

# **Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Kleineigentümer in den neuen Ländern**

**Jürgen Veser**

**Transferveranstaltung  
„Beitrag und Perspektiven  
privater Eigentümer im Stadtumbau “  
am 7. Mai 2007 in Magdeburg**

## Mengengerüst zur Struktur der Eigentümer von Mietwohnungen in den neuen Ländern

- Insgesamt 5,22 Mio. Mietwohnungen im Jahr 2003, davon
  - 48% kommunale/genossenschaftliche Vermieter
  - 41% private Kleineigentümer
  - 12% sonstige Vermieter
- Anteil privater Kleineigentümer bei Altbaumietwohnungen (Baujahr bis 1948): ca. 80%

## Vorgehen Kleineigentümergefragung

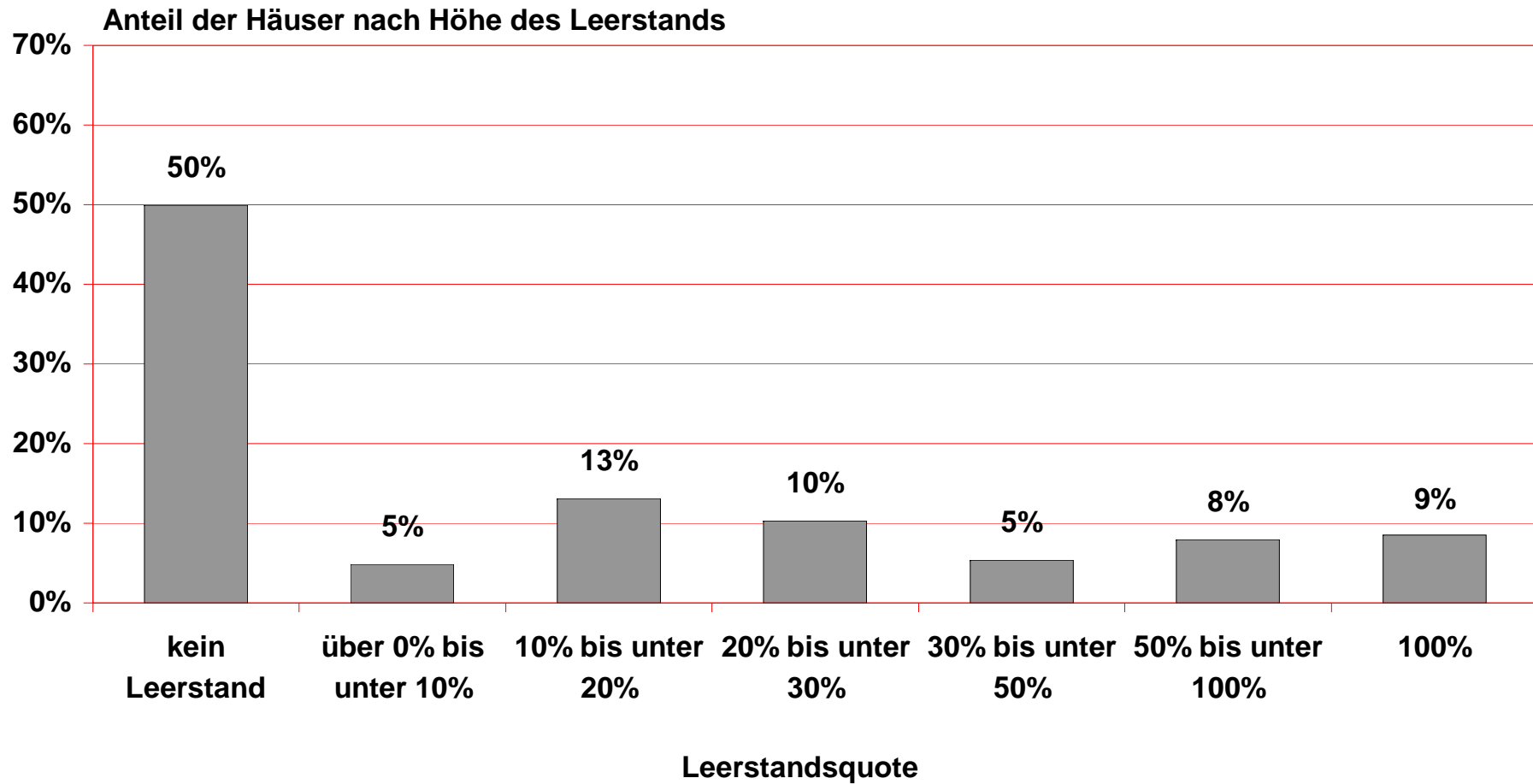
- Schriftliche Befragung privater Kleineigentümer in 25 ausgewählten Altbaugebieten in 9 Städten
- Auswahl der Gebiete zusammen mit Kommunen (Baustruktur, Problemkonstellationen, Strategien)
- über 5.000 Adressen angeschrieben
- Befragungsumfang: 1.142 Fälle (23% Rücklauf)

# Merkmale der Kleineigentümer und ihrer Häuser

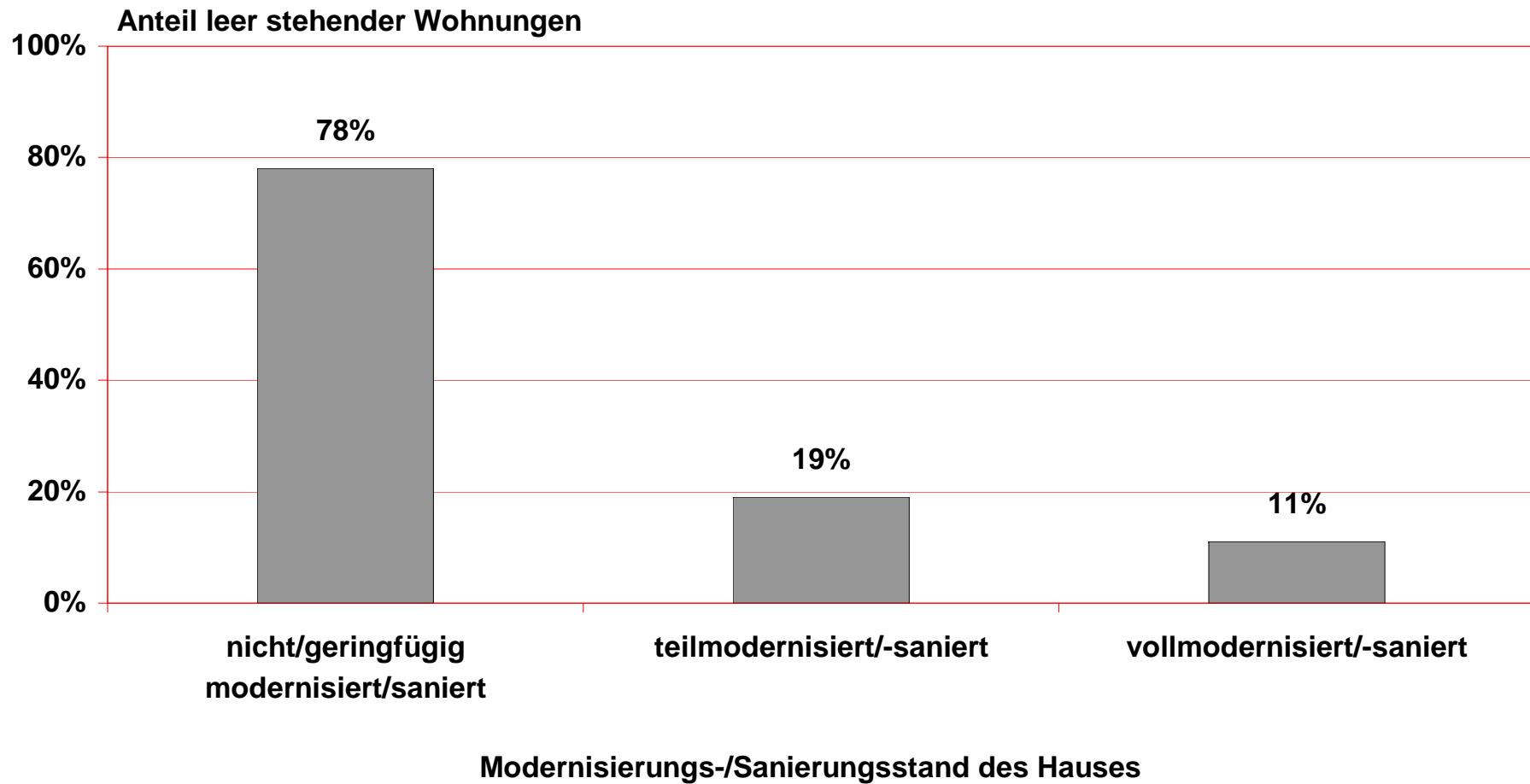
## Derzeitige Situation im Bestand der befragten privaten Kleineigentümer

- Im überwiegenden Teil der Bestände haben seit der Vereinigung Maßnahmen stattgefunden,
- dennoch größerer Teil mit Defiziten, baulichen Schäden, unbewohnbaren Wohnungen und längerfristigen Leerständen
- Meist schwierige wirtschaftliche Situation
- Etwa Hälfte der Häuser weist Unterdeckung auf (hoher Leerstand, relativ niedrige Mieten)

# Verteilung des durchschnittlichen Wohnungsleerstands in den Häusern der Kleineigentümer 2006/2007



## Wohnungsleerstand in den Häusern der Kleineigentümer nach Modernisierungs-/Sanierungsstand

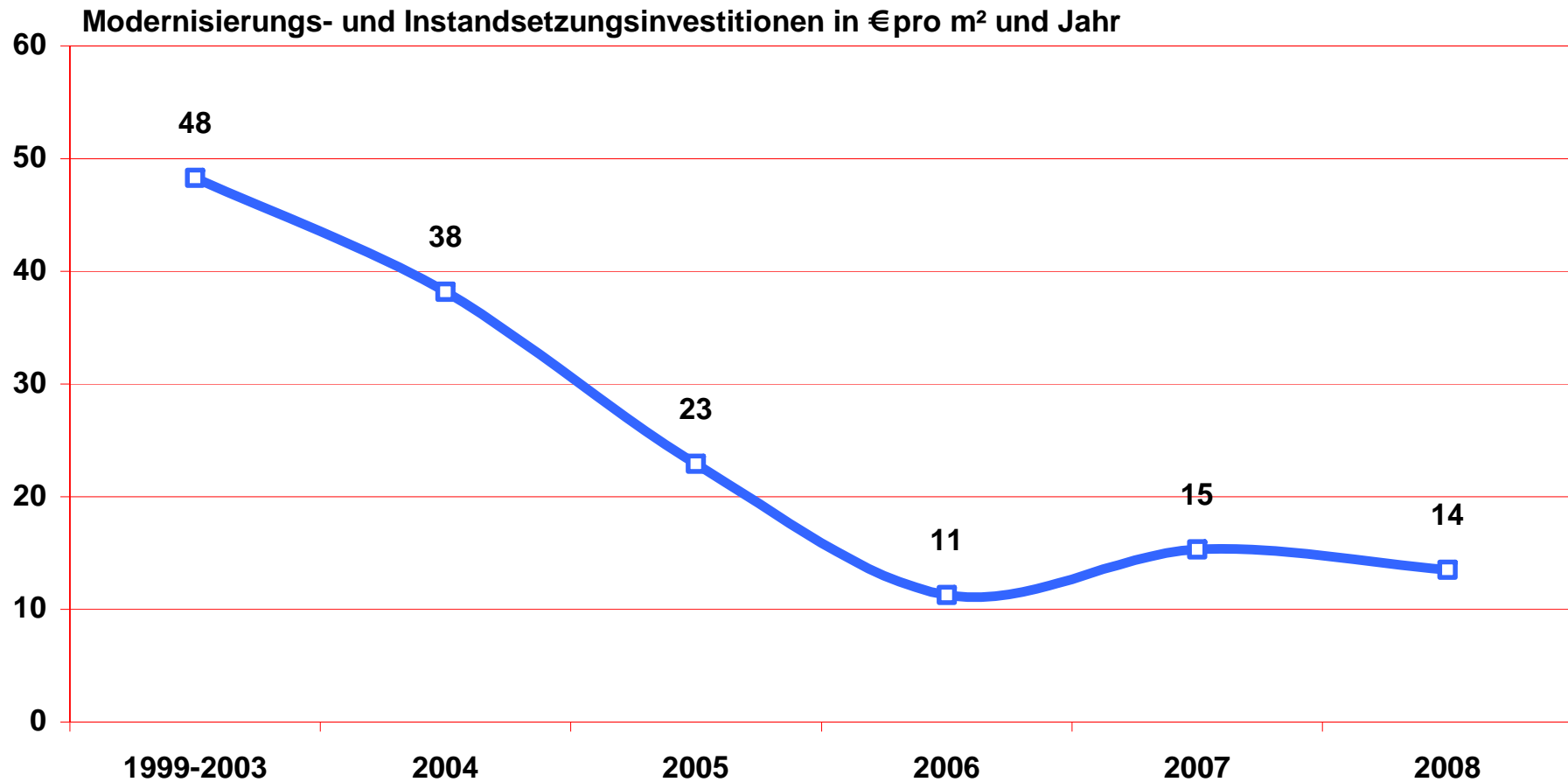


Investitionsbedarf  
sowie  
durchgeführte und geplante  
Investitionen

## Investitionen

- Mehr als die Hälfte der Häuser weist Investitionsbedarf auf (Schäden, Defizite)
- Investitionsvolumen ist in den letzten Jahren stark gesunken
- Auch in den kommenden Jahren ist sehr geringes Investitionsniveau zu erwarten
- Nur sehr wenige Kleineigentümer planen umfangreiche Investitionen bzw. grundlegende Verbesserung ganzer Häuser

## Entwicklung der von den Kleineigentümern von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Investitionen



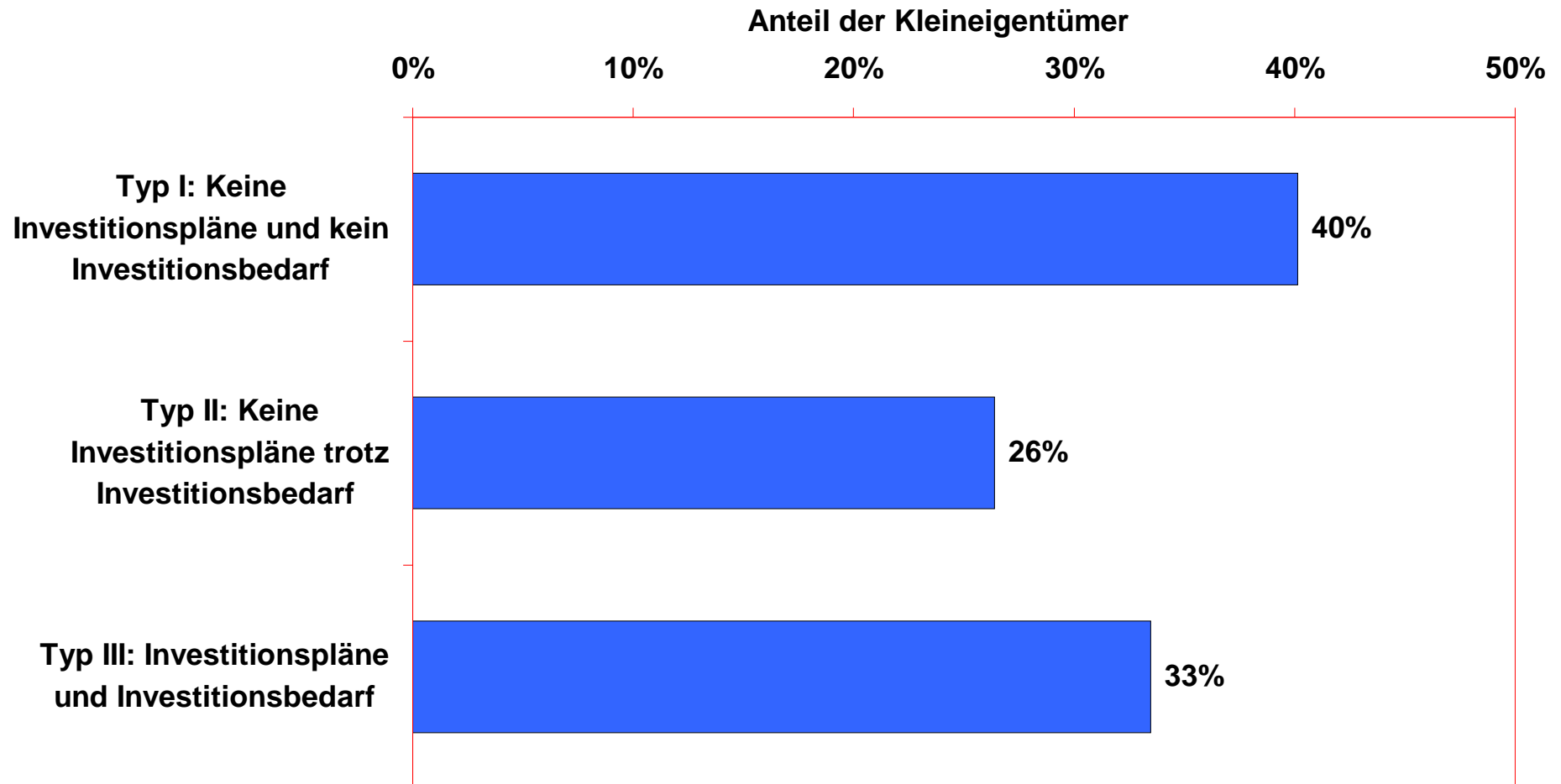
Datengrundlage: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung

H35 AbbEig G(23b)

## Gründe für Nichtinvestition trotz Defizite/Schäden

- Häuser mit den größten Defiziten bzw. dem größten Investitionsbedarf befinden sich vielfach in der Hand von Kleineigentümern mit eher ungünstigen Voraussetzungen:
  - bezogen auf persönliche finanzielle Verhältnisse
  - und Einnahmensituation des Hauses
- Weitere Gründe für Nichtinvestition nach Aussage der Eigentümer
  - fehlende Wirtschaftlichkeit der Investition
  - unzureichende Förderung
  - Fehlende Attraktivität / Probleme in der Umgebung des Hauses (Störung durch Ruinen sowie Gebäude mit größeren Schäden bzw. baubedingtem Leerstand)

## Investitionspläne der Kleineigentümer von 2006 bis 2008 nach Typen (bestehender/nicht bestehender Investitionsbedarf)



Datengrundlage: IfS/IRS-Kleineigentümergebührenbefragung

H35 AbbEig G(14)

## Charakteristika der drei Investitionstypen

▪ **Typ 1 (40%):  
Keine Investitionspläne,  
kein Investitionsbedarf**

- überdurchschnittlich Wohnsitz West
- überdurchschnittliche Einkommen
- überdurchschnittlich Käufer der 90er Jahre
- unterdurchschnittlich Selbstnutzer
- überdurchschnittliche Qualität der Häuser
- überdurchschnittlich viele Baudenkmale
- überdurchschnittliche Mieten

▪ **Typ 2 (26%):  
Keine Investitionspläne  
trotz Investitionsbedarf**

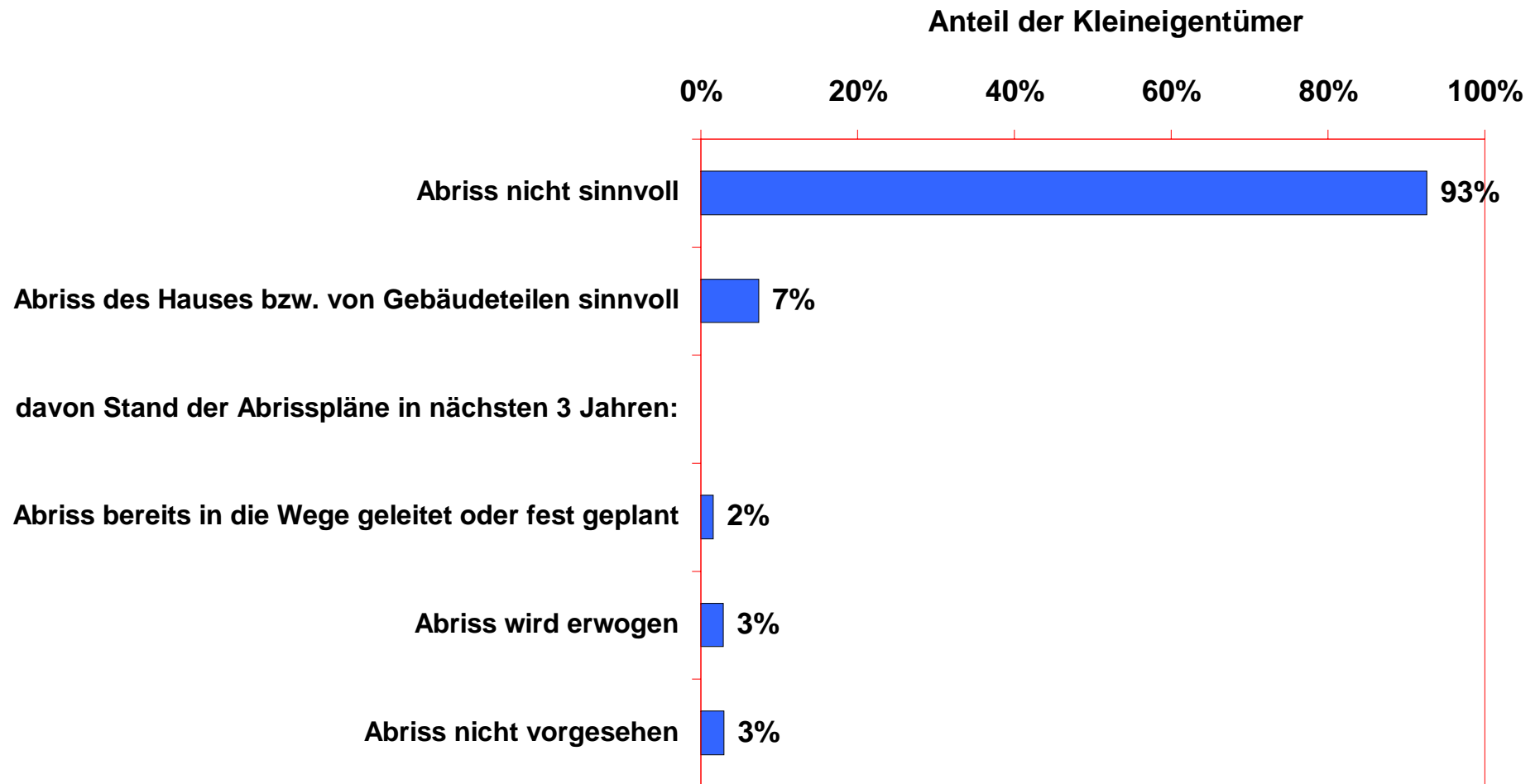
- leicht überdurchschnittl. Wohnsitz Ost
- unterdurchschnittliche Einkommen
- überdurchschnittlich Alteigentümer (vor 1990)
- durchschnittlich Selbstnutzer
- unterdurchschnittliche Qualität der Häuser
- durchschnittlich viele Baudenkmale
- unterdurchschnittliche Mieten

▪ **Typ 3 (33%):  
Investitionspläne und  
Investitionsbedarf**

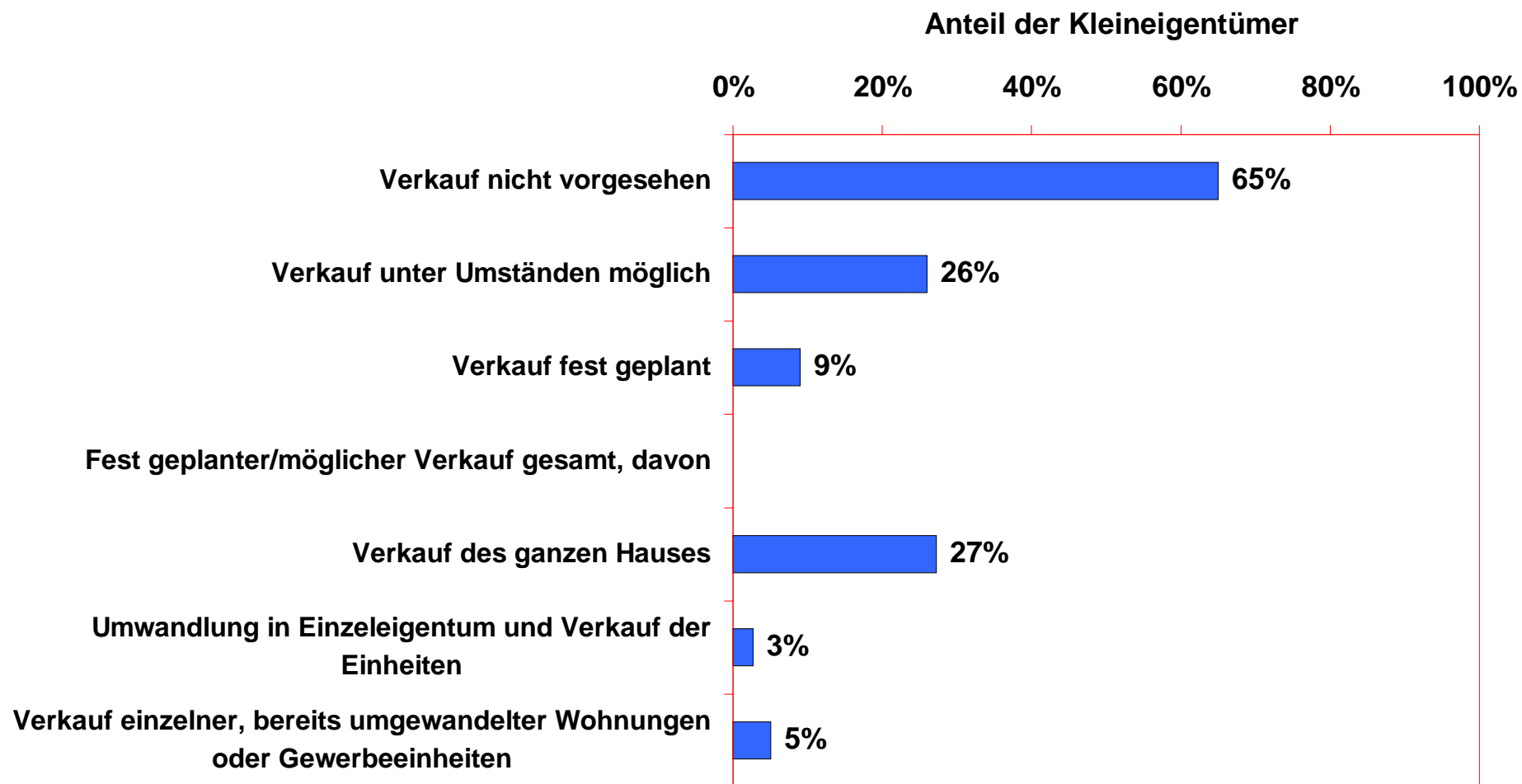
- überdurchschnittlich Wohnsitz Ost
- unterdurchschnittliche Einkommen
- überd. Alteigentümer und Käufer ab 2000
- überdurchschnittlich Selbstnutzer
- leicht unterdurchschn. Qualität der Häuser
- unterdurchschnittlich viele Baudenkmale
- unterdurchschnittliche Mieten

# Zukunftspläne und -erwartungen privater Kleineigentümer

# Bewertung der Sinnhaftigkeit eines Abrisses und Stand der Abrisspläne der Kleineigentümer bezogen auf die nächsten drei Jahre



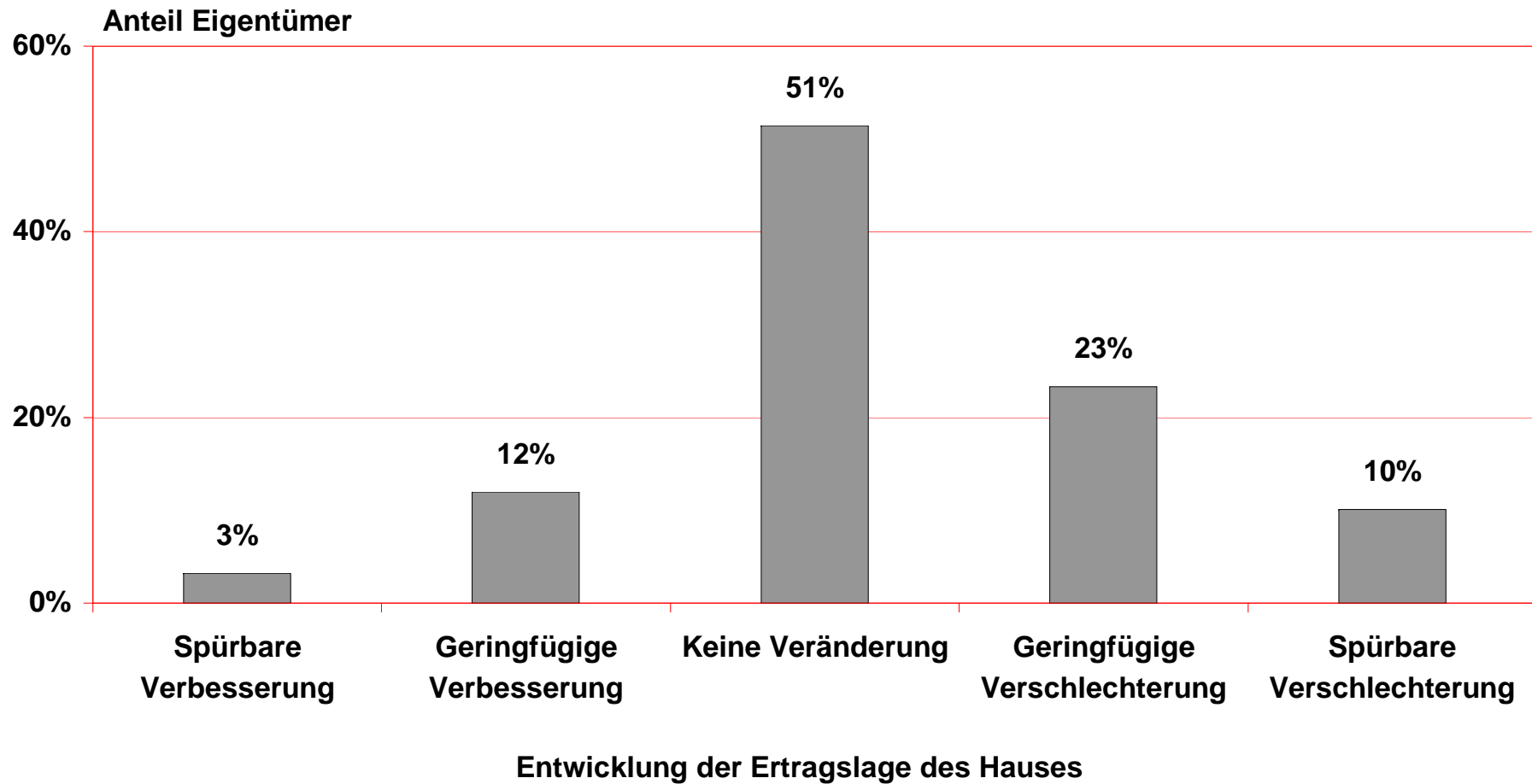
# Verkaufspläne der Kleineigentümer und Art des geplanten Verkaufs bezogen auf die nächsten drei Jahre



Datengrundlage: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung

H35 AbbEig G(35)

## In den nächsten drei Jahren von den Kleineigentümern erwartete Entwicklung der Ertragslage des Hauses

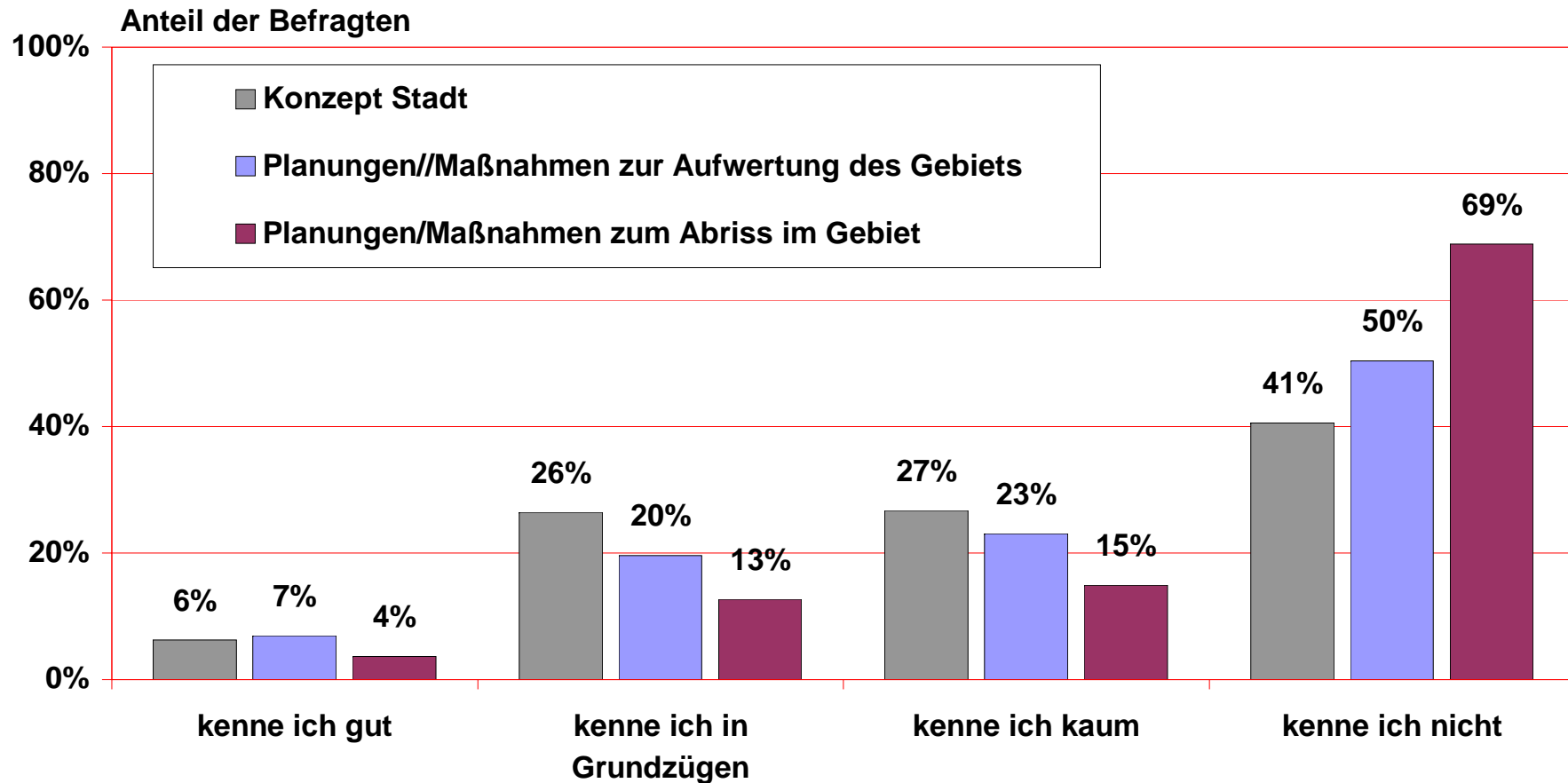


# Kenntnis des Stadtumbaus und Stand der Einbeziehung privater Kleineigentümer

## Stand der Einbeziehung der Kleineigentümer in den Stadtumbau Ost

- Insgesamt ist Einbeziehung bislang wenig gelungen
- Kleineigentümer verzeichnen geringen Kenntnisstand bezogen auf:
  - das Stadtumbaukonzept der Stadt
  - die konkreten Planungen und Maßnahmen zu Aufwertung und Abriss im Gebiet, in dem Haus liegt
  - Überdurchschnittliche Kenntnisse in Sanierungsgebieten und Fördergebieten des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz
- Stadtumbauplanungen haben nach Aussagen der Kleineigentümer meist wenig/keinen Einfluss auf ihr Handeln

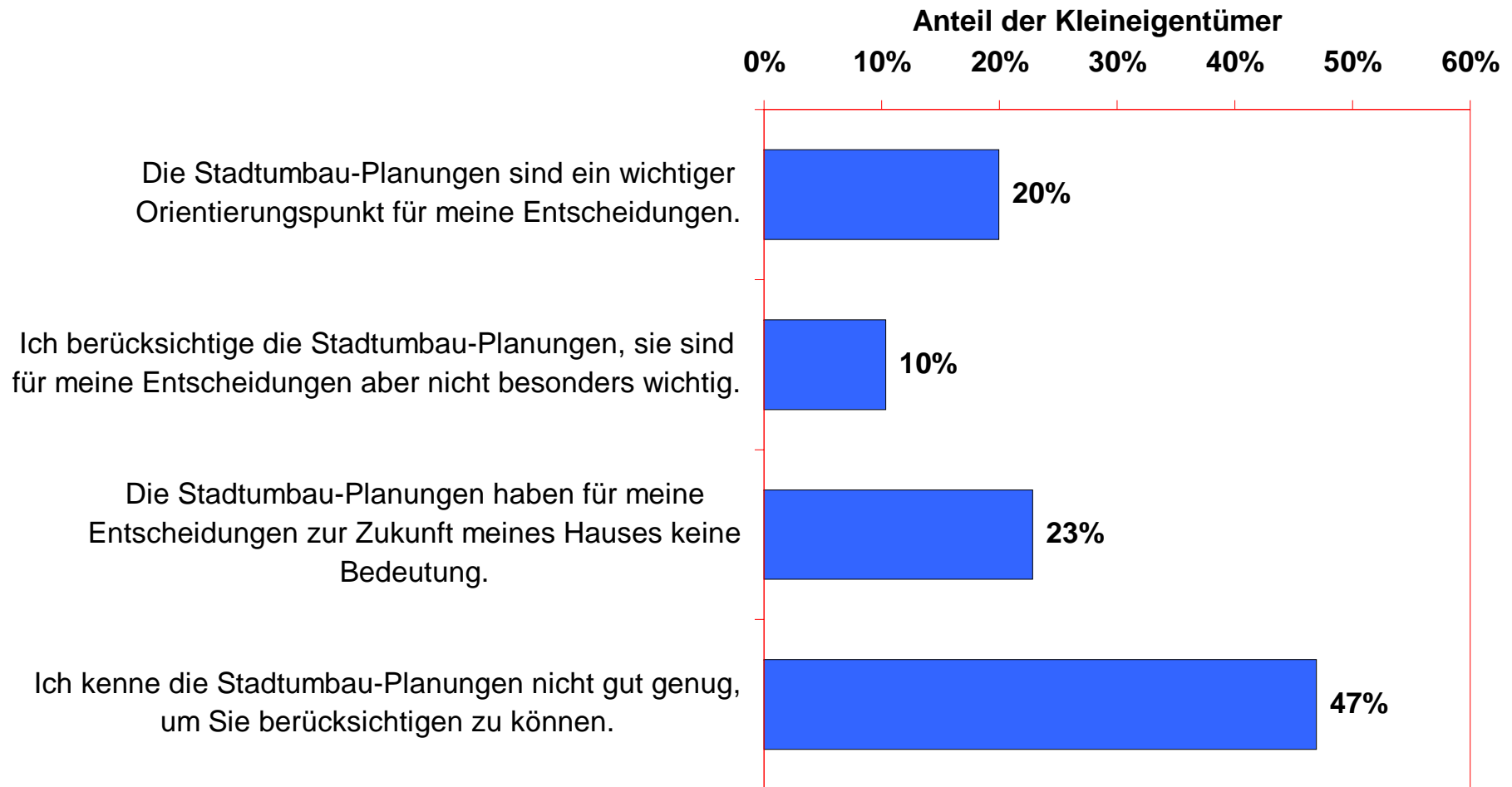
## Kenntnisse der Kleineigentümer zum Stadtumbau: Konzept der Stadt bzw. Planungen/Maßnahmen zu Aufwertung und Abriss im Gebiet



Datengrundlage: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung

H35 AbbEig G(25)

# Bedeutung der Stadtumbauplanungen der Stadt für die Entscheidungen der Kleineigentümer zur Zukunft des Hauses



Datengrundlage: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung

H35 AbbEig G(28)

## Informationsquellen der Kleineigentümer bezogen auf den Stadtumbau

- Medien sind mit großem Abstand wichtigste Informationsquelle
- Informationen der Stadt und der Eigentümerverbände spielen weitaus geringere Rolle
- in sehr wenigen Fällen gab es ein direktes Gespräch mit Stadt bzw. von ihr Beauftragten

## Gründe für geringe Einbeziehung auf Seiten der privaten Kleineigentümer

- Vielfach gibt es wenig Anknüpfungspunkte, da
  - kein Handlungsbedarf (Haus ist modernisiert),
  - keine Handlungsmöglichkeit (fehlende finanzielle Voraussetzungen, fehlende Perspektiven von Maßnahmen),
  - Kleineigentümer Wohnsitz auswärts bzw. in alten Ländern hat,
- Relativ große Gruppe der Kleineigentümer signalisiert, dass sie sich mit der Situation abgefunden hat (Passive/Resignierte)

## Gründe für geringe Einbeziehung auf Seiten der Kommunen

- Häufig nur Einzelaktionen zur Einbeziehung (Informationsmaterial/-veranstaltung)
- Ansätze zur Einbeziehung beziehen sich zu wenig auf Kleineigentümer mit aktuellen bzw. konkreten Anknüpfungspunkten
- Wenige Ansätze der Kommunen sind auf dauerhaften Kontakt zu den Eigentümern gerichtet, dadurch erfolgt Kontakt bei vielen Eigentümern zum falschen Zeitpunkt

## Voraussetzungen und Empfehlungen für eine verstärkte Einbeziehung

- Anstatt einmaliger Aktionen der Ansprache/Information von Kleineigentümern sollte eher auf kontinuierliche Arbeitsweisen gesetzt werden
- Gezielte Ansprache von Adressaten
  - mit erhöhten Erfolgsaussichten
  - besonderer Wichtigkeit für Stadtumbau
- Geeignete Zielgruppen/Adressaten: Käufer (Kapitalanleger/Selbstnutzer), verhinderte/zögernde Investoren, potentielle Verkäufer, Abrissbereite, Eigentümer von Schlüsselobjekten des Stadtumbaus

## Wichtige Voraussetzungen für erfolgreiches Vorgehen der Kommunen (1)

- Klare Zielsetzung: Auflösung von Investitions- bzw. Handlungsblockaden; gezielte Beseitigung von städtebaulichen Missständen.
- Stärkere Operationalisierung und Verortung der Stadtumbauziele bezogen auf Aufwertung und Rückbau in Altbaugebieten bzw. Beständen privater Eigentümer (Stadtentwicklungskonzepte sind hier bislang meist sehr vage)
- Herstellung eines realistischen Bildes von den Interessen und Handlungsweisen privater Kleineigentümer in Stadtumbaugebieten

## Wichtige Voraussetzungen für erfolgreiches Vorgehen der Kommunen (2)

- Aufbau einer Datenbasis mit Informationen zu Häusern und Eigentümern (Stadtumbaukataster) als Grundlage für gezieltes Vorgehen
- Verstärkung dauerhaft angelegter Aktivitäten der Kommunen und erhöhter Ressourceneinsatz
- Neben Information und Beratung sind geeignete finanzielle Angebote notwendig, die Kleineigentümern bei einer Ansprache durch die Kommunen unterbreitet werden können.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**