

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig

Das Investitionsverhalten privater Eigentümer – Das Beispiel Halle (Saale)

Transferveranstaltung:
Gründerzeitquartiere –
Zwischen Stagnation und Innovation

Ludger Baba
Zwickau, 20. Mai 2009

Inhalt

- Bedeutung der Privateigentümer im Kontext ...
 - der innerstädtischen Altbauquartiere des Stadumbaus
 - sog. „Schrottimmobilien“

- Neue demographische Herausforderung innerstädtischer Wohnquartiere in der Stadt Halle (Saale)

- Typen von Privateigentümern

- Transaktionsmarkt und Mobilisierungsstrategien

- Abschließende Thesen

Bedeutung der Privateigentümer in den Altbauquartieren des Stadtumbaus

Bedeutung der Privateigentümer

Relativierung der Bedeutung im Kontext des Sanierungsstandes?

- „Auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft verfügen über nennenswerte Bestände in Altbauquartieren“
 - Knapp 30% des Gebäudebestandes in der Altstadt und den Gründerzeitquartieren gehört in Halle (Saale) nicht Privateigentümern.
 - Aber: 87% der Altbauten (Baujahr vor 1919) in diesen Quartieren befinden sich im Eigentum von Privatpersonen
 - Aber: Von Quartier zu Quartier unterschiedlich → Im Stadtumbaugebiet „Südliche Innenstadt“, ein Handlungsschwerpunkt der Stadt, sind dies „nur“ 81%

Bedeutung der Privateigentümer

Relativierung der Bedeutung im Kontext des Sanierungsstandes?

■ Allgemeine Zahlen

- 80% des Mietwohnungsbestandes im Altbau innerstädtischer Quartier ist im Eigentum von Privatpersonen, 20% gehört anderen Eigentümergruppen (14% kommunalen Gesellschaften)
- 70% der innerstädtischen Altbauten sind saniert/teilsaniert, 30% unsaniert (Quelle: Kommunalbefragung)
- Privateigentümer sagen: 90% ihrer Bestände sind saniert/teilsaniert, 10% unsaniert (Quelle: Kleineigentümerbefragung)

Bedeutung der Privateigentümer

Relativierung der Bedeutung im Kontext des Sanierungsstandes?

		Eigentümer		
		Privat	Andere	Gesamt
Anteil am Gesamtbestand		80%	20%	100%
davon	saniert/teilsaniert	80%	???	70%
	unsaniert	20%	???	30%

		Eigentümer		
		Privat	Andere	Gesamt
Anteil am Gesamtbestand		80%	20%	100%
davon	saniert/teilsaniert	$=0,8 \cdot 0,8 = 64\%$	6%	70%
	unsaniert	$=0,8 \cdot 0,2 = \mathbf{16\%}$	14%	30%

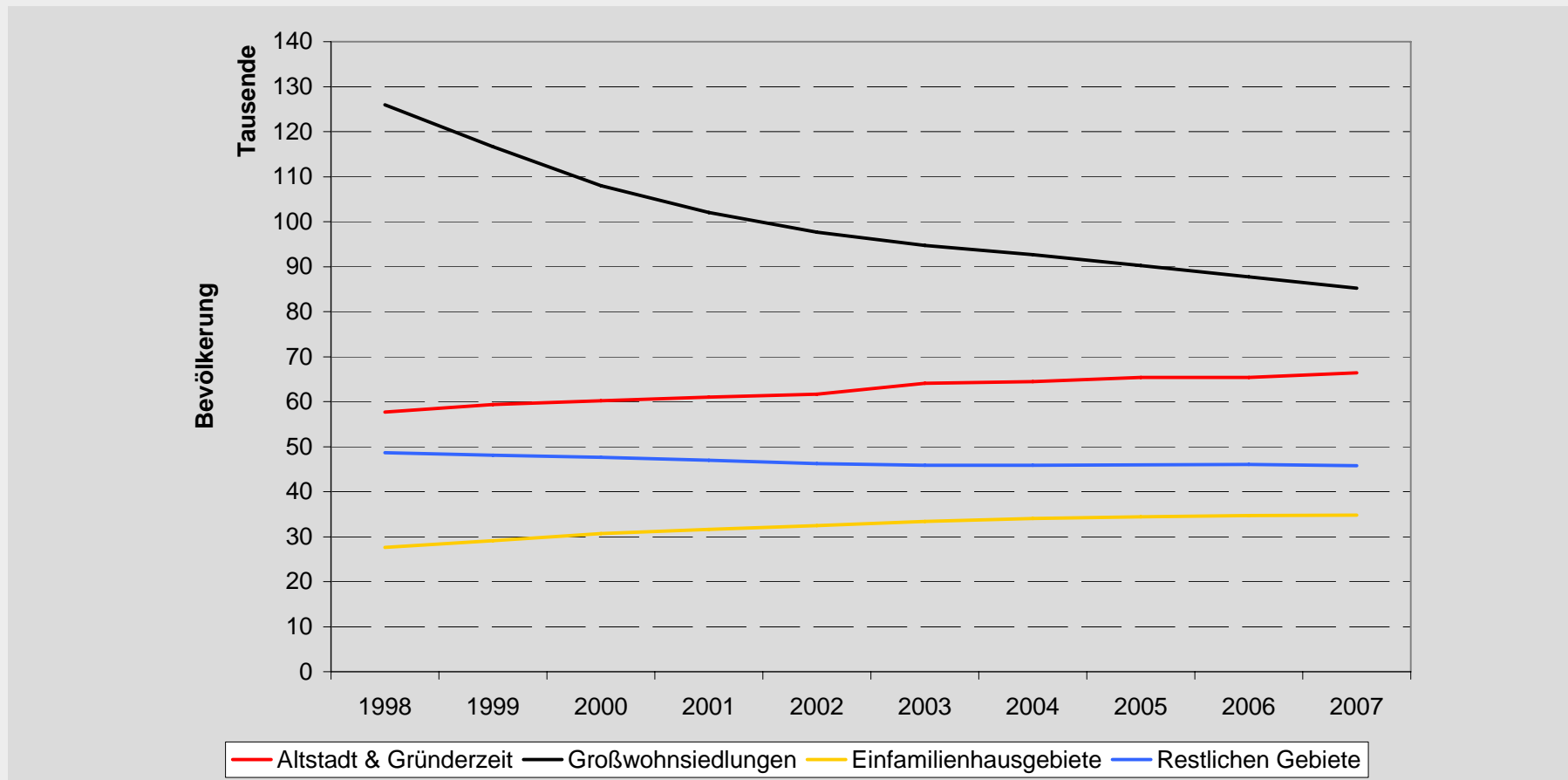
Bedeutung der Privateigentümer ... im Kontext sog. „Schrottimmobilien“

- Was tun mit wirtschaftlich „toten“ Gebäuden?
- These 1: Vermehrter Eigentümerwechsel durch Erbgang
- These 2: Eigentumsaufgabe der Erben (§ 928 BGB)
- Wer übernimmt die Immobilien? Die Städte wollen i.d.R. diese Immobilien nicht → zu hohe Belastung!
- Was kann man dann von den Privateigentümern erwarten?

Eine neue demographische Herausforderung innerstädtischer Wohnquartiere in Halle (Saale)

Steigende Einwohnerzahlen in den Innenstädten

Beispiel: Halle (Saale)



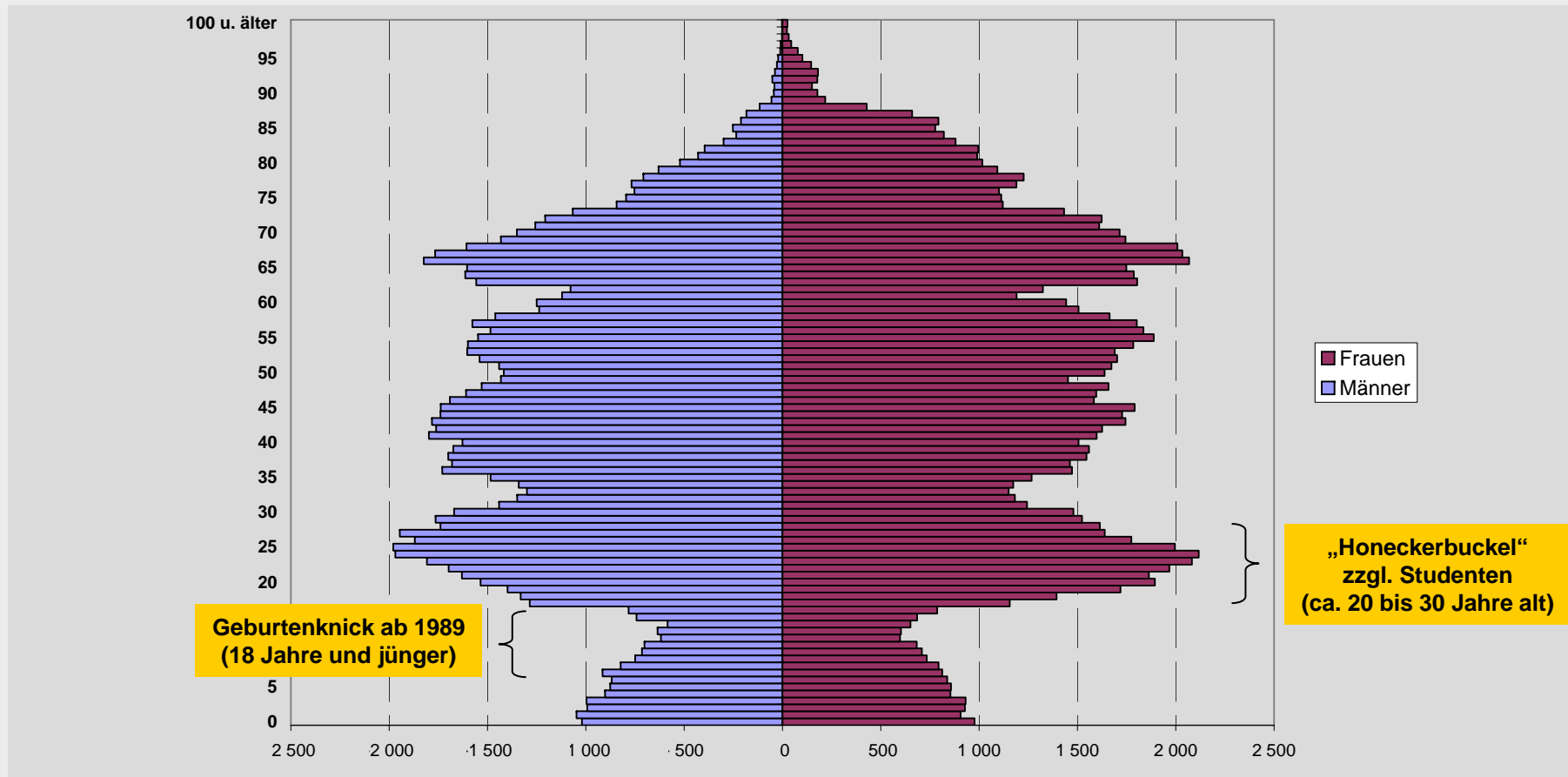
Quelle: Stadt Halle (Saale)

Verlauf der Wanderungen in letzten Jahren

Altstadt und Gründerzeitquartiere

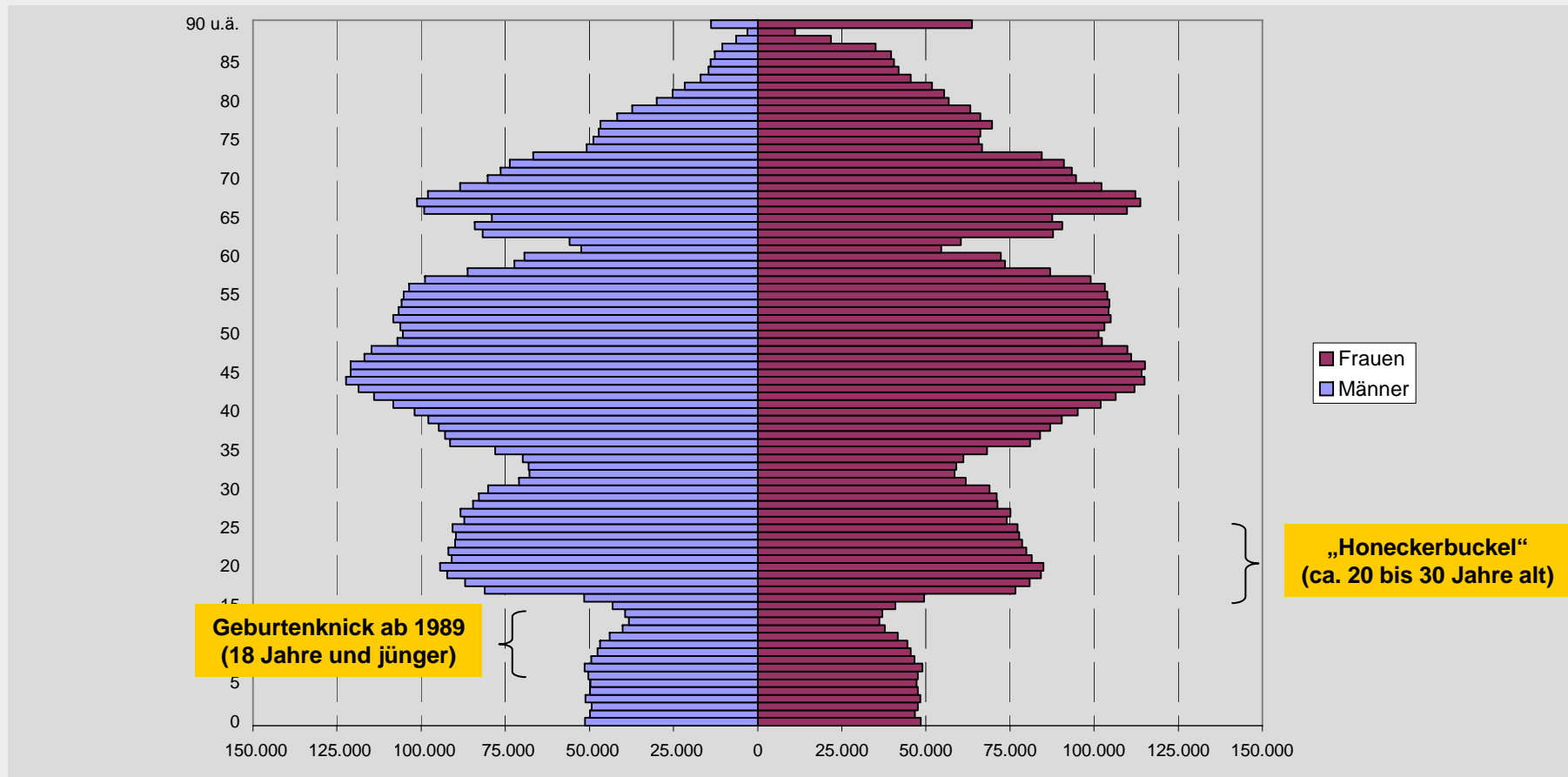
- Außenwanderungssaldo
 - Positiver Saldo → hohe Ausbildungsplatzzuwanderung (überwiegend aus den neuen Bundesländern) nach Halle (Saale) → überwiegend Zuzug von jungen Haushalten in die Gründerzeitquartiere
- Binnenwanderung:
 - Hohe Wanderungsgewinne bei den 18- bis 30-Jährigen → gegenüber allen Stadtbereichen, v.a. Großwohnsiedlungen
 - Wanderungsverluste vor allem bei den 30- bis 45-Jährigen → gegenüber EFH-Gürtel und Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre (Halle-Süd)

Bevölkerungspyramide Halle (Saale) 2007



Quelle: Stadt Halle (Saale)

Bevölkerungspyramide Neue Bundesländer* 2007



Quelle: Statistisches Bundesamt; * Neue Bundesländer ohne Berlin

Eine neue demographische Herausforderung

Altstadt und Gründerzeitquartiere

- Außenwanderung
 - Potenzial der Ausbildungszuwanderer aus den neuen Bundesländern nimmt drastisch ab! → Geburtenknick → davon sind v.a. Gründerzeitquartiere betroffen
 - Potenzial der Arbeitsplatzabwanderer und Wohnumlandwanderer (EFH) nimmt leicht zu! → „Honeckerbuckel & Studenten“ → v.a. Gründerzeitquartiere und (eingeschränkt) Großwohnsiedlungen
 - **Fazit:** Verschlechterung der demographischen Rahmenbedingungen für die Gründerzeitquartiere

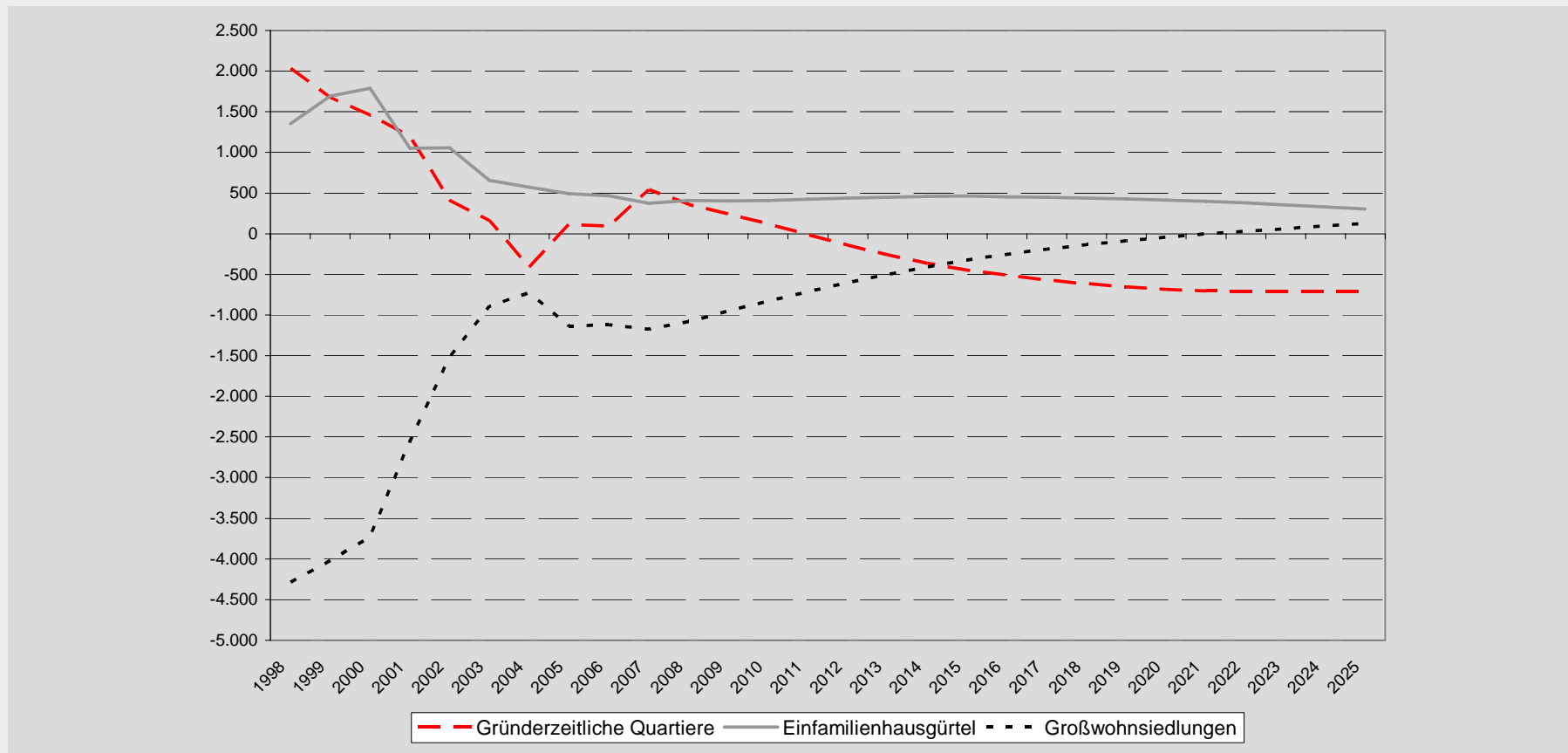
Eine neue demographische Herausforderung

Altstadt und Gründerzeitquartiere

- Binnenwanderung
 - Rückgang des Zuzugspotenzials bei den jüngeren Haushalten aus allen Stadtbereichen
 - Erhöhung der Fortzugspotenzials in den EFH-Gürtel bei den mittleren Jahrgängen
 - **Fazit:** Verschlechterung der demographischen Rahmenbedingungen für die Gründerzeitquartiere
- **Fazit:**
 - **Bleibestrategie** hat hohe Priorität!
 - Ausgangsbedingungen sind weit besser als noch in den 1990er Jahren.

Eine neue demographische Herausforderung

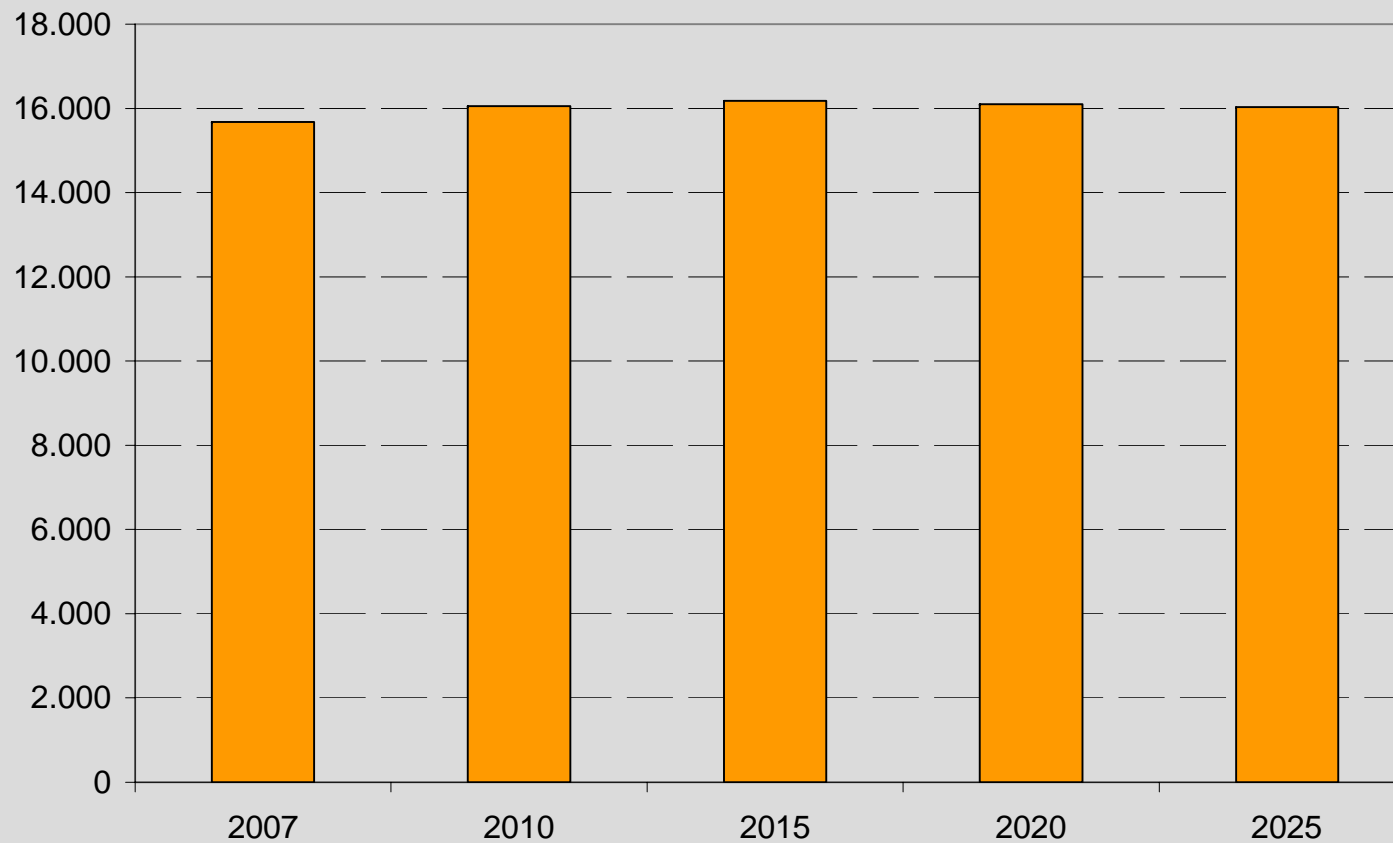
Szenarien der Binnenwanderungssalden Halle für drei Stadtbereiche



Quelle: eigene Berechnungen; bei Konstanz der Binnenwanderungsstruktur 2004-2007 (Niveau)

Eine neue demographische Herausforderung

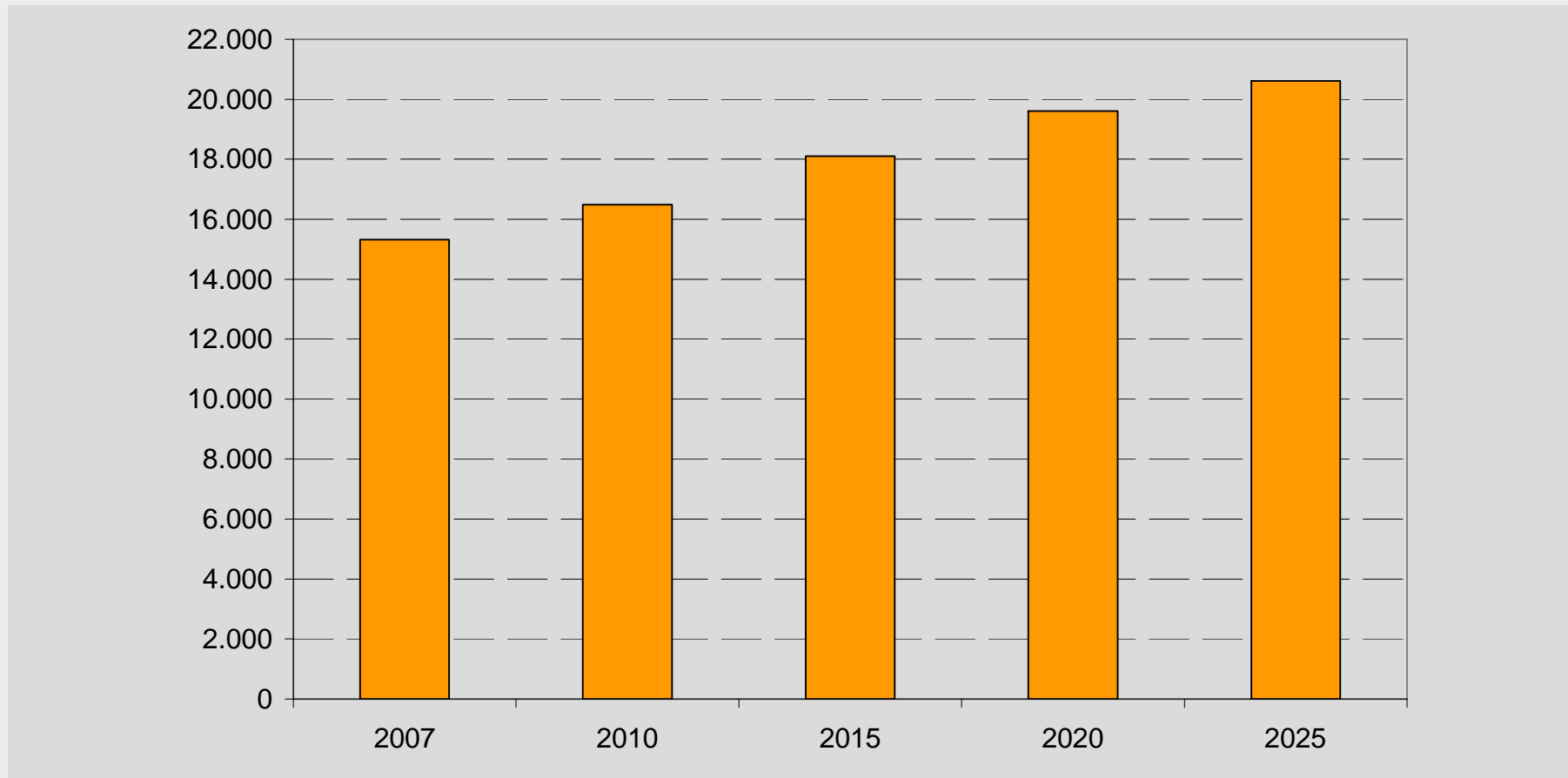
Wohnungsnachfrageprognose „Südliche Innenstadt“



Quelle: eigene Berechnungen

Eine neue demographische Herausforderung

Wohnungsnachfrageprognose „Städtische Einfamilienhausstandorte“



Quelle: eigene Berechnungen

**Typen von Privateigentümern –
Ausgewählte Hemmnisse und
Lösungsstrategien
(im Kontext einer Bleibestrategie)**

Typen von Privateigentümern im Kontext ihrer Investitionsneigung

- Handlungsfähige und handlungswillige Eigentümer
 - Fehlende ökonomische Perspektive auf Objektebene
 - Fehlende ökonomische Perspektive auf Quartiersebene → individuelle Investitionszurückhaltung aufgrund kollektiven Investitionszurückhaltung → Der Eigentümer bleibt gefangen in den Defiziten des Quartiers → Quartiersperspektiven entwickeln!
- Nicht handlungsfähige Eigentümer
 - Individuelle Hemmnisse (z.B. Alter, Eigenkapital)
- Nicht handlungswillige Eigentümer
 - z.B. Spekulationen → Worauf? Auf Quartiersperspektive? Auf Subventionen?

Ausgewählte Lösungsstrategien

Mobilisierung nicht handlungsfähiger und -williger Eigentümer

- Übergreifende Handlungsbedarfe
 - Demographische Rahmenbedingungen erfordern zunehmende Ausrichtung an strategischer Fragestellung „Wie kann vorhandene Bewohnerschaft im Quartier gehalten werden?“
 - Erfordert: Mobilisierung von geeigneten Objekten!
 - Stichworte: Familienfreundliche Anpassung im Bestand, Intensive Betreuung von Bauherren-/ Investorengruppen
- Mögliche Lösung: Transaktionsmarkt fördern ...
 - 60% der Eigentümer unsanierter Objekte sind prinzipiell verkaufsbereit (empirica-Befragung von 1999)
 - Generelle Zielsetzung: Zentraler Marktplatz, um Verkäufer und Käufer zusammenzubringen

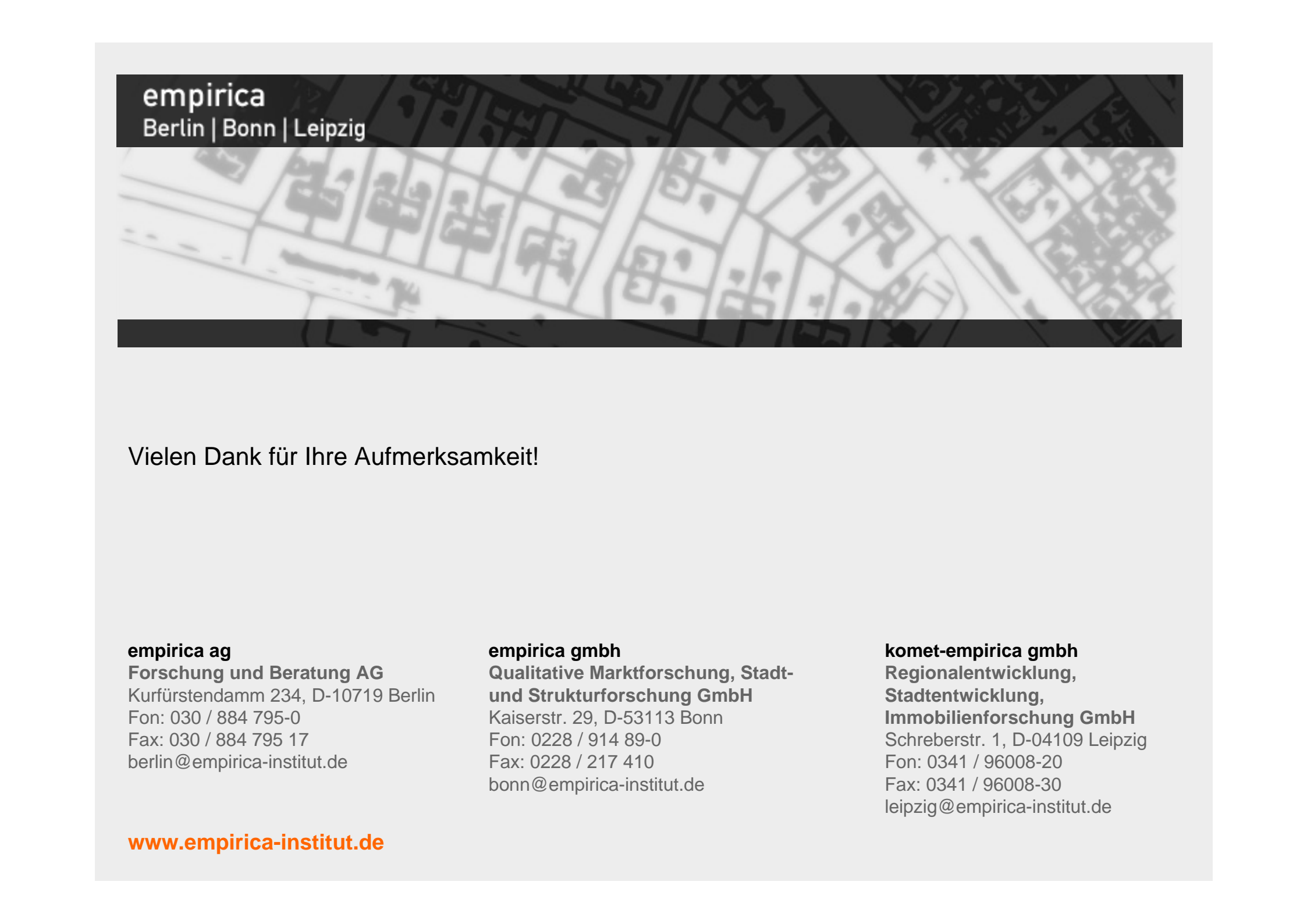
Ausgewählte Lösungsstrategien

Mobilisierung nicht handlungsfähiger und -williger Eigentümer

- ... und in richtige Bahnen lenken! → Problem spekulative Investoren?
 - Wenn auf Quartiersperspektive spekulierend, besteht nicht die Möglichkeit der Einbindung in den Stadtumbau?
 - Wenn auf Subventionen spekulierend, dann schwierig!
- Rolle der kommunalen Gesellschaften (der Stadt)
 - Portfoliobereinigung → Verkauf unsanierter Altbaubestände!
 - Nutzen für den Stadtumbau → Häuser werden nicht verkauft, sondern unter Auflagen „verschenkt“ (innerstädtische Eigentumsbildner, Sanierung innerhalb von 3 Jahren etc.)
 - Problem: Zielkonflikt „Haushaltssanierung“ vs. Stadtumbau

Abschließende Thesen

- Bleibestrategie hat höchste Priorität!
- Transaktionsmarkt fördern und in die richtigen Bahnen lenken!
- Mehr in Koordinierung und Beratung statt in Beton fördern!
→ größtes Problem „Unsicherheit“ der Privateigentümer
Eigentümmoderator in Halle-Glauchau und zusätzlich
Einsatz von Sicherungsmitteln
- Rolle der Akteure überdenken!



empirica
Berlin | Bonn | Leipzig

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag
Forschung und Beratung AG
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Fon: 030 / 884 795-0
Fax: 030 / 884 795 17
berlin@empirica-institut.de

empirica gmbh
**Qualitative Marktforschung, Stadt-
und Strukturforschung GmbH**
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Fon: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410
bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Fon: 0341 / 96008-20
Fax: 0341 / 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de