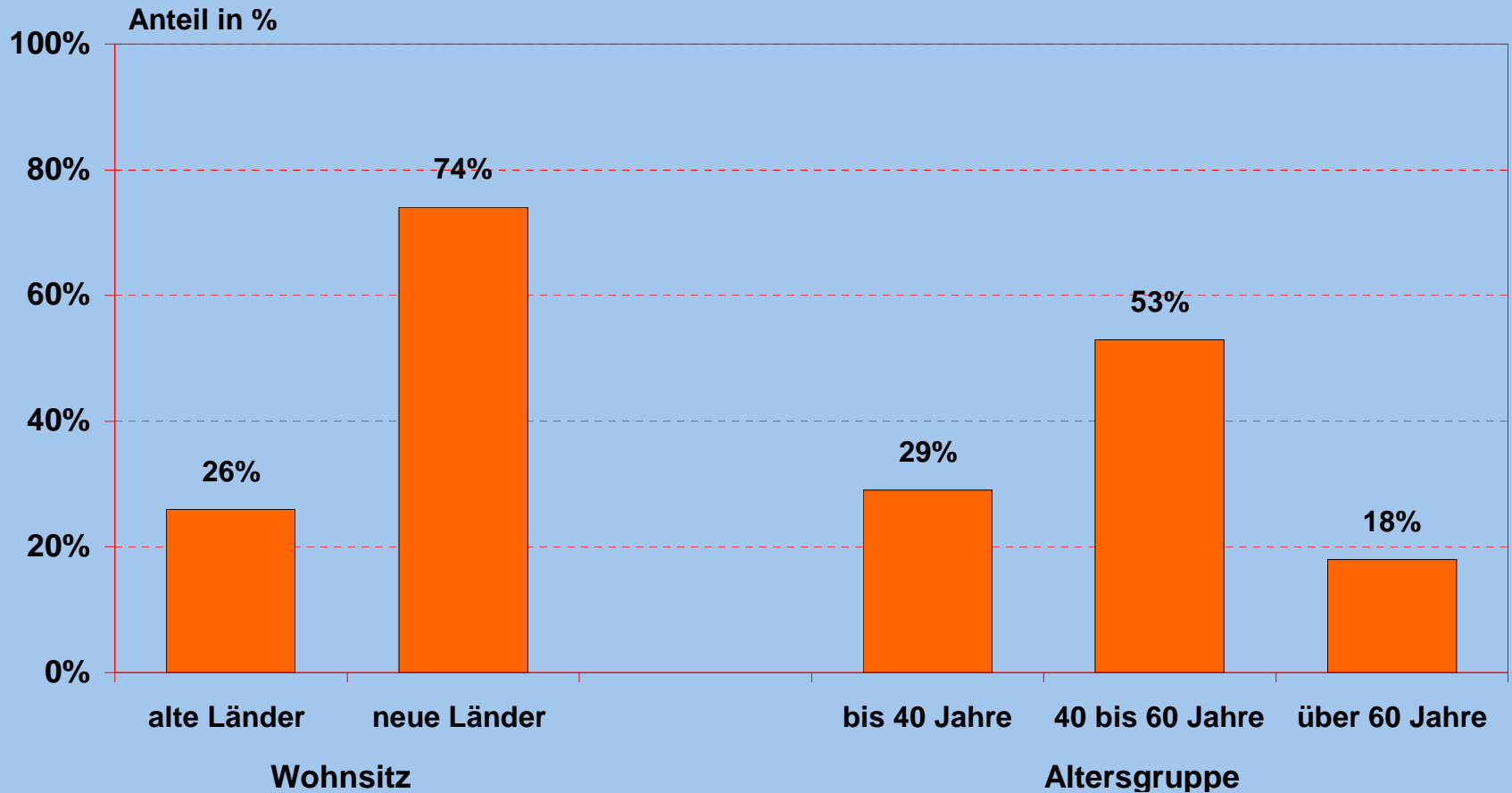
Kleineigentümer von Wohnhäusern in den neuen Ländern

**IfS-Befragung von
ca. 2.000 Eigentümern
in 2004**

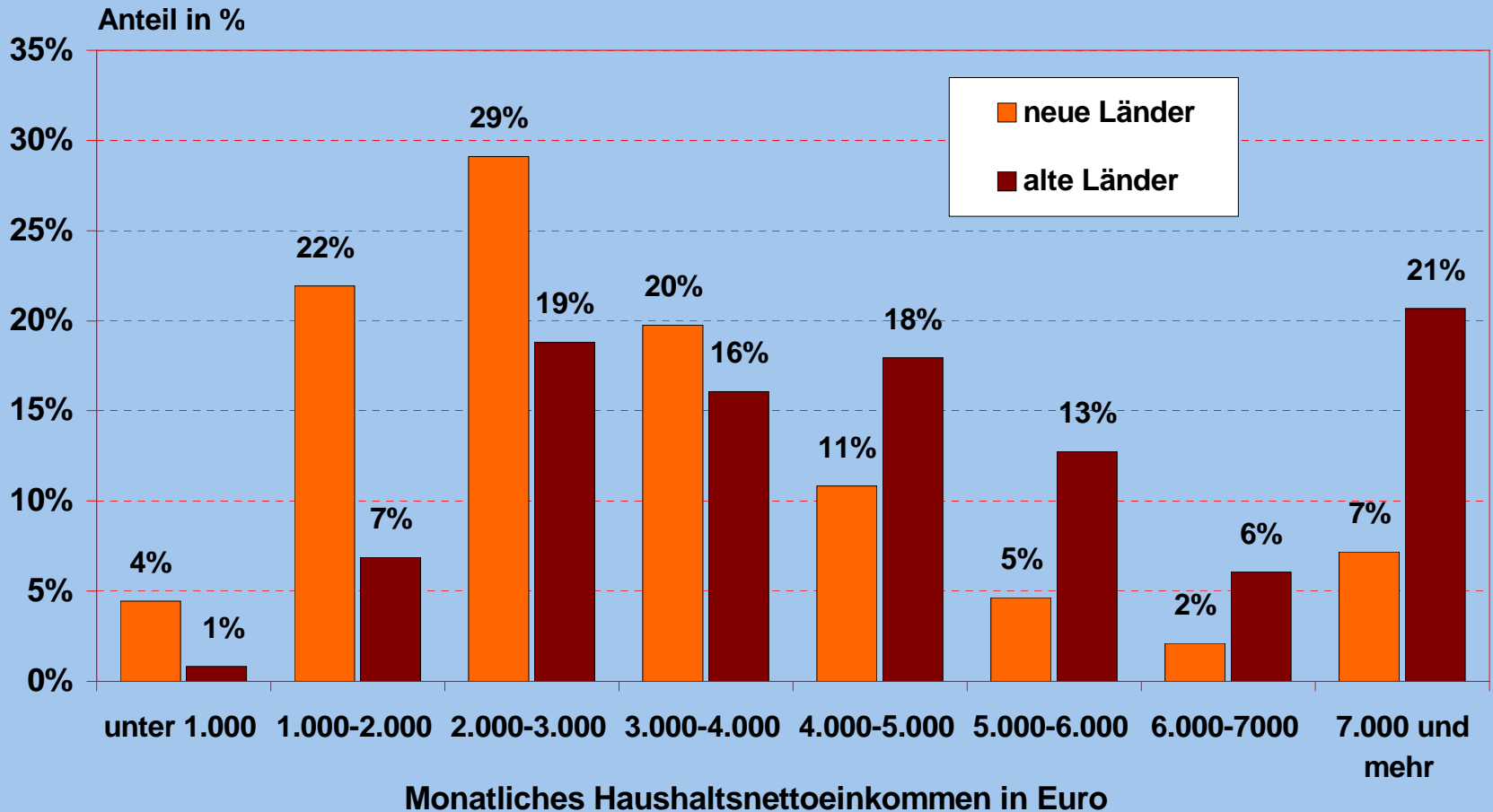
Umfang und Art des Hausbesitzes bei Kleineigentümern von Häusern in den neuen Ländern im Jahr 2004



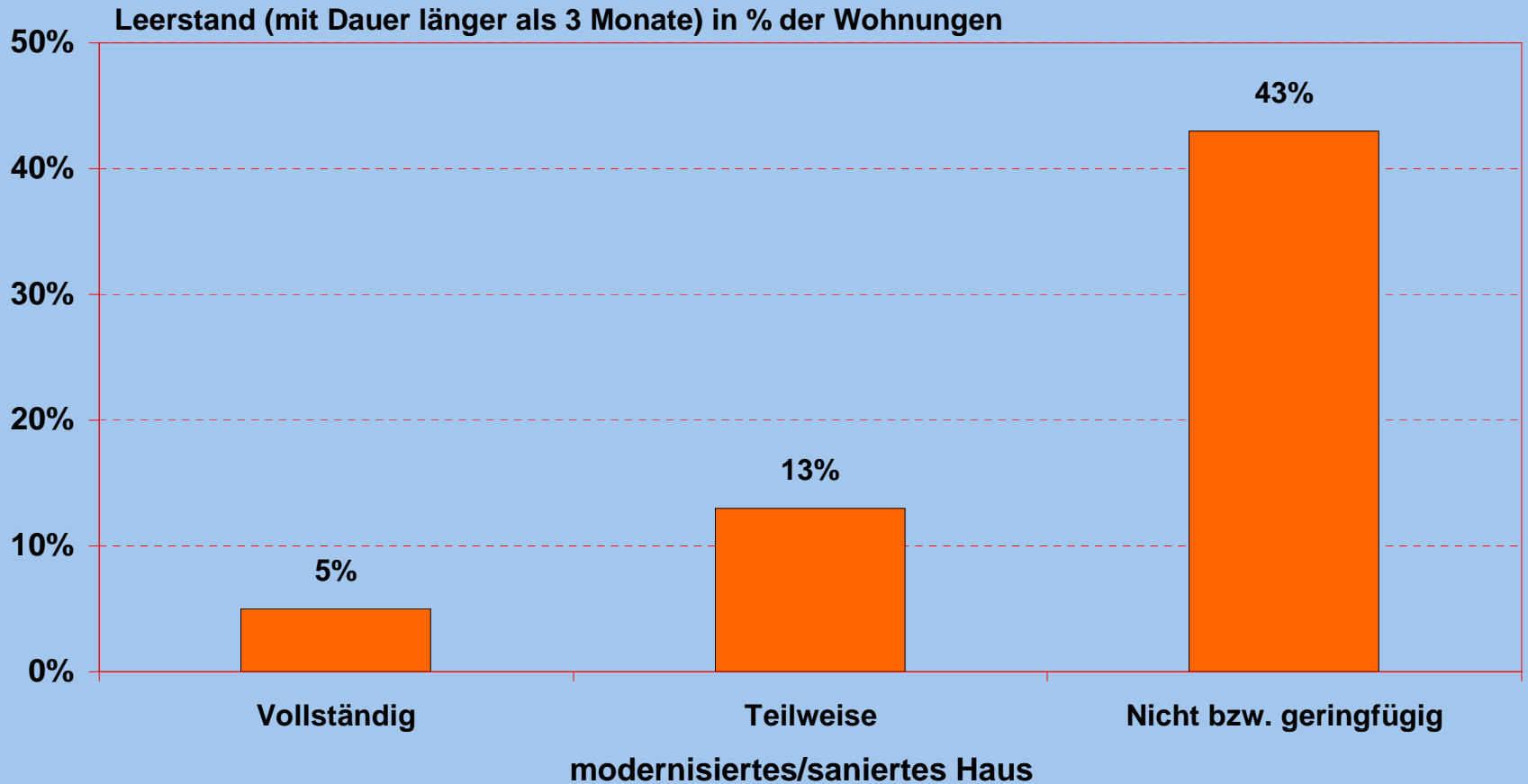
Kleineigentümer von Häusern in den neuen Ländern im Jahr 2004 nach Wohnsitz und Alter



Einkommensverteilung bei Kleineigentümern von Häusern in den neuen Ländern im Jahr 2004 nach Wohnsitz alte/neue Länder



Leerstand in Häusern von Kleineigentümern in den neuen Ländern im Jahr 2004 nach Modernisierungsgrad

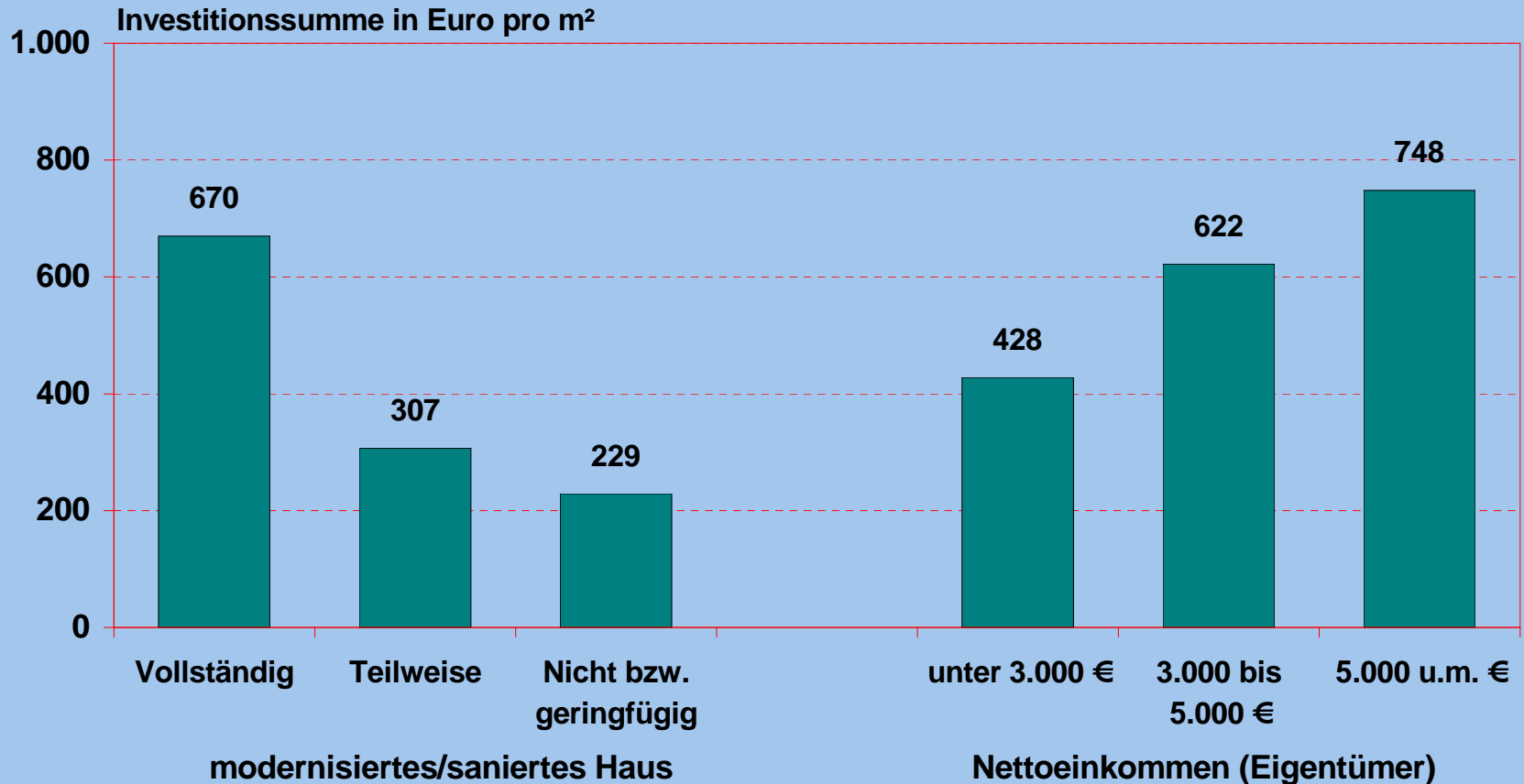


Investitionen von Kleineigentümern:

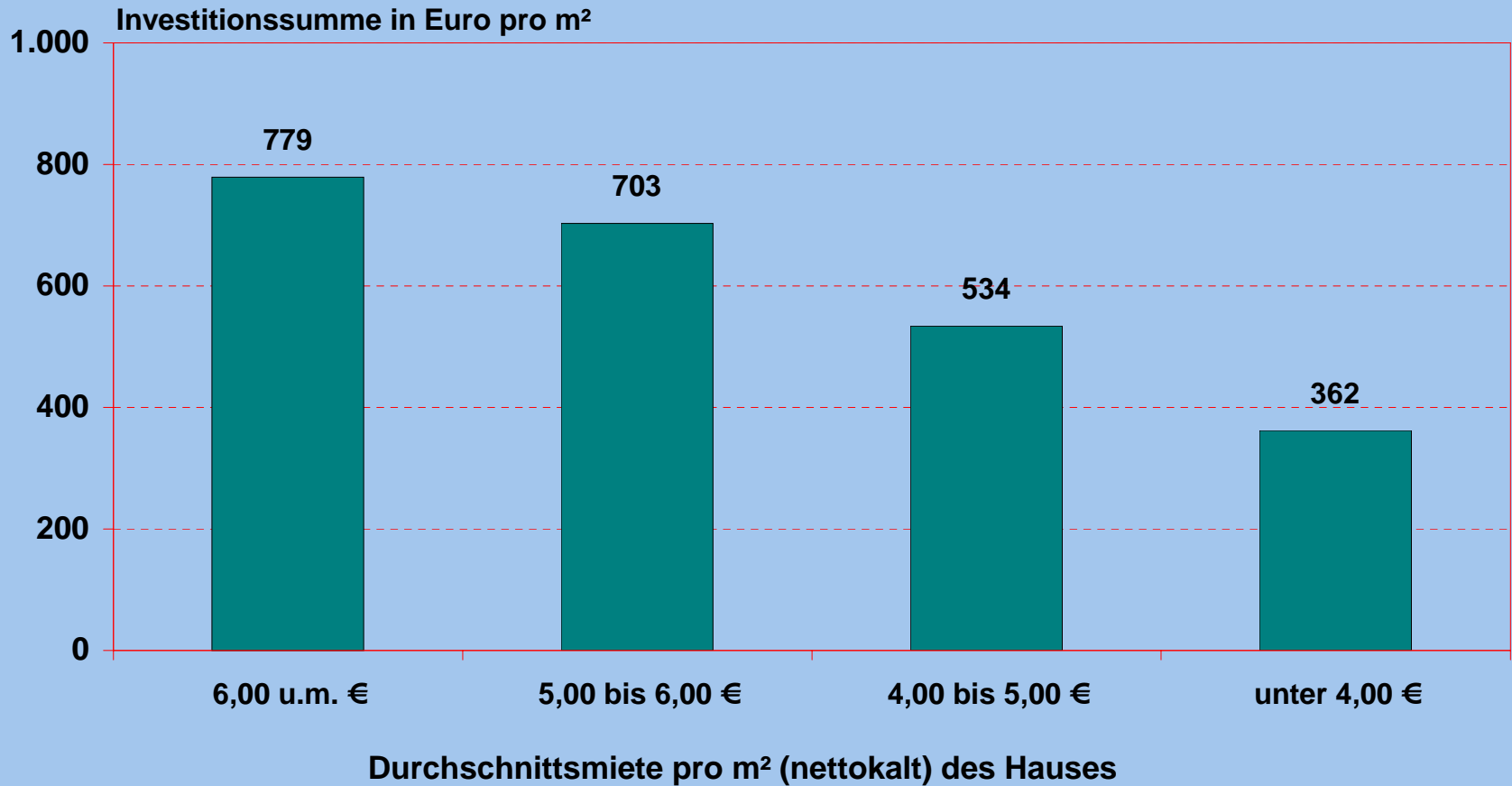
**Kosten,
Inanspruchnahme von Förderung
und Wirtschaftlichkeit**

Rahmenbedingungen für Investitionen in innerstädtische Wohnbestände

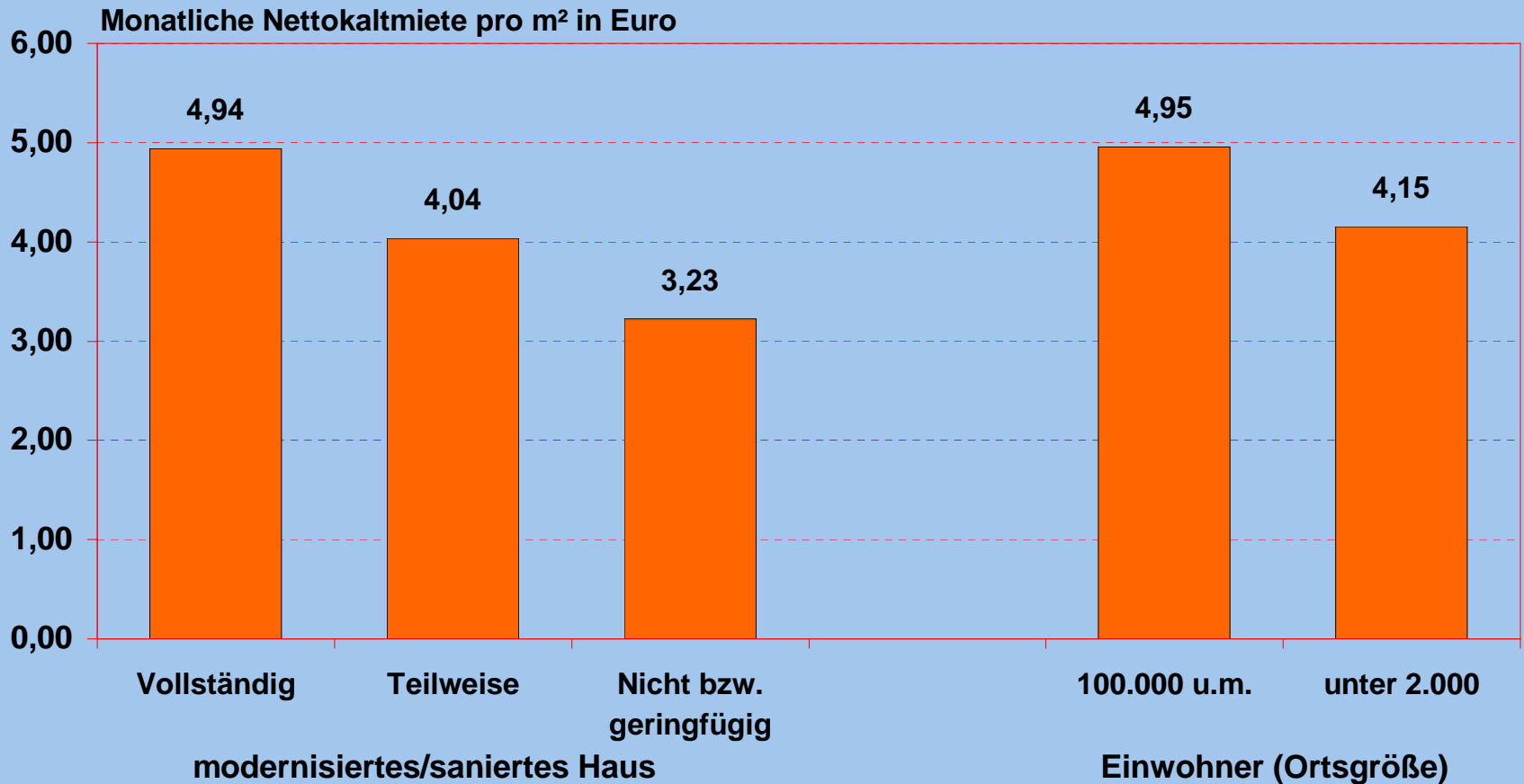
Summe der Investitionen in den Jahren 1999 bis 2003 bei
Kleineigentümern in den neuen Ländern nach Modernisierungsgrad und



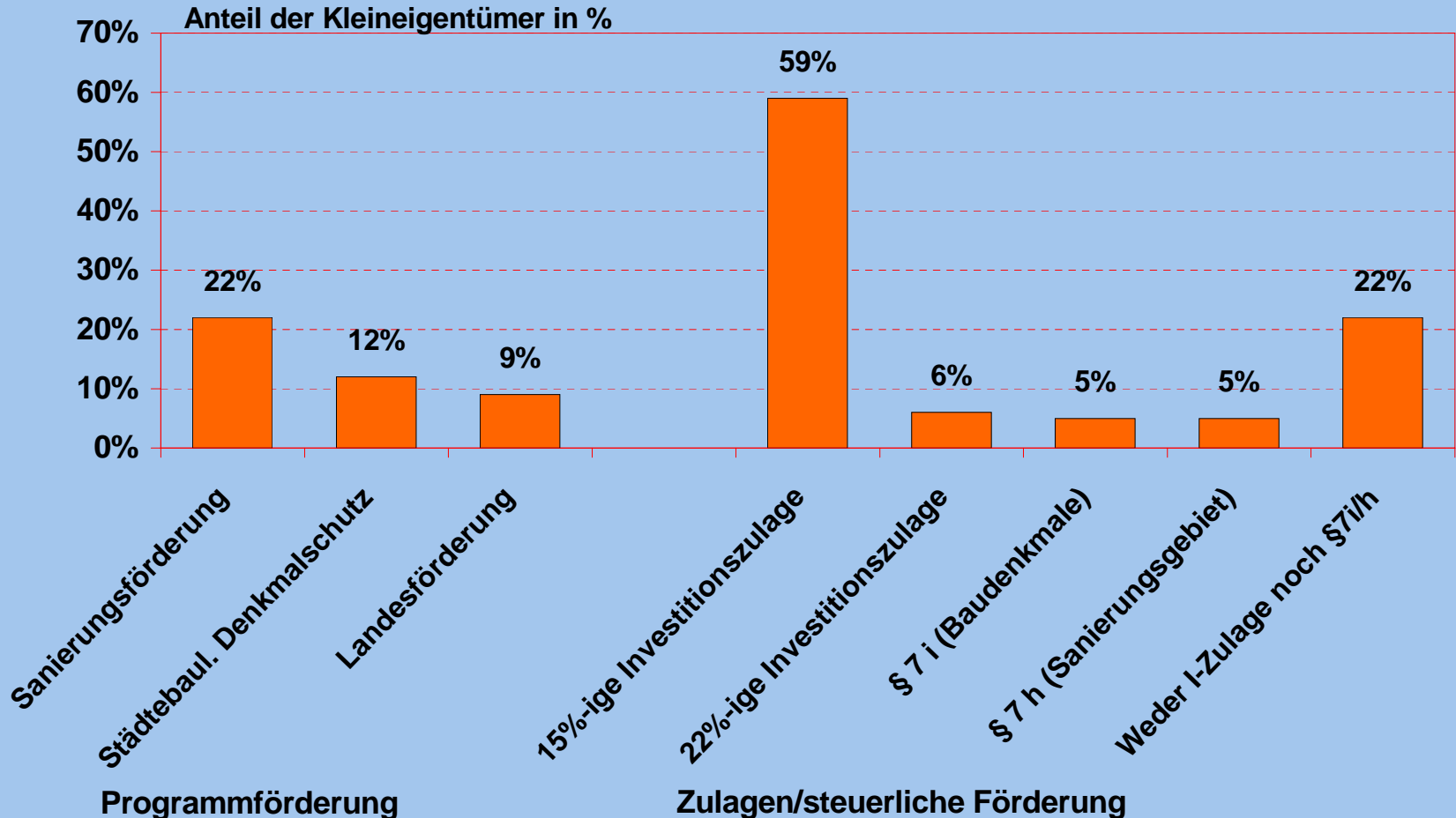
Summe der Investitionen in den Jahren 1999 bis 2003 bei Kleineigentümern in den neuen Ländern nach Höhe der



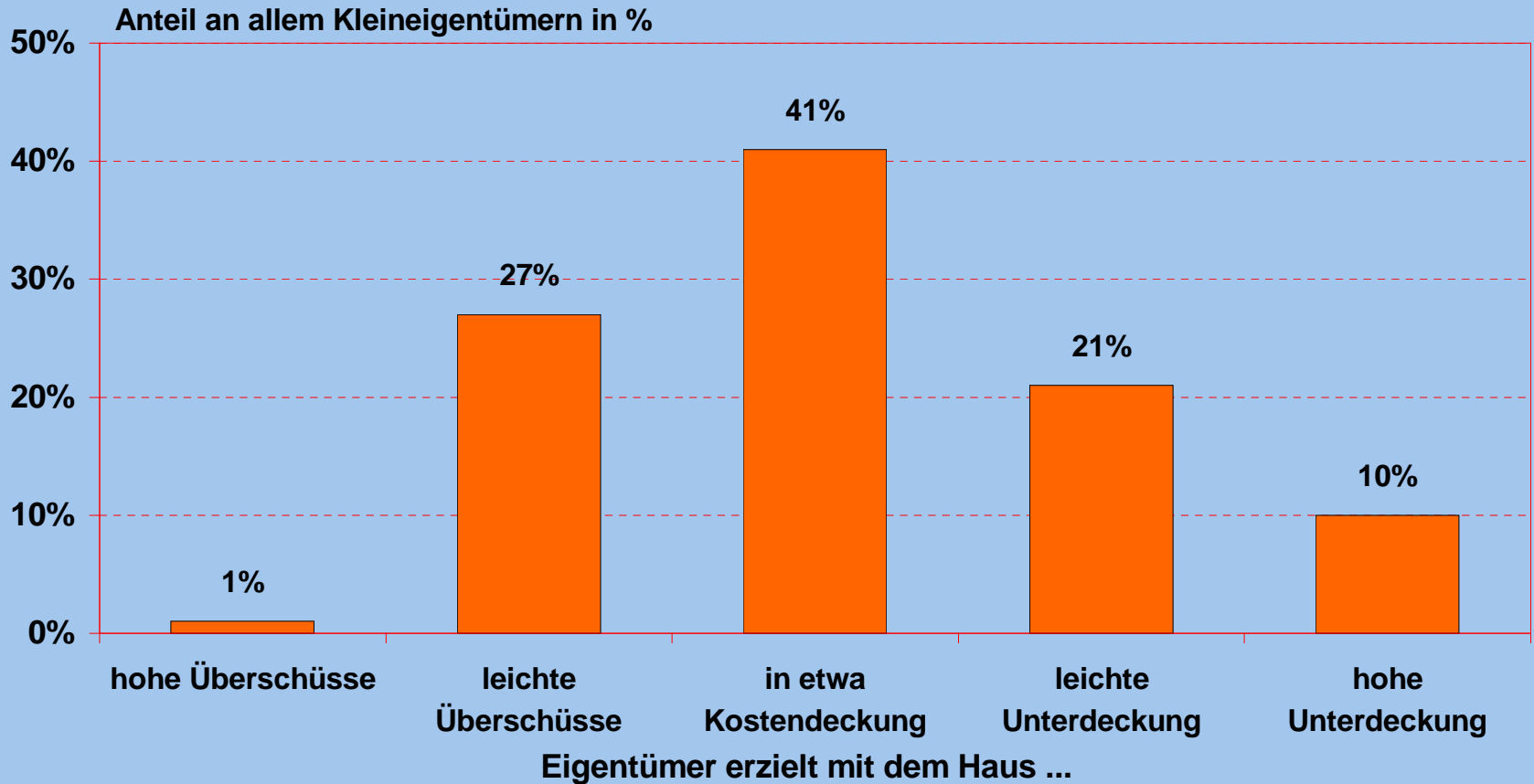
Nettokaltmieten von Häusern von Kleineigentümern in den neuen Ländern im Jahr 2004 nach Modernisierungsgrad und Ortsgröße



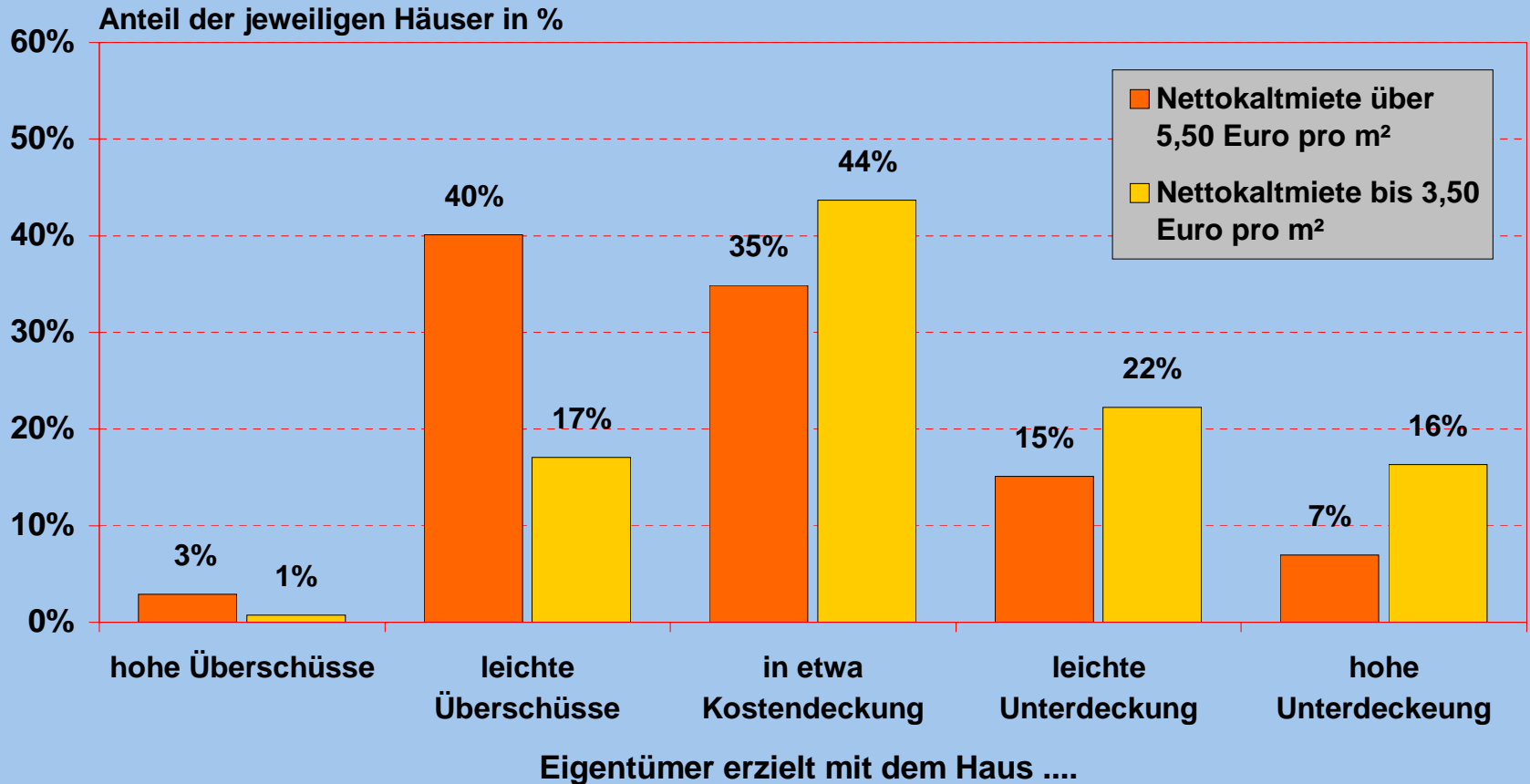
Inanspruchnahme von Förderung durch Kleineigentümer mit Investitionen von 1999 bis 2003 in den neuen Ländern



Wirtschaftliche Situation der Häuser von Kleineigentümern in den neuen Ländern im Jahr 2004



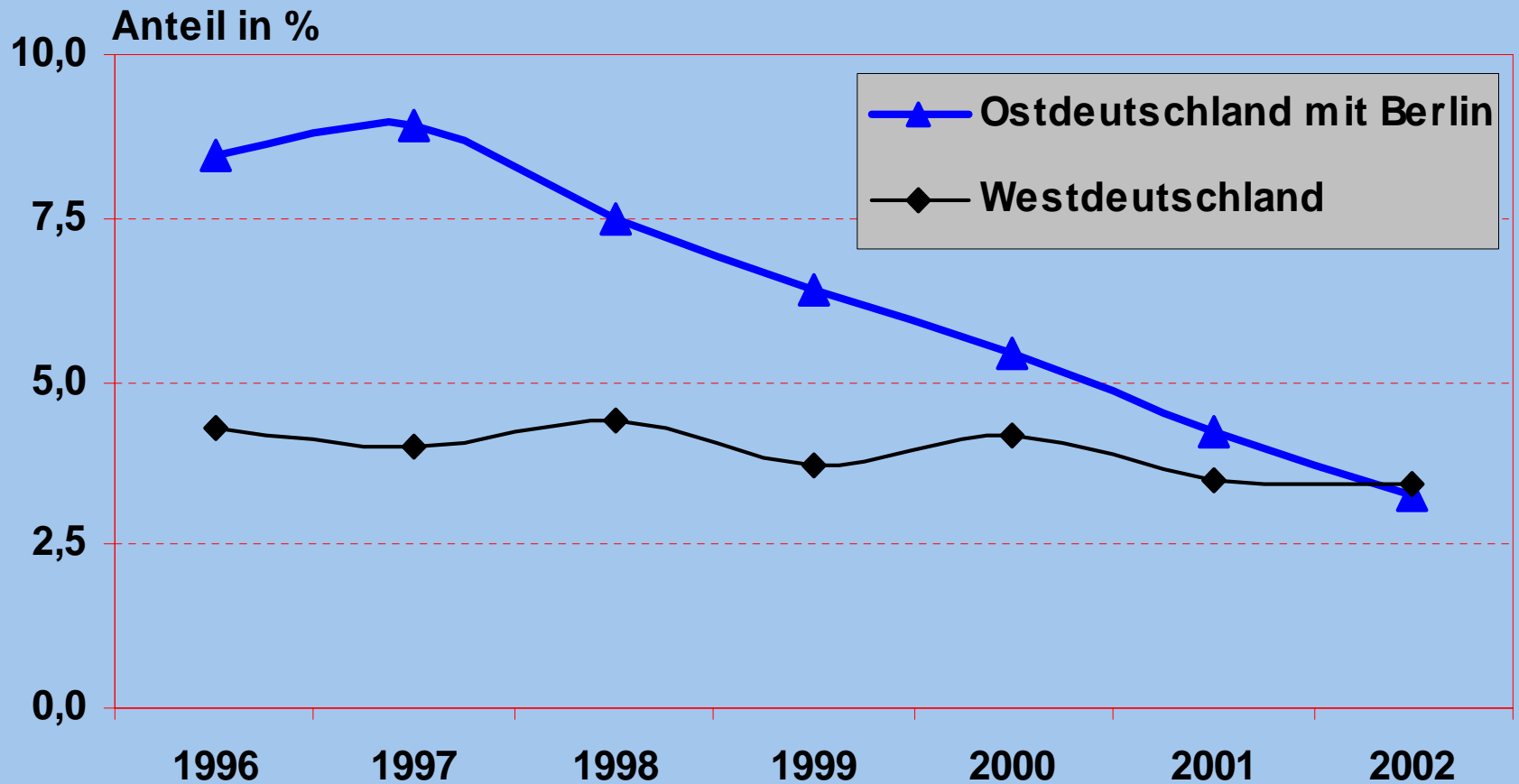
Wirtschaftliche Situation von vollständig modernisierten und sanierten Häusern der Kleineigentümer nach Höhe der Nettokaltmiete



Investitionstätigkeit:

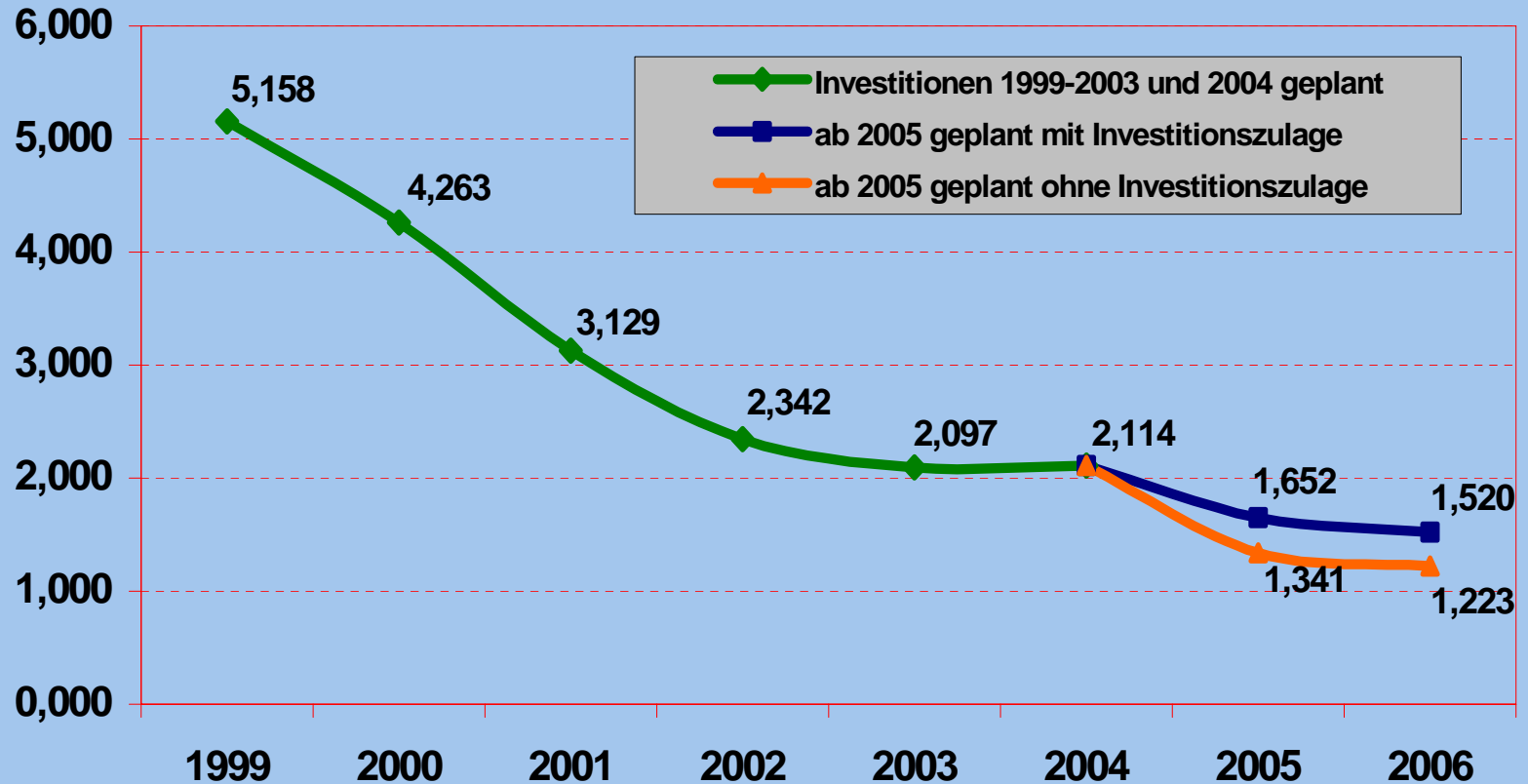
**Entwicklungstrends der
letzten Jahre und Ausblick**

Anteil der Hauptmieter mit Modernisierungsmaßnahmen in Ost- und Westdeutschland 1996 bis 2002

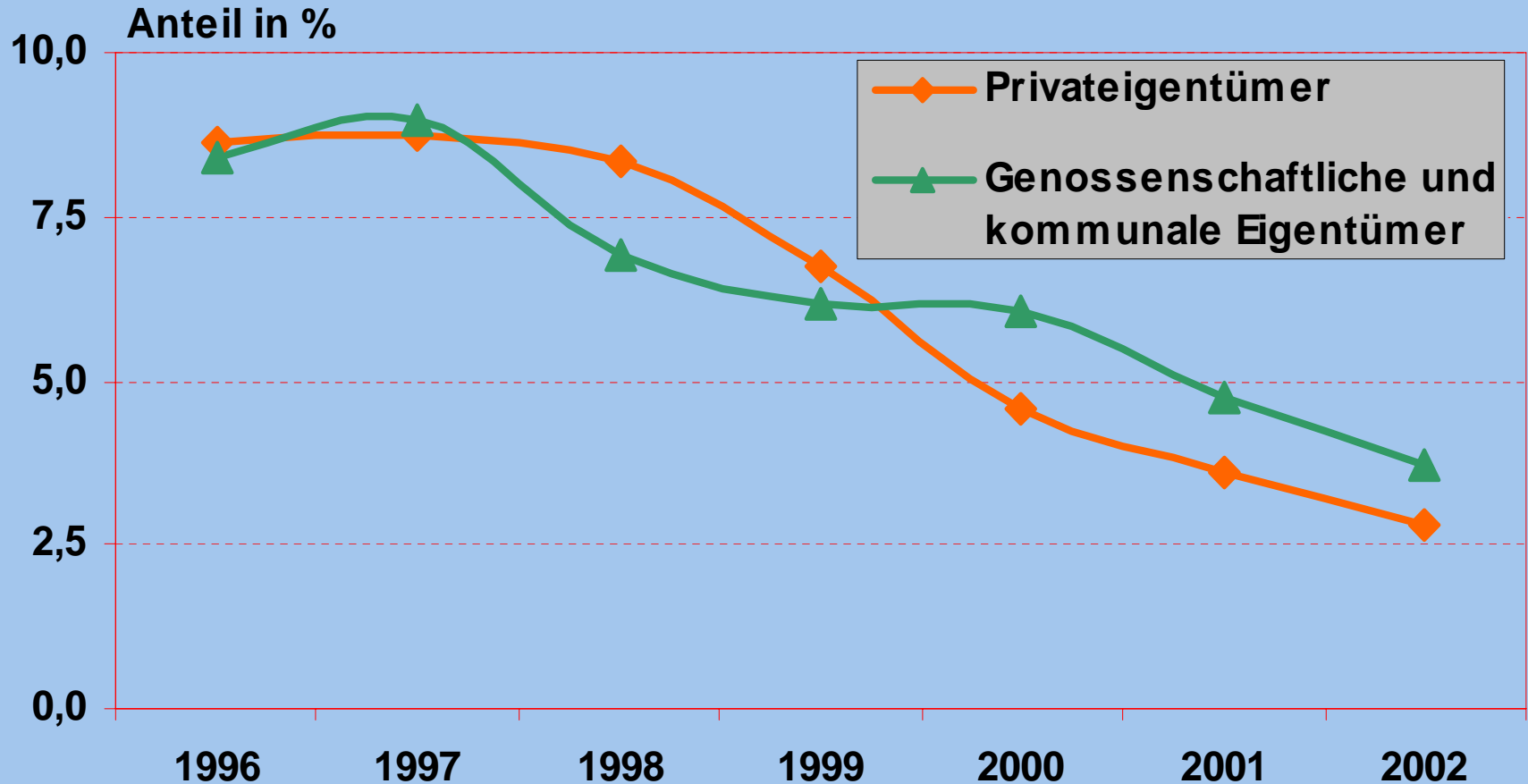


Von den Wohnungsunternehmen 1999 bis 2003 durchgeführte und ab 2004 geplante Bestandsinvestitionen (ab 2005 mit und ohne Investitionszulage)

Mrd. Euro



Anteil der Hauptmieter mit Modernisierungsmaßnahmen in Ostdeutschland 1996 bis 2002 nach Art des Vermieters



Gründe für Rückgang der Bestandsinvestitionen

- Leerstände bzw. Überangebotssituation
- ungünstige Vermietungschancen auch bei modernisierten Wohnungen
- gesunkene Höhe der erzielbaren Mieten nach Modernisierung/Sanierung
- geringere Mittel bei Förderinstrumenten
- restriktivere Darlehensvergabe durch Geschäftsbanken
- Generelle Unsicherheit über Perspektiven der Mietwohnungsbestände in neuen Ländern

Schlussfolgerungen

zur Stärkung
innerstädtischen Wohnens

Schlussfolgerungen zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens

- Schwierige Rahmenbedingungen für Investitionen
 - Investitionen rechnen sich meist nur noch in „Förder- bzw. Steuernischen“
 - Generell herrscht ein eher ungünstiges Investitionsklima
- Stadtumbau muss Mengeneffekte erzielen
 - Neben städtebaulichen Impulsen ist
 - spürbarer Abbau des gesamten Leerstands notwendig,
 - erst dann bestehen verbesserte Erfolgsaussichten für Investitionen in Innenstädten (ohne umfangreiche Förderung)

Schlussfolgerungen

- Auf Zielgruppen für Innenstadt setzen
 - Nachfrager nach Mietwohnungen
 - *Insbesondere junge Personen/Haushalte*
 - *Mittlere Generation mit Präferenz Wohnen im Altbau*
 - *Ältere, die Infrastrukturnähe suchen*
 - *Neuzuzieher in die Stadt*
 - *„Umlandenttäuschte/Zurückzieher“*
 - Selbstnutzer
 - Eigentümer
 - *insbesondere große Gruppe der Kleineigentümer*
 - *Großeigentümer mit Innenstadtbeständen*

Schlussfolgerungen

- Mehr auf nicht finanzbezogene Instrumente setzen (angesichts geringerer Fördermittel)
 - Wichtige Zielgruppe für Innenstadt: Kleineigentümer
 - Kontaktaufnahme mit Kleineigentümern herstellen (nicht einfach zu erreichende Eigentümergruppe)
 - Zentrale Anlaufstelle schaffen (Kein Behördenwirrwarr)
 - Geeignetes Personal einsetzen
 - Besondere Situation von Kleineigentümern berücksichtigen
 - Erfahrungen im gegenseitigen Umgang sammeln
 - Eigentümerpool aufbauen, in regelmäßigen Informationsaustausch treten

Schlussfolgerungen

- Weitere Maßnahmen
 - Akteursnetzwerk in Innenstädten aufbauen
 - Schlüsselpersonen/Multiplikatoren unter Kleineigentümern identifizieren und einbinden
 - Impulse im Wohnumfeld/öffentlichen Raum setzen
 - Verlässlichkeit von Planungen/Ankündigungen gewährleisten
 - Stabilitätsinseln in den Innenstädten schaffen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!