Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Aufbau Ost“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Forschungen

In der Schriftenreihe Forschungen veröffentlichen das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ausgewählte Ergebnisse aus der eigenen Forschung und der Ressortforschung in den Themenbereichen Raumordnung, Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Bauwesen.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
Invalidenstraße 44
10115 Berlin
www.bmvbs.bund.de

Bundesamt für
Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn
www.bbr.bund.de

Bearbeiter

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (Auftragnehmer)
Jürgen Veser (Leitung)
Thomas Thrun
Wolfgang Jaedicke

Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (IRS), Erkner (Auftragnehmer)
Dr. Heike Liebmann (Leitung)
Christoph Haller

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Mathias Metzmacher (Leitung)

Gestaltung und Satz

Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (IRS), Erkner

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Forschungen Heft 131

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Druckgenehmigungen:
Für die Genehmigung des Abdrucks von Karten und Fotos wird den Städten gedankt (S. 68: Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan der Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten; S. 71/72 Luftbild 2003 Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten).

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der der Herausgeber identisch.

ISSN 1436 – 0063 (Schriftenreihe)
ISBN 978 – 3 – 87994 – 463 – 7

Forschungen Heft 131
Bonn 2007

Vorwort

Das Programm Stadtumbau Ost ist eines der zentralen Instrumente der Stadtentwicklungspolitik in den neuen Ländern. Neben der Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch den Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnraums ermöglicht das Programm vor allem die Aufwertung der Innenstädte und der erhaltenswerten Stadtquartiere. Dies kann nur gelingen, wenn alle wichtigen Akteure mit dem Programm erreicht werden und ihren Beitrag entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Zielsetzungen und den Erfordernissen und Potenzialen des Wohnungsmarktes leisten.

Die privaten Einzeleigentümer sind eine dieser zentralen Akteursgruppen im Stadtumbau. Sie verfügen zusammen über 40 Prozent aller Mietwohnungen in den neuen Ländern und haben gemeinsam mit den anderen Anbietern aus der Wohnungswirtschaft ihre Wohnungsbestände zum größten Teil modernisiert und damit zu einem vielfältigen und qualitativ hochwertigen Wohnungsangebot beigetragen, das man sich vor 15 Jahren kaum hätte vorstellen können. Die Häuser der privaten Eigentümer – zum größten Teil Altbauten verschiedener Bauepochen – sind zudem vielerorts prägend für die Stadtstruktur und das Stadtbild in den neuen Ländern und damit auch von besonderer Bedeutung für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Angesichts dessen war der Wissensstand über den Wohnungsbestand und die Situation privater Einzeleigentümer bislang unzureichend. Aktuelle und belastbare Informationen zur Zusammensetzung des Bestandes, zum Wohnungsleerstand, zu bisher getätigten Investitionen und zur Situation in verschiedenen Quartierstypen waren nur eingeschränkt verfügbar. Auch zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümer im Einzelnen, zu ihren Plänen für die Zukunft und ihrer Bereitschaft sich an Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zu beteiligen, konnten bislang kaum Aussagen getroffen werden.

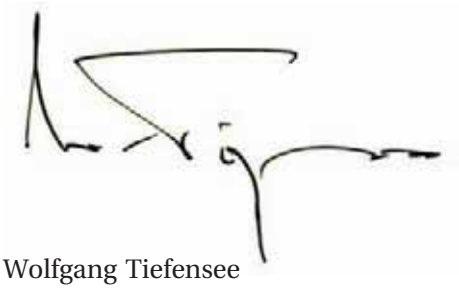
Das BMVBS und das BBR haben sich des Themas angenommen und das vorliegende Gutachten in Auftrag gegeben. Die Studie zeigt eindrucksvoll, wie weit der Prozess der Modernisierung im privaten Bestand vorangeschritten ist und dass – trotz allgemein eher schwieriger wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen – gute Vermietungsperspektiven in konsolidierten Quartieren bestehen. Ermutigend sind auch die empirischen Befunde, die den wirtschaftlichen Erfolg individueller, kleinteiliger und bedarfsgerechter Investitionen an den Wohnhäusern privater Eigentümer belegen. Das klassische „Mietshaus“, mit dem sich der Eigentümer identifiziert und vielleicht sogar selbst darin wohnt, hat als modernisierter Altbau (wieder) eine Chance und genießt eine zunehmende Wertschätzung bei den Nachfragern. Auf der Anbieterseite tritt zudem ein neuer „Typus“ von Hauseigentümern auf: Jüngere Eigentümer aus den neuen Ländern und der Region treten zunehmend häufiger als Käufer auf und investieren in die Objekte. Auch die Selbstnutzer sind eine wichtige und stabilisierende Gruppe für den Altbau.

Mit dem Stadtumbauprogramm konnten bereits entscheidende Weichenstellungen für die Stabilisierung der Innenstädte und Altbauquartiere erreicht werden. Die Studie zeigt aber auch deutlich, dass die Kommunen gemeinsam mit den privaten Eigentümern verstärkt nach Lösungen für die schwierigen Gebiete und Fälle suchen müssen. Besonderes Augenmerk muss den Altbauquartieren gelten, in denen die Aufwertung der Gebäude und Wohnungen durch die Eigentümer und der Quartiere durch die Kommunen noch nicht weit genug vorangekommen oder in denen kurzfristig kaum eine Verbesserung

der Marktperspektiven für unsanierte Altbauten zu erwarten ist. Generell ist das Niveau der Bestandsinvestitionen mittlerweile so stark abgesunken, dass man nicht ohne Weiteres von einem sich selbst tragenden Prozess der weiteren Bestandsmodernisierung ausgehen kann.

Hier bedarf es sowohl der intensiven und offenen Auseinandersetzung der Kommunen mit der wohnungswirtschaftlichen Situation, als auch der Eigentümer über die Planungen, Maßnahmen und Potenziale des Stadtumbaus. Mit einer besseren Kommunikation können auch gemeinsame Projekte verschiedener Eigentümer in Kooperation untereinander und gemeinsam mit den Kommunen initiiert und umgesetzt werden. Dazu gehört die weitere, nachfragegerechte Modernisierung der Bestände ebenso wie gezielte Rückbaumaßnahmen, die die Lebensqualität der Quartiere verbessern.

Die vorliegende Studie kann hier einen Beitrag zur Verbesserung des Kenntnisstandes und der Kommunikation leisten und liefert wichtige Entscheidungshilfen für die weitere Ausgestaltung des Stadtumbaus in den Kommunen gemeinsam mit den privaten Eigentümern.



Wolfgang Tiefensee

Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Inhalt

Kurzfassung / Summary 1

1 Einführung 7

2 Basisinformationen zu Beständen privater Kleineigentümer, Altbaubeständen und Wohnungsabgängen in den neuen Ländern 12

2.1 Mengen- und Strukturdaten zu Altbaubeständen und Privateigentümern 12
Größenordnung der Zahl der Altbaubestände und Privateigentümer 12
Größenordnung und Struktur des Leerstands 15
Modernisierungs-/Instandhaltungszustand und geplante Abrisse 16
Ergebnisse für die neuen Länder bei Ausklammerung von Berlin Ost 17

2.2 Mengen- und Strukturdaten zu Altbaubeständen und Privateigentümern in Stadtumbaukommunen 18
Anteil privater Eigentümer in Stadtumbaukommunen 18
Wohnungsleerstand in Stadtumbaukommunen 19
Sanierungsstand im Altbaubestand der Stadtumbaukommunen 19

2.3 Umfang und Struktur der Abgänge von Wohnungen in den neuen Ländern 20
Wohnungsabgänge nach dem Baualter 21
Relevanz von Kleineigentümern bei den Abgängen 23

2.4 Zusammenfassung 25

3 Private Kleineigentümer und ihre Häuser in Stadtumbaustädten (Kleineigentümerbefragung) 26

3.1 Art der befragten Kleineigentümer und ihrer Bestände 27
Art der Eigentümer und des Eigentumserwerbs 27
Merkmale der Gebäude und Wohnungen der Kleineigentümer 29
Leerstand 30

3.2 Miete und wirtschaftliche Situation 33

3.3 Durchgeführte und geplante Investitionen 34
Investitionen und Inanspruchnahme von Förderung von 1999 bis 2005 34
Investitionsbedarf und geplante Investitionen 35
Gründe für nicht geplante und Art der geplanten Investitionen 37

3.4 Kenntnis und Bedeutung des Stadtumbaus für die Kleineigentümer 42

3.5 Abriss- und Verkaufspläne der Eigentümer 45

3.6 Zukunftserwartungen der Eigentümer 46

3.7 Zusammenfassung zur Kleineigentümerbefragung 47

4 Altbaubestände und Privateigentümer in Stadtumbaukommunen – Ergebnisse der Kommunalbefragung und der Fallstudien 49

4.1 Ergebnisse der Kommunalbefragung 49
Ausgangslage für die innerstädtischen Altbaubestände im Stadtumbau 49
Problemlagen im Altbaubestand 51
Künftige Nachfrageentwicklung im Altbaubestand 52

4.2 Fallstudie Leipzig 53
Schleußig (Leipziger Westen) 58
Altlindenau (Leipziger Westen) 60
Neustadt-Neuschönefeld sowie Volkmarsdorf im Leipziger Osten 61
Entwicklungsperspektiven der Leipziger Altbauquartiere im gesamtstädtischen Kontext 63

4.3 Fallstudie Halle/Saale 64
Südliche Innenstadt Halle – Riebeckviertel 69
Südliche Innenstadt Halle – Glaucha 70
Nördliche Innenstadt Halle – Friedrichstraßenviertel (August-Bebel-Straße) 71
Nördliche Innenstadt Halle – Quartier Volkmann-/Forsterstraße 72
Entwicklungsperspektiven der Hallenser Altbauquartiere im gesamtstädtischen Kontext 73

4.4 Fallstudie Magdeburg 75
Sudenburg 77
Buckau 78
Neustadt 80
Stadtfeld 81
Entwicklungsperspektiven der Untersuchungsgebiete im gesamtstädtischen Kontext 82

4.5 Fallstudie Stralsund 84
Altstadt 86
Frankenvorstadt 88
Entwicklungsperspektiven der Untersuchungsgebiete im gesamtstädtischen Kontext 90

4.6 Fallstudie Görlitz 90
Altstadt und Nikolaivorstadt 92
Gründerzeitlich geprägte Innenstadtquartiere: Ost und Südstadt 94
Entwicklungsperspektiven der Untersuchungsgebiete im gesamtstädtischen Kontext 96

4.7 Fallstudie Güstrow 96
Altstadt Güstrow 99
Entwicklungsperspektiven der Altstadt im gesamtstädtischen Kontext 101

4.8 Fallstudie Crimmitschau 102
Südstadt Crimmitschau 105
Entwicklungsperspektiven der Südstadt im gesamtstädtischen Kontext 107

4.9 Fallstudie Wittenberge 108
Altstadt 109
Packhofviertel 110
Jahnschulviertel 111
Entwicklungsperspektiven der Untersuchungsgebiete im gesamtstädtischen Kontext 113

4.10 Fallstudie Bad Langensalza 114
Altstadt (Teilbereiche Ost und West) 115
Entwicklungsperspektiven der Altstadt im gesamtstädtischen Kontext 118

4.11 Fallstudie Wurzen 118
Altstadt Wurzen 121
Wurzener Ostvorstadt 123
Entwicklungsperspektiven der Altbauquartiere im gesamtstädtischen Kontext 125

4.12 Zusammenfassung der Ergebnisse der Fallstudien 126

5 Ansätze der Kommunen zur Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau 133

5.1 Ergebnisse der Kommunalbefragung

Bewertung des Interesses privater Eigentümer zur Beteiligung am Stadtumbau aus Sicht der Kommunen 133

Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau 134

Beteiligung privater Eigentümer an Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbau 135

Künftige Aktivitäten zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau 135

5.2 Beispielhafte Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer 136

Grundlagen für die Einbindung und Kommunikation 136

Typologisierung der Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer 137

Informations- und Beratungsinstrumente zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau 138

Marketing-Ansätze zur Gewinnung neuer Nutzer für Gebäude und Wohnungen in der Innenstadt 141

Finanzielle Ansätze zur Aktivierung privater Eigentümer 144

Rechtliche Instrumente zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau 148

Planerisch-moderierende Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau 149

Zusammenfassung 152

6 Perspektiven der Einbeziehung privater Kleineigentümer 153

6.1 Überlegungen zu den Konsequenzen einer weiterhin geringen Einbeziehung von Kleineigentümern 153

Bürgerlich geprägte Gründerzeitgebiete 153

Historische Innenstädte 154

Einfache Gründerzeitgebiete 154

Konsequenzen für die Altbaugebiete insgesamt und für kommunale Strategien 155

6.2 Möglichkeiten und Zielgruppen für eine verstärkte Einbeziehung privater Kleineigentümer 156

Gründe für die geringe Einbeziehung privater Kleineigentümer aus Sicht der Kommunen 156

Gründe der geringen Einbeziehung auf Seiten der Kleineigentümer 156

Eigentümergruppen mit erhöhten Erfolgschancen für eine Einbeziehung 157

6.3 Voraussetzungen und Empfehlungen für eine verstärkte Einbeziehung privater Kleineigentümer 159

Literatur 161

Abkürzungen 163

Abbildungen

Abbildung 1.1	Untersuchungsbausteine	8
Abbildung 2.1	Struktur der Wohnungseigentümer in den Stadtumbau-Kommunen nach Stadtgrößen	18
Abbildung 2.2	Anteil privater Kleineigentümer in unterschiedlichen Gebietstypen nach Stadtgrößen	18
Abbildung 2.3	Wohnungsleerstand in den Stadtumbaukommunen 2002 und 2005 im Vergleich nach Ländern	19
Abbildung 2.4	Wohnungsleerstand in den Stadtumbaukommunen 2005 nach Gebietstypen	19
Abbildung 2.5	Wohnungsleerstand 2005 im Altbaubestand (bis 1948 errichtet) nach Stadtgrößen	19
Abbildung 2.6	Stand der Gebäudesanierung (voll- und teilsanierte Wohnungen) in den Stadtumbau-Kommunen nach Gebietstypen	20
Abbildung 2.7	Wohnungsabgänge in den neuen Ländern aus Wohngebäuden 1992-2005	20
Abbildung 2.8	Wohnungsabgänge in den neuen Ländern 2001-2005 aus Wohngebäuden nach Baualter	21
Abbildung 2.9	Wohnungsabgänge in den neuen Ländern 2001-2005 aus Wohngebäuden nach Baualter	22
Abbildung 2.10	Wohnungsabgangsquote (bezogen auf den nicht selbstgenutzten Bestand) in den neuen Ländern 2001-2005 nach Baualter	23
Abbildung 2.11	Wohnungsabgänge in den neuen Ländern 2001-2005 aus Wohngebäuden nach Eigentümern	24
Abbildung 2.12	Wohnungsabgangsquote (bezogen auf den nicht selbstgenutzten Bestand) in den neuen Ländern 2001-2005 nach Eigentümergruppen	24
Abbildung 3.1	Verteilung des durchschnittlichen Wohnungsleerstands in den Häusern der Kleineigentümer 2006/2007	31
Abbildung 3.2	Anteil leer stehender Wohnungen in den Häusern der Kleineigentümer nach Modernisierungs-/Sanierungsstand	31
Abbildung 3.3	Veränderung des Leerstands in den Häusern der Kleineigentümer in den letzten zwei Jahren	33
Abbildung 3.4	Inanspruchnahme von Förderung durch Kleineigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen von 1999 bis 2005	34
Abbildung 3.5	Investitionspläne der Kleineigentümer von 2006 bis 2008 nach Typen (bestehender/nicht bestehender Investitionsbedarf)	35
Abbildung 3.6	Kleineigentümer, die trotz Investitionsbedarf keine Maßnahmen planen	38
Abbildung 3.7	Kleineigentümer mit bis 2008 geplanten Investitionen nach Art der Maßnahmen	39
Abbildung 3.8	Entwicklung der von den Kleineigentümern von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Investitionen	39
Abbildung 3.9	Kenntnisse der Kleineigentümer zum Stadtumbau: Konzept der Stadt bzw. Planungen/Maßnahmen zu Aufwertung und Abriss im Gebiet	43
Abbildung 3.10	Bedeutung der Stadtumbau-Planungen der Stadt für die Entscheidungen der Kleineigentümer zur Zukunft des Hauses	44
Abbildung 3.11	Bewertung der Sinnhaftigkeit eines Abrisses und Stand der Abrisspläne der Kleineigentümer bezogen auf die nächsten drei Jahre	45
Abbildung 3.12	Verkaufspläne der Kleineigentümer und Art des geplanten Verkaufs bezogen auf die nächsten drei Jahre	46
Abbildung 3.13	Kleineigentümer mit fest geplantem und möglichem Verkauf des Hauses bezogen auf die nächsten drei Jahre nach Gebietstyp	46
Abbildung 3.14	In den nächsten drei Jahren von den Kleineigentümern erwartete Entwicklung der Ertragslage des Hauses	46
Abbildung 3.15	Perspektiven für das Gebiet (Lage des Hauses) in den nächsten fünf bis zehn Jahren aus Sicht der Kleineigentümer	47

Abbildung 4.1	Bauliche Struktur der Fördergebiete in den Programmkommunen im Vergleich zu den insgesamt vorhandenen Beständen	50
Abbildung 4.2	Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus nach Aufwertung und Rückbau	
Abbildung 4.3	Probleme im Altbaubestand in den Stadtumbaukommunen	51
Abbildung 4.4	Bewertung von Entwicklungsperspektiven für leer stehende Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung	52
Abbildung 4.5	Bewertung der Wohnungsnachfrage in den Stadtumbaukommunen (rückblickend und vorausschauend, gesamtstädtisch vs. Altbaubestand)	52
Abbildung 4.6	Veränderung der Leipziger Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr 1995-2005	53
Abbildung 4.7	Entwicklung der Einwohnerzahl. Varianten der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes und reale Entwicklung	54
Abbildung 4.8	Preisentwicklung in Leipzig 1996 bis 2005 Sondereigentum (Eigentumswohnungen)	55
Abbildung 4.9	Kauffall- und Preisentwicklung in Leipzig 1996 bis 2005 Unsanierte Mietshäuser	55
Abbildung 4.10	Übersicht Gesamtprogramm neue Gründerzeit	56
Abbildung 4.11	Leipziger Altbauquartiere (Schwerpunktgebiete des STEP W+S)	57
Abbildung 4.12	Schleußig 2003 (Könneritzstraße: Diagonale im Vordergrund)	59
Abbildung 4.13	Altlindenau 1999	60
Abbildung 4.14	Neustadt-Neuschönefeld – Rabet 2001	62
Abbildung 4.15	Wohnungsbestand der Stadt Halle (Wohnungsbestandsfortschreibung)	65
Abbildung 4.16	Untersuchungsgebiete in der nördlichen und südlichen Innenstadt von Halle	68
Abbildung 4.17	Riebeckviertel – östlicher Teil	69
Abbildung 4.18	Glaucha – Zwingerstraße	70
Abbildung 4.19	Friedrichstraßenviertel (vorderer Bildbereich)/Paulusviertel	71
Abbildung 4.20	Quartier Volkmann-/Forsterstraße (Vordergrund Gebäude der Medizinischen Fakultät)	72
Abbildung 4.21	Stadtteile in Magdeburg nach Handlungsprioritäten im Stadtumbau	75
Abbildung 4.22	Typische Baustruktur in Magdeburg-Sudenburg (St.-Michael-Straße)	77
Abbildung 4.23	Leerstandsprobleme in Magdeburg-Buckau	78
Abbildung 4.24	Sanierungsgebiet Buckau – städtebaulicher Rahmenplan	79
Abbildung 4.25	Wohnungsleerstand im gründerzeitlichen Bestand der Alten Neustadt	80
Abbildung 4.26	Gründerzeitliche Bebauung in Stadtfeld-Ost	81
Abbildung 4.27	In den Randbereichen der Stralsunder Altstadt ist durch langjährigen Sanierungsrückstand derzeit eine intensive Bautätigkeit erkennbar	86
Abbildung 4.28	Aktion des Bürgerkomitees „Rettet die Altstadt Stralsund“, um Aufmerksam auf sanierungsbedürftige Gebäude am Rand der Altstadt zu lenken	88
Abbildung 4.29	Das Erscheinungsbild der Frankenvorstadt ist geprägt durch die heterogenen Nutzungsstrukturen	88
Abbildung 4.30	Wiederaufbau und Neubau von Stadthäusern in der Nilolaivorstadt	93
Abbildung 4.31	Sanierter Untermarkt in der Altstadt	93
Abbildung 4.32	Problem unterschiedlicher Sanierungsstände in der Gründerzeit	95
Abbildung 4.33	Umzugsdynamik in Görlitz 2005/2006	95
Abbildung 4.34	Altstadt Güstrow – Lange Straße	101
Abbildung 4.35	Chrimmitschau-Südstadt: Nebeneinander voll-, teil-, unsanierter Bestände und Abbruchflächen	106
Abbildung 4.36	Bauschild auf einer Brachfläche in der Altstadt	109
Abbildung 4.37	Leer stehende Gebäude als Filmkulisse	111
Abbildung 4.38	Sanierte Objekte im Jahnschulviertel (Bossestraße)	112
Abbildung 4.39	Neu errichtete Einfamilienhäuser im Packhofviertel	113
Abbildung 4.40	Bad Langensalza, Marktstraße (östliche Altstadt)	116

Abbildung 4.41 Bad Langensalza, Wiebeckplatz (westliche Altstadt) 117
Abbildung 4.42 Stadtstruktur Wurzen 119
Abbildung 4.43 Höhengestaffelte Bebauung und Brüche in der Stadtstruktur 121
Abbildung 4.44 Wurzener Ostvorstadt – Goethestraße 123
Abbildung 5.1 Einschätzung der Wichtigkeit der Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau durch die Kommunen 133
Abbildung 5.2 Bewertung des Interesses privater Eigentümer zum Engagement im Stadtumbau aus Sicht der Kommunen 134
Abbildung 5.3 Bewertung des Interesses von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zum Engagement im Stadtumbau aus Sicht der Kommunen 134
Abbildung 5.4 Probleme der Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau 135
Abbildung 5.5 Typologie der Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau 137
Abbildung 5.6 Formen der Ansprache privater Eigentümer im Stadtumbau 138

Tabellen

Tabelle 2.1 Wohnungsbestand in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost) 2003 (Hochrechnung/Schätzung) 13
Tabelle 2.2 Struktur des Mietwohnungsbestands in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost) 2003 (Hochrechnung/Schätzung) 13
Tabelle 2.3 Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Baujahr 14
Tabelle 2.4 Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Eigentümern 14
Tabelle 2.5 Mietwohnungen Baujahr bis 1990 in den neuen Ländern 2003 nach Eigentümern 15
Tabelle 2.6 Leer stehende Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Baujahr 15
Tabelle 2.7 Leer stehende Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Eigentümern 16
Tabelle 2.8 Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Modernisierungsstand 17
Tabelle 2.9 Geplanter Abriss von Mietwohnungen in den neuen Ländern 2004 bis 2006 17
Tabelle 2.10 Wohnungsabgänge in den neuen Ländern 2001-2005 21
Tabelle 2.11 Wohnungsabgänge und Wohnungsabgangsquote 2001-2005 bezogen auf den nicht selbst genutzten Wohnungsbestand nach Baualter und Bundesländern 23
Tabelle 3.1 Verteilung der Fälle der Kleineigentümerbefragung 2006/2007 nach Gebietstypen 26
Tabelle 3.2 Merkmale der befragten privaten Kleineigentümer 27
Tabelle 3.3 Einkommensverteilung der Kleineigentümer nach Wohnsitz 28
Tabelle 3.4 Merkmale der Gebäude der befragten privaten Kleineigentümer 30
Tabelle 3.5 Anteil der leer stehenden (gesamt und mit Dauer über 3 Monate) und unbewohnbaren Wohnungen in den Häusern der Kleineigentümer nach ausgewählten Merkmalen 2006/2007 32
Tabelle 3.6 Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in den Häusern der Kleineigentümer nach ausgewählten Merkmalen 2006/2007 33
Tabelle 3.7 Merkmale der Investitionstypen bei den Kleineigentümern 36
Tabelle 3.8 Höhe der in den Häusern der Kleineigentümer von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen nach ausgewählten Merkmalen 40
Tabelle 3.9 Höhe der in den Häusern der Kleineigentümer von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen sowie Merkmale der Eigentümer und Häuser in verschiedenen Gebietskategorien 41
Tabelle 3.10 Kenntnisse der Kleineigentümer bezogen auf den Stadtumbau Ost: Konzept der Stadt sowie Planungen bzw. Maßnahmen zur Aufwertung und zum Abriss in dem Gebiet, in dem das Haus liegt (nach Gebieten) 44

Tabelle 4.1	Überblick über die ausgewählten Untersuchungsstädte	49
Tabelle 4.2	Rahmendaten zur Situation in Leipzig	53
Tabelle 4.3	Wohnungsbestandsstruktur und Schätzung des Wohnungsleerstands in Leipzig	54
Tabelle 4.4	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Leipzig	56
Tabelle 4.5	Rahmendaten Schleußig (Leipziger Westen)	59
Tabelle 4.6	Rahmendaten Altlindenau (Leipziger Westen)	61
Tabelle 4.7	Rahmendaten Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf (Leipziger Osten)	62
Tabelle 4.8	Rahmendaten zur Situation in Halle	65
Tabelle 4.9	Sanierungsgrad der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) in Halle (Saale)	66
Tabelle 4.10	Leerstandsquoten in Halle und ausgewählten Vierteln	66
Tabelle 4.11	Monatliche Nettokaltmiete bei Wieder-/Erstvermietung in Halle	66
Tabelle 4.12	Transaktionen und Kaufpreise von Immobilien in Halle (Saale)	67
Tabelle 4.13	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Halle (Saale)	67
Tabelle 4.14	Rahmendaten Riebeckviertel – Südliche Innenstadt Halle	70
Tabelle 4.15	Rahmendaten Glaucha – Südliche Innenstadt Halle	71
Tabelle 4.16	Rahmendaten Friedrichstraßenviertel – Nördliche Innenstadt Halle	72
Tabelle 4.17	Rahmendaten Volkmannstraße/Forsterstraße – Nördliche Innenstadt Halle	73
Tabelle 4.18	Rahmendaten zur Situation in Magdeburg	75
Tabelle 4.19	Wohnungsbestand und Leerstand in Magdeburg (Stand 31.12.2004)	75
Tabelle 4.20	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Magdeburg	76
Tabelle 4.21	Rahmendaten Magdeburg-Sudenburg	78
Tabelle 4.22	Rahmendaten Magdeburg-Buckau	79
Tabelle 4.23	Rahmendaten Magdeburg-Neustadt	81
Tabelle 4.24	Rahmendaten Magdeburg-Stadtfeld	82
Tabelle 4.25	Rahmendaten zur Situation in Stralsund	84
Tabelle 4.26	Wohnungsbestand und Leerstand in Stralsund (Stand 31.12.2004)	84
Tabelle 4.27	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Stralsund	85
Tabelle 4.28	Rahmendaten Stralsund-Altstadt	86
Tabelle 4.29	Rahmendaten Stralsund-Frankenvorstadt	89
Tabelle 4.30	Rahmendaten zur Situation in Görlitz	91
Tabelle 4.31	Wohnungsleerstand und Leerstand in Görlitz (Stand: 2006)	91
Tabelle 4.32	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Görlitz	92
Tabelle 4.33	Rahmendaten Görlitz-Altstadt und Nikolaivorstadt	93
Tabelle 4.34	Rahmendaten Görlitz-Innenstadt: Ost und Südstadt	94
Tabelle 4.35	Rahmendaten zur Situation in Güstrow	97
Tabelle 4.36	Wohnungsbestand und Leerstand in Güstrow nach dem vorrangigen Bebauungstyp 2004	97
Tabelle 4.37	Merkmale des Wohnungsbestands der größten Altbauquartiere in Güstrow 2004	97
Tabelle 4.38	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Güstrow	98
Tabelle 4.39	Rahmendaten Güstrow-Altstadt 2006	99
Tabelle 4.40	Merkmale des Wohnungsbestands in der Güstrower Altstadt (Sanierungsgebiet) nach Eigentümergruppen (2005)	101
Tabelle 4.41	Rahmendaten zur Situation in Crimmitschau	103
Tabelle 4.42	Wohnungsbestand in Crimmitschau nach Bautyp und Baualter	103
Tabelle 4.43	Strukturdaten des Wohnungsbestands in Crimmitschau nach Eigentümern	103
Tabelle 4.44	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Crimmitschau	104
Tabelle 4.45	Übersicht zu Merkmalen wichtiger Altbauquartiere in Crimmitschau	105
Tabelle 4.46	Rahmendaten Crimmitschau-Südstadt	106
Tabelle 4.47	Rahmendaten zur Situation in Wittenberge	108
Tabelle 4.48	Wohnungsbestand und Leerstand in Wittenberge (Stand: 31.12.2004)	108

Tabelle 4.49	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Wittenberge	109
Tabelle 4.50	Rahmendaten Wittenberge-Altstadt	110
Tabelle 4.51	Rahmendaten Wittenberge-Packhofviertel	111
Tabelle 4.52	Rahmendaten Wittenberge-Jahnschulviertel	112
Tabelle 4.53	Rahmendaten zur Situation in Bad Langensalza	114
Tabelle 4.54	Wohnungsbestand und Leerstand in Bad Langensalza (Stand: 31.12.2004 - ohne Ortsteile)	114
Tabelle 4.55	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Bad Langensalza	115
Tabelle 4.56	Rahmendaten Altstadt Bad Langensalza	115
Tabelle 4.57	Rahmendaten zur Situation in Wurzen	119
Tabelle 4.58	Wohnungsbestand und Leerstand in Wurzen nach Bautyp/-alter (November 2005)	120
Tabelle 4.59	Wohnungsbestand und Leerstand in Wurzen nach Eigentümern (November 2005)	120
Tabelle 4.60	Kennzeichen wichtiger Wurzener Altbauquartiere (November 2005)	120
Tabelle 4.61	Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Wurzen	121
Tabelle 4.62	Rahmendaten Altstadt Wurzen	122
Tabelle 4.63	Rahmendaten Ostvorstadt Wurzen	124

Kurzfassung

Hintergrund und Zielsetzung des Projekts

Die Altbaubestände privater Eigentümer sind aufgrund ihres teilweise erheblichen Anteils am Wohnungsangebot und ihrer oftmals stadtbildprägenden Funktion von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung. Allerdings ist der Handlungsbedarf im Altbaubestand in den neuen Ländern aufgrund der höchsten Anteile nicht- bzw. teilmodernisierter Bestände und nach wie vor hoher Leerstände besonders hoch. Dementsprechend sind die Stärkung der Innenstädte und die Aufwertung der Altbausubstanz wesentliche Ziele des Programms Stadtumbau Ost.

Diese Ziele sind nur erreichbar, wenn es gelingt die privaten Eigentümer am Stadtumbauprozess zu beteiligen. Bislang jedoch gestaltet es sich schwierig, kleinere private Vermieter in spürbarem Umfang in Aufwertungs- bzw. Rückbaumaßnahmen des Programms Stadtumbau Ost einzubeziehen.

Ausgehend von einer problemorientierten Einschätzung der Bestandssituation und der Bewirtschaftungsperspektiven privater Eigentümer wurde im Rahmen des Projektes untersucht, inwieweit und mit welchen Strategien und Maßnahmen eine weitere Aufwertung und Nutzung der privaten Altbaubestände realistisch verfolgt werden kann. In den Kommunen wurden Ansätze und modellhafte Lösungen zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau analysiert, die die Aufwertung von Gebäuden privater Eigentümer befördern, aber auch wohnungswirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Rückbaumaßnahmen mit einschließen. In die Untersuchung einbezogen wurden auch Überlegungen zu den möglichen Auswirkungen, sollte eine Weiterführung der Aufwertung im privaten Bestand und ein zielgerichteter Rückbau nicht gelingen.

Als Altbauten wurden im Rahmen des Projektes Wohngebäude bezeichnet, die bis einschließlich 1948 errichtet wurden. Die Untersuchung konzentrierte sich allerdings auf die historischen Innenstädte und die gründerzeitlichen Stadterweiterungen, die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht für die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität einer Stadt von besonderer Relevanz sind. Private Kleineigentümer von Wohnungsbeständen sind in Abgrenzung zu der unternehmerischen Wohnungswirtschaft insbesondere Privatpersonen, Ehepartner, Erbengemeinschaften, Personengesellschaften (z. B. in der Rechtsform einer GbR) oder im alleinigen Besitz einer Person befindliche Kapitalgesellschaften (z. B. eine GmbH), die über einen begrenzten Bestand an Häusern verfügen. Wie die empirischen Ergebnisse zeigen, ist die große Masse der privaten Kleineigentümer durch sehr geringen Hausbesitz geprägt: Über 80 % der Befragten verfügen nur über bis zu drei Häuser.

Bestände privater Kleineigentümer

Wohnungen privater Kleineigentümer haben erhebliche Anteile am gesamten Mietwohnungsbestand der neuen Länder. Von den insgesamt ca. 5,22 Mio. Mietwohnungen im Jahr 2003 entfallen etwa 41 % auf private Kleineigentümer. Im Altbaumietwohnungsbestand liegt der Anteil der privaten Kleineigentümer sogar bei rund 80 %.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung der Altbaubestände in Ostdeutschland sind diese nach wie vor durch überdurchschnittlich hohe Leerstände geprägt. Die Leerstandsquote im Altbaubestand liegt im Schnitt der neuen Länder bei etwa 20 %. Allerdings sind die Leerstände im Bestand der Privateigentümer in der Regel niedriger als im gesamten Altbau. Der Leerstand konzentriert sich vor allem auf unsanierte bzw. nur geringfügig sanierte, oft komplett leerstehende Altbauten. In der im Rahmen des Projektes durchgeführten Befragung von mehr als 1 100 privaten Eigentümern in neun Städten zeigte sich, dass die Leerstandsquote bei diesen Eigentümern im unsanierten/gering sanierten Bestand bei etwa 78 % liegt, während demgegenüber nur 11 % der voll modernisierten und 19 % der teilmodernisierten Wohnungen leerstehen.

Investitionen privater Kleineigentümer

Beim überwiegenden Teil der Häuser privater Kleineigentümer wurden seit der Vereinigung Maßnahmen durchgeführt. Damit wurde ein relativ hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsstand erreicht. Gleichwohl weist nach wie vor ein größerer Teil der Häuser Defizite, bauliche Schäden, unbewohnbare Wohnungen und einen hohen längerfristigen Leerstand auf. Zwar ist der Leerstand nach den Angaben der Eigentümer in den letzten zwei Jahren insgesamt

nicht mehr gestiegen, sondern etwa konstant geblieben. Aufgrund seines nach wie vor hohen Niveaus ist der Leerstand in Verbindung mit relativ niedrigen Mieten dafür verantwortlich, dass etwa die Hälfte der Häuser eine Unterdeckung aufweist.

Bei mehr als der Hälfte der Häuser der Kleineigentümer besteht aufgrund von Defiziten oder Schäden Investitionsbedarf. Dennoch ist in den letzten Jahren bei den Häusern der Kleineigentümer das gesamte Investitionsvolumen stark gesunken und wird nach den Investitionsplänen der Kleineigentümer auch in den kommenden Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau verharren. Zwar sind von einem Teil der Eigentümer Maßnahmen an Häusern geplant, jedoch bewegen sich diese überwiegend im Bereich geringer bis allenfalls mittlerer Intensität, sodass in den kommenden Jahren nur in sehr begrenztem Umfang umfangreiche Investitionen, die zu einer grundlegenden Verbesserung ganzer Häuser führen, zu erwarten sind.

Es gibt jedoch auch einen erheblichen Anteil an Häusern, bei denen von den Eigentümern trotz Investitionsbedarfs in den kommenden Jahren keine Maßnahmen geplant sind. Grund hierfür ist, dass sich in vielen Fällen die Häuser mit den größten Defiziten bzw. dem höchsten Investitionsbedarf in der Hand von Kleineigentümern befinden, die bezogen auf ihre finanziellen Verhältnisse bzw. die Einnahmensituation ihrer Häuser eher ungünstige Voraussetzungen für die Durchführung von Investitionen aufweisen. Als wichtigste Gründe für die trotz Investitionsbedarfs fehlende Planung von Investitionen werden von diesen Eigentümern neben den fehlenden eigenen finanziellen Mitteln die fehlende Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen und die unzureichende Förderung genannt. Hemmend auf die Investitionsbereitschaft wirken sich zudem in vielen Fällen die generellen Probleme der Umgebung des Hauses aus, wie die starke Störung durch einzelne Gebäude mit größeren Schäden bzw. Ruinen und ein hoher Anteil unsanierter Häuser mit baubedingtem Leerstand.

Exit-Strategien privater Kleineigentümer

Nur sehr wenige Kleineigentümer haben, bezogen auf ihr Haus, konkrete Abrisspläne. Zudem lässt sich bislang kein Einfluss der Stadtumbaustrategien der Städte auf die Abrisspläne der Kleineigentümer erkennen, etwa in der Form, dass sich in Altbaugebieten mit Rückbaustrategie vermehrt konkrete Abrisspläne oder -erwägungen feststellen ließen.

Spürbar häufiger als den Abriss planen oder erwägen die Kleineigentümer den Verkauf ihres Hauses. In Gründerzeitgebieten mit Erhaltungsstrategie sind die Verkaufsabsichten der Kleineigentümer überdurchschnittlich. Dies bietet für die Städte den interessanten Ansatz, Investitionshemmnisse über die Beförderung des Verkaufs von Häusern an investitionsbereite Käufer aufzuheben.

Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau Ost

Die Ergebnisse der Befragung der Kleineigentümer bestätigen die Annahme, dass die Einbeziehung der Kleineigentümer in den Stadtumbau Ost noch wenig gelungen ist. Die Kleineigentümer verzeichnen einen eher geringen Kenntnisstand bezogen auf das Stadtumbaukonzept der Stadt sowie die konkreten Planungen bzw. Maßnahmen bezogen auf Aufwertung und Abriss in dem Gebiet, in dem ihr Haus liegt. Überdurchschnittliche Kenntnisse sind lediglich in Sanierungsgebieten und in Fördergebieten des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu verzeichnen. Mit großem Abstand wichtigste Informationsquelle für den Stadtumbau waren für die Kleineigentümer bisher die Medien, wogegen Informationen der Stadt und insbesondere der Eigentümerverbände eine weitaus geringere Rolle spielen.

Gleichwohl ist die Wichtigkeit der Einbindung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau in den Kommunen allgemein anerkannt. In den näher untersuchten Fallstudien wurde deutlich, dass die Kommunen zunehmend konkrete Ansätze zur Ansprache und Einbeziehung entwickeln. Allerdings handelt es sich dabei zumeist noch um punktuelle Einzelmaßnahmen. Diese stützen sich oft auf bekannte Instrumente aus der Stadtsanierung. Veränderte Steuerungsansätze hingegen, die in stärkerem Maße die Leerstandsproblematik berücksichtigen oder neue institutionelle Formen für die Entwicklung von Altstadtquartieren anstreben, sind bisher eher selten oder befinden sich noch in der Konzeptionsphase. Die Fallstudien zeigten jedoch auch, dass die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden im Altbaubestand oftmals nicht vorrangig aus Aufwertungs-

mitteln des Stadtumbaus, sondern mit Mitteln anderer Förderprogramme (z. B. allgemeine Städtebauförderung oder Städtebaulicher Denkmalschutz) realisiert wird.

Konsequenzen einer weiterhin geringen Einbeziehung privater Kleineigentümer

Eine weiterhin geringe Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau birgt die Gefahr, dass nicht nur einzelne Altbaugebiete in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden, sondern dass sich negative Auswirkungen auf die Marktsituation im Altbau insgesamt ergeben. Die gesunkene Investitionstätigkeit im Altbau und die bestehenden Handlungsblockaden, die sich im Hinblick auf Lösungen für besonders gravierende städtebauliche Problemlagen bzw. desolate Einzelobjekte ergeben, könnten künftig den Eindruck vermitteln, dass der sichtbare Verbesserungsprozess der letzten Jahre inzwischen zum Stillstand gekommen ist. Die Altbauquartiere könnten hierdurch in ihrer Attraktivität als gute bzw. sich verbessernde Wohnstandorte leiden. Dies kann dazu führen, dass der in den letzten Jahren insbesondere bei der jungen Bevölkerung vielfach erreichte Imagegewinn von Altbaugebieten möglicherweise geschmälert wird. Bei einer Abkehr der Wohnungsnachfrage vom Altbaubestand besteht die Gefahr einer flächenhaften „Rückentwicklung“, bei der in jenen Quartieren, die sich in den letzten Jahren stabilisiert haben, wieder die Fortzüge gegenüber den Zuzügen die Oberhand gewinnen und sich in den übrigen Altbaugebieten die bestehende Fortzugstendenz beschleunigt. Die Altbauquartiere würden nicht nur gegenüber den übrigen Beständen der Stadt an Attraktivität einbüßen, vielmehr würde die gesamte Stadt gegenüber dem Umland und im überregionalen Wettbewerb als Wohnstandort an Bedeutung verlieren.

Empfehlungen

Notwendig sind auch künftig sichtbare Verbesserungen und Problemlösungen im Altbaubestand. Dabei kann es jedoch nicht Ziel sein, den Altbaubestand in den neuen Ländern flächendeckend zu modernisieren und instand zu setzen sowie den öffentlichen Raum und die Infrastruktur komplett zu erneuern. Vor diesem Hintergrund stehen die Kommunen vor der Aufgabe, bezogen auf den vorhandenen Altbaubestand Prioritäten zu setzen und jene Bestände zu identifizieren, die langfristig eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt haben bzw. unter kulturhistorischen oder städtebaulichen Gründen als besonders erhaltenswert erscheinen. Darauf aufbauend sind gezielte räumliche und bestandsbezogene Maßnahmen für die Aufwertung und den Rückbau in Altbauquartieren notwendig. Dies wird allerdings nur möglich, wenn die Eigentümer der Altbauten, insbesondere private Kleineigentümer, zu einer Mitarbeit bzw. zu einem mit den Plänen konformen Handeln bewegt werden können.

Der Erfolg wird dabei vor allem davon abhängen, die privaten Eigentümer zum richtigen Zeitpunkt anzusprechen und dabei jeweils die Teilgruppen zu erreichen, bei denen akut Handlungsbedarf und Investitions- bzw. Veränderungsabsichten bestehen. Die Ansätze zur Ansprache und Einbeziehung von Kleineigentümern sollten daher anstatt einmaliger Aktionen eher auf kontinuierliche Arbeitsweisen ausgerichtet werden und sollten sich möglichst gezielt auf Eigentümergruppen richten, die besonders empfänglich und deren Häuser von besonderer Wichtigkeit für die Planungen und Maßnahmen des Stadtumbaus sind. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist der Aufbau einer entsprechenden Datenbasis (Stadtumbaukataster).

Wichtig erscheint auch, dass sich die Kommunen ein realistisch(er)es Bild von den Interessen und Handlungsweisen privater Kleineigentümer machen, um auf die Anforderungen und zu erwartenden Schwierigkeiten einer stärkeren Einbeziehung dieser Eigentümergruppe vorbereitet zu sein. Private Kleineigentümer erfordern aufgrund ihrer anders gelagerten Situation und Interessen ein anderes Vorgehen als das – bei größeren bzw. institutionellen Eigentümern – bisher erprobte.

Die angestrebte stärkere Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau wird nur erfolgreich sein, wenn sie längerfristig angelegt ist und mit ausreichender Energie, Effizienz und Hartnäckigkeit verfolgt wird. Dazu müssen in den Kommunen entsprechende personelle Ressourcen eingesetzt werden. Zugleich ist es hilfreich, wenn den Kleineigentümern neben Beratungsleistungen geeignete finanzielle Unterstützungen für die Durchführung von Maßnahmen angeboten werden können.

A summary of the project „ Housing stock and economic strategies of private owners in the new Bundeslaender and their inclusion into Urban Regeneration East“

Background and project targets

Privatly owned old housing stock is often particularly important for urban development. It holds a significant share in the housing available and also often influences the cityscape. However, in the new Bundeslaender the need for action with regards to the old housing stock is espcially urgent as they have the highest amount of semi-or unrefurbished houses and the vacancy rate is still particularly high. The main goals of the programme Urban Regeneration East are therefore the strengthening of the inner cities and the upgrading of the historic housing stock.

These aims can only be achieved when private owners are encouraged to participate in the process of urban regeneration. So far, it has been difficult to include smaller private letting companies and landlords effectively in the programme's upgrading and deconstruction measures.

Starting with a problem-oriented assessment of the given housing stock and perspectives for economic development for private owners, the project investigated the extent to which further upgrading and usage of private old housing stock can be persued in a realistic way. It also looked into the strategies and measures that need to be employet. In the local municipalities, approaches and model solutions for the inclusion of private owners into urban regeneration were analysed. These encourage the upgrading of privately owned buildings but also include deconstruction measures useful and necessary in relation to their urban context and the housing industry. The analysis also involved reflections on possible consequences should a contiuned upgrading of private housing stock and target-based deconstruction turn out to be unsuccessful.

In the context of the project, residential buildings constructed before and including the year 1948 were definded as old buildings. However, research focused on those historic inner cities and urban exapansions that go back to the Wilhelminian times are especially relevant for a city's sustainable future and appeal from the point of view of urban development policy. In contrast to the entrepreneurial housing industry, private small property owners include in particular spouses, communities of joint heirs, private companies (e.g. under the legal form of GbR) or corporations exclusively owned by one person (e.g. a GmbH) which possess a limited amount of buildings. Empirical evidence shows that the majority of private small property owners only has a small amount of houses: Over 80% of the interviewees owned only up to three houses.

Private small property owners' housing stock

Flats owned by private small property owners hold a significant share in the overall housing stock rented out in the new Bundeslaender. In the year 2003, about 41 % of a total of about 5,22 million flats for rent were held by private small property owners. The share of the stock of flats located in old buildiungs even went up to about 80 %.

Despite manifold measures to redevelop and modernise old buildings in East Germany, a relatively high percentage of those buildings is still unoccupied. In the new Laender, the rate of unoccupied buildings among the old housing stock is an average of about 20 %. However, the rate of unoccupied housing stock from the stock of private owners is generally lower than in the overall stock of old buildings. It is mainly old buildings which are often completely vacant, not redeveloped or only redeveloped to a certain extent that are unoccupied. Interviews conducted in nine cities with over 1.100 private owners in the course of the project revealed that among the not redeveloped / hardly redeveloped housing stock, 78 % was unoccupied. In contrast to this, only 11 % of the completely redeveloped flats and 19 % of the partly redeveloped flats were unoccupied.

Financial investments by private small property owners

Since the German unification, the main percentage of houses owned by private small property owners was improved. This resulted in a relatively high rate of redevelo-

ped and restored buildings. Nevertheless, the larger number of those houses is still deficient, they show damage to the structure, have flats that are uninhabitable and a high amount of flats which have been unoccupied on a longterm basis. According to the owners, the total rate of unoccupied flats did not increase within the last two years but remained stable. Due to its still high level, the rate of unoccupied buildings in connection to relatively low rents is responsible for the fact that about half of the houses show a financial shortfall.

In over half of the houses owned by small property owners investments have to be made due to existing deficits and damages. But over the course of the last few years, the overall investment volume related to houses owned by small property owners has decreased significantly. According to plans made by small property owners, this low level of investment will be maintained over the coming years. Some of them intent to carry out improvement measures for their houses but the extent of those measures will be small, at best average. As a result, only some of the investments necessary for a profound improvement of entire houses can be expected for the coming years.

However, for a significant amount of houses where investments are necessary owners have not made any plans for improvement measures in the coming years. The reason for this is that in many cases, houses showing the greatest deficits or need for financial investment are owned by small property owners. Their financial situation or income from rented out property does not provide them with the right preconditions to carry out investments. For these owners, the main reasons for not planning investments although they are necessary are a lack of means for self-funding, absence of efficiency in the measures that have to be undertaken, and the insufficient amount of funding available. In many cases, further constraints onto the willingness to invest money go back to the general problems related to the house's environment. These are, for example, the disruptive nature of singular buildings which are severly damaged or in ruins as well as a high proportion of houses which have not been redeveloped and are unoccupied due to constructional causes.

Exit-strategies of private small property owners

Only very few of the small property owners have contrete plans to demolish their house. On top of this, the cities' strategies for urban regeneration do not seem to have any impact on the small property owners' demolition plans. No increase of concrete plans or considerations for demolition could be found in areas where old buildings show deconstruction strategies. Rather than thinking about demolishing their house, small property owners more often intend or consider to sell it. In areas from Wilhelminian times with strategies for preservation, small property owners intend to sell more often than anywhere else. This offers cities the interesting opportunity to overcome obstacles to investments by supporting the sale of houses to buyers who are willing to undertake further investments.

Inclusion of small property owners into Urban Regeneration East

The results of the interviews conducted with small property owners confirm the suspicion that so far, the inclusion of small property owners in the project Urban Regeneration East has not been very successful. Small property owners concerned have little knowledge of the city's urban regeneration concept and of concrete plans or measures in relation to upgrading or demolition activities in the area where their house is located. Only in areas which are being redeveloped and funded by the programme Historic Building Preservation in urban development a level of knowledge that is above-average can be detected. For small property owners, the media have so far been the main source of information about urban regeneration measures. Information coming from the city or the union of property owners played a far lesser role.

At the same time, local authorities are well aware of the importance of integrating private small property owners into urban regeneration measures. What the local authorities lack, however, are clear strategies. Only selective measures have so far been realised here and there and they are often based on well-known instruments from the field of urban redevelopment. But improved approaches on how to coordinate measures which consider the problem of unoccupied property or aim to find new institutional forms for the development of urban quarters with old buildings are rare or they are

still being developed. One has to keep in mind, however, that the preservation and redevelopment of old housing stock very often is not primarily realised by funding coming from urban regeneration measures which are used for upgrading purposes, but rather by funding from other programmes (eg. general urban sponsorship or Urban Preservation of Historic Buildings and Monuments).

Consequences of a contiuned lack of inclusion of private small property owners

Should the inclusion of private small property owners in urban regeneration measures contiune for much longer on the present low level, one runs danger of not only affecting the development of areas with old housing stock but also of a creating a negative impact on the market for old buildings in general. Lower investment in old buildings and the existing restrictions which occur in relation to solutions for particularily problematic urban locations or desolate individual objects could in future times give the impression that the visibly improved process of the last years has by now come to a standstill. The appeal of the old building quarters as good or improving places to live in might suffer in consequence. This could result in a possible decline of the positive image of old housing areas which has been achieved in particular among young people within the last years. Should the demand for flats from old housing stock decrease, there is the danger of an extensive „reverse development“. The number of people moving out of those quarters which had become stable over the last years would increase as opposed to the number of people who move there. Also, the present tendency in the remaining old building quarters to move away might accelerate further. Not only would the old building quarters loose their appeal in relation to the city's remaining housing stock. As a desirable place to live in, the entire city would moreover loose its significance in relation to the surrounding regions as well as within the context of national competition.

Recommendations

Visible improvements and solutions to the problems within the stock of old buildings will be necessary also in future times. However, it cannot be desirable to redevelop and overhaul the old housing stock in the new Laender to the extent that all areas are covered. Neither can it be desirable to renew public space and infrastructure completely. With regards to the already existing stock of old buildings, the local authorities face the task to place priorities and to identify buildings with a longterm perspective on the housing market, or buildings which are particularly valuable from an urban or cultural-historical point of view. Building on this, specific measures for upgrading and deconstruction that are spatial and also relate to the existing stock of buildings are necessary. But this only becomes possible when the owners of the old buildings, private small property owners in particular, can be made to participate and to act according to the existing plans respectively

When it comes to approaching private owners, success will mainly depend on good timing and approaching those groups which need to act urgently or intend to make investmets or improvements. Instead of targeting a single project, small property owners should be approached and included in ongoing work processes. The main focus should be on groups of owners who are particularly openminded and who own houses that are of special importance for plans and measures in the context of urban regeneration. One of the main preconditions here is the creation of a respective database (urban regeneration register). It is also important that the local authorities gain a (more) realistic picture of the private small property owners' interests and modes of conduct. This way, they can prepare themselves for the demands and difficulties that can be expected to arise once this group of owners is included more strongly in the process. Because of their different situation and interests, private small property owners demand an approach different to the one employed so far with larger owners or institutional proprietors respectively.

The aspired inclusion of private small property owners into urban regeneration is only going to be successful when it is a longterm process and pursued with sufficient energy, efficiency and pertinacity. In order to achieve this, local authorities need to be resourced with qualified personnel. Apart from providing consultation services to small property owners, appropriate financial support to carry out the necessary measures will also be helpful.

1 Einführung

Im Auftrag des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) haben das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH und das Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) das Forschungsprojekt „Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost“ gemeinsam bearbeitet. Beide Institute legen auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungsschritte hiermit den Endbericht zu diesem Forschungsvorhaben vor. Im Folgenden wird ein Überblick über die Ziele des Forschungsvorhabens, das Vorgehen bei den empirischen Untersuchungen sowie die Struktur und Inhalte dieses Berichts gegeben.

Ziele des Forschungsprojektes

Die Altbaubestände privater Kleineigentümer sind aufgrund ihres teilweise erheblichen Anteils am Wohnungsangebot und ihrer oftmals stadtbildprägenden und stadtstrukturbildenden Funktion von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung in den neuen Ländern. Trotzdem gestaltet sich die Einbeziehung der privaten Kleineigentümer in den Stadtumbau bisher schwierig. Die Ziele des Forschungsvorhabens bestanden daher zum einen in der Verbesserung der Kenntnisse über die Gruppe der privaten Kleineigentümer, der derzeitigen baulichen und wirtschaftlichen Situation ihrer Bestände und deren Perspektiven. Zum anderen sollten Informationen zu Handlungsansätzen und Konzepten gewonnen werden, die auf der kommunalen Ebene auf eine Aktivierung und Einbindung privater Kleineigentümer in den Stadtumbauprozess zielen oder mit denen sich bestehende Hemmnisse für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Altbau abbauen lassen. Dazu sollten Ansätze bzw. Lösungen in den Kommunen analysiert werden, die die Aufwertung von Gebäuden privater Eigentümer befördern, aber auch wohnungswirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Rückbaumaßnahmen mit einschließen. Zusätzlich sollten in dem Forschungsvorhaben die Konsequenzen aufgezeigt werden, die eine unzureichende Einbindung von Privateigentümern in den Stadtumbauprozess hätte.

Eingrenzung des Forschungsgegenstandes

Die vorliegende Untersuchung bezieht sich zum einen auf Altbaugebiete und zum anderen auf private Kleineigentümer, in deren Hand sich die Mehrzahl der Altbauten in den neuen Ländern befinden. Als Altbauten werden in diesem Zusammenhang Wohngebäude bezeichnet, die bis einschließlich 1948 errichtet wurden. Aufgrund des engen Bezugs der Untersuchung zum Programm Stadtumbau Ost konzentriert sich die Untersuchung schwerpunktmäßig auf die historischen Innenstädte und die gründerzeitlichen Stadterweiterungen, die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht für die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität einer Stadt von besonderer Relevanz sind. Von der Betrachtung ausgeschlossen wurden daher beispielsweise Siedlungsgebiete (Ein- und Zweifamilienhausgebiete), die meist keine unmittelbare Nähe zu den Innenstädten aufweisen. Denjenigen Stadtquartieren, die schwerpunktmäßig aus der Zwischenkriegszeit (1919-1948) stammen, wurde in dem Forschungsprojekt ebenfalls eine nachgeordnete Rolle eingeräumt, unter anderem weil der Anteil der privaten Eigentümer in diesen Stadtquartieren geringer ist als in älteren Quartieren.

Unter privaten Kleineigentümern von Wohnungsbeständen wurden in der Untersuchung in Abgrenzung zu der unternehmerischen Wohnungswirtschaft insbesondere Privatpersonen, Ehepartner, Erbengemeinschaften, Personengesellschaften (z. B. in der Rechtsform einer GbR) oder im alleinigen Besitz einer Person befindliche Kapitalgesellschaften (z. B. eine GmbH) verstanden, die über einen begrenzten Bestand an Häusern verfügen. Wie die empirischen Ergebnisse zeigen, ist die große Masse der privaten Kleineigentümer durch sehr geringen Hausbesitz geprägt: Über 80 % der Befragten verfügen nur über bis zu drei Häuser.

Die Untersuchung konzentriert sich auf Kommunen, die am Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau Ost beteiligt sind. Seit dem Beginn der Programmlaufzeit im Jahr 2002 sind dies insgesamt 352 Kommunen. Insbesondere die mittleren und größeren Städte sind dabei die Träger des Programms: Von den 108 ostdeutschen Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern[1] sind 95 Städte bzw. 88 % am Stadtumbau beteiligt.[2]

(1)
Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 2005

(2)
Bei den nicht einbezogenen Städten dieser Größenklasse handelt es sich im Wesentlichen um einige im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg gelegene Städte (einschließlich der Landeshauptstadt Potsdam). In Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen hingegen sind jeweils alle Städte mit mehr als 20 000 Einwohnern am Stadtumbauprogramm beteiligt.

Fast zwei Drittel der Einwohner in den neuen Bundesländern leben in einer Stadtumbaukommune und sind somit direkt oder indirekt von Maßnahmen des Stadtumbaus betroffen.

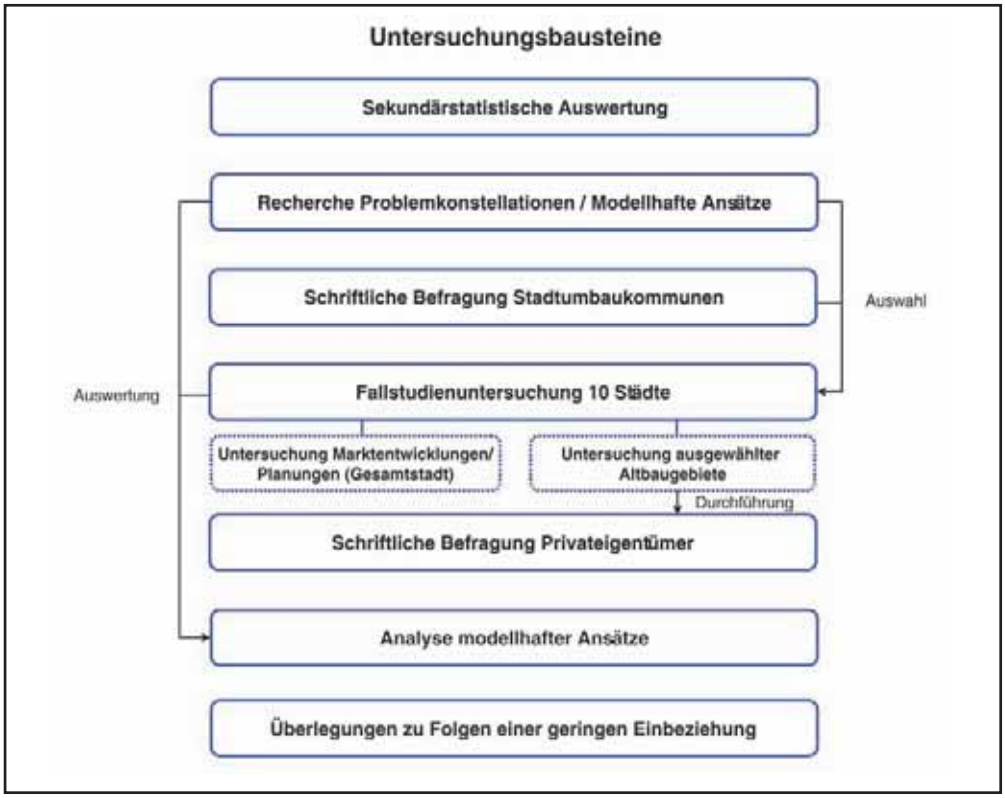
Vorgehen und methodische Bausteine der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung bauen auf folgenden methodischen bzw. empirischen Bausteinen auf (Abbildung 1.1):

- Sekundärstatistische Auswertungen zur Bestands- und Eigentümerstruktur sowie zu den Wohnungsabgängen in den neuen Ländern,
- Recherche zu Problemkonstellationen im Privateigentümerbestand und modellhaften Ansätzen (Literaturauswertung, Expertengespräche),
- Schriftliche Befragung aller Stadtumbaukommunen in den neuen Ländern (im Rahmen der Kommunalbefragung der Bundestransferstelle),
- Fallstudienuntersuchungen in zehn Städten:
  - Untersuchung gesamtstädtischer und quartiersbezogener Marktentwicklungen und Planungen mit Bezug zum Bestand privater Kleineigentümer,
  - Vertiefende Untersuchung ausgewählter Altbaugebiete,
- Schriftliche Befragung von Privateigentümern mit Beständen in den ausgewählten Altbaugebieten der Fallstädte,
- Analyse von modellhaften Ansätzen,
- Überlegungen zu Folgen einer weiterhin geringen Einbeziehung von Privateigentümern.

Das Forschungsvorhaben wurde im Zeitraum von Herbst 2005 bis Frühjahr 2007 bearbeitet. Zu Beginn der Untersuchung wurden allgemeine Recherchen durchgeführt, die das Ziel hatten, Informationen zu typischen Problemkonstellationen in Altbaugebieten bzw. im Privateigentümerbestand zu gewinnen. Hierzu wurden Internetrecherchen durchgeführt sowie Literatur und Ma-

Abbildung 1.1
Untersuchungsbausteine



terialien ausgewertet. Darüber hinaus wurden Expertengespräche mit Schlüsselpersonen (Länder, Verbände, Kommunen etc.) geführt. Die Recherchen und Gespräche hatten zudem den Zweck, Hinweise zu praktischen Ansätzen der Einbeziehung von Privateigentümern in den Stadtumbau bzw. zu modellhaften Lösungen für Probleme im Privathausbestand zu gewinnen.

Untersuchungen in zehn ausgewählten ostdeutschen Fallstädten bzw. in 25 ausgewählten in diesen Städten gelegenen Altbaugebieten stellten einen weiteren zentralen empirischen Baustein des Forschungsvorhabens dar. Es handelt sich um folgende Städte:

- Wittenberge (Brandenburg),
- Güstrow (Mecklenburg-Vorpommern),
- Stralsund (Mecklenburg-Vorpommern),
- Halle/Saale (Sachsen-Anhalt),
- Magdeburg (Sachsen-Anhalt),
- Crimmitschau (Sachsen),
- Görlitz (Sachsen),
- Leipzig (Sachsen),
- Wurzen (Sachsen),
- Bad Langensalza (Thüringen).

Bei der Auswahl der zehn Fallstudien wurde versucht, möglichst differenzierte Stadttypen und eine große Bandbreite unterschiedlicher Rahmenbedingungen in den Stadtumbau-Kommunen abzubilden. Dabei wurden sowohl stadtstrukturelle Merkmale (Stadtgröße, Anteil der vorhandenen Altbausubstanz), Eigentümerstruktur (Anteil privater Kleineigentümer im Verhältnis zu anderen Eigentümergruppen) und Merkmale des Wohnungsmarktes (differenzierte Analyse der Leerstandssituation) als auch die Zielrichtung bzw. der derzeitige Umsetzungsstand kommunaler Strategien zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess berücksichtigt.

Alle zehn Fallstädte wurden bereist und es wurden Gespräche mit örtlichen Experten (Stadtverwaltung, Eigentümerverbände, Sanierungsträger, Privateigentümer, Immobilienmakler etc.) geführt. Zusammen mit der Stadtverwaltung wurde ein Überblick über die örtliche „Altbaulandschaft“ hergestellt und es wurden auf dieser Grundlage die Gebiete für die vertiefenden Untersuchungen ausgewählt, in denen auch die Befragung der Kleineigentümer durchgeführt werden sollte. Zu den einzelnen Gebieten wurden von den Städten soweit verfügbar statistische Daten bzw. Informationen bereitgestellt. Zusätzlich wurden die Gebiete in Augenschein genommen und es wurden Expertengespräche zu den Entwicklungen in den Gebieten mit lokalen Akteuren bzw. Ortskundigen durchgeführt.

Was die Befragung der privaten Kleineigentümer angeht, wurde mit den Städten die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft und das Verfahren der Adressgewinnung, der Stichprobenziehung und des Versands der Erhebungsunterlagen geklärt. In nahezu allen Städten wurden hierzu im gesteckten Zeitrahmen Lösungen gefunden, sodass die Befragung wie vorgesehen durchgeführt werden konnte. Lediglich in Wurzen ließ sich die Eigentümerbefragung nicht durchführen, weil sich die Stadt erst zu einem für die Gesamtuntersuchung zu späten Zeitpunkt in der Lage sah, die notwendigen Unterstützungsarbeiten für die Eigentümerbefragung zu realisieren. Insgesamt wurden über 5 000 private Kleineigentümer angeschrieben, die in den neun Städten bzw. in den ausgewählten 25 Altbaugebieten Häuser besitzen. Weitere Informationen zu der Privateigentümerbefragung werden in Zusammenhang mit der Ergebnisdarstellung gegeben.

Ein weiterer wichtiger methodischer Baustein der Untersuchung war eine schriftliche Befragung von Stadtumbaustädten zum Thema Altbaugebiete und Privateigentümer. Hierzu wurde in dem Forschungsvorhaben keine eigene Befragung durchgeführt, sondern es wurden entsprechende Fragekomplexe in einer – mit Bund und Ländern abgestimmten – schriftlichen Befragung der am Programm Stadtumbau Ost beteiligten Städte und Gemeinden aufgenommen, die durch die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Sommer 2006 durchgeführt wurde. Die aufgenommenen Fragenkomplexe bezogen sich auf Strategien und konkrete Ansätze der Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess sowie auf die Entwicklung von Investitionen im privaten Wohnungsbestand und auf den Rückbau im Altbaubestand.

Da im vorliegenden Bericht an verschiedenen Stellen auf Ergebnisse der Befragung der Kommunen eingegangen wird, werden im Folgenden vorab einige Informationen zur Methodik der Durchführung der Befragung gegeben.

Methodisches Vorgehen bei der schriftlichen Befragung der am Programm Stadtumbau Ost beteiligten Kommunen

In die Befragung der Kommunen, die zwischen Mai und September 2006 von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost durchgeführt wurde, waren 286 der 352 seit 2002 in das Programm Stadtumbau Ost aufgenommenen Kommunen einbezogen.[3] Insgesamt 66 zumeist sehr kleine oder erst 2005 bzw. 2006 in das Programm aufgenommene Gemeinden wurden in Abstimmung mit den jeweiligen Länderministerien nicht in die schriftliche Befragung einbezogen, da sie bislang erst punktuelle Einzelmaßnahmen realisiert haben. Weitere sechs Kommunen haben ihre Teilnahme an der Befragung aus ähnlichen Gründen abgesagt. Dementsprechend wurden Fragebögen aus insgesamt 280 Kommunen zurückerwartet. Tatsächlich an der Befragung beteiligt haben sich 223 Kommunen. Dies entspricht einem Rücklauf von rund 80 % der angeschriebenen Städte und Gemeinden. Von den 223 Fragebögen konnten 218 in die Auswertung der Befragung einbezogen werden.[4]

Eine sehr hohe Rücklaufquote wurde insbesondere bei den Groß- und Mittelstädten erreicht.[5] Von 134 Programmstädten in dieser Kategorie haben sich 121 an der Befragung beteiligt (90 %). Doch auch bei den Kleinstädten lag die Rücklaufquote bei fast 70 %. Wenn man berücksichtigt, dass alle am Programm beteiligten Großstädte und großen Mittelstädte Ostdeutschlands mit mehr als 50 000 Einwohnern sowie fast drei Viertel aller in Ostdeutschland vorhandenen Kommunen mit mehr als 10 000 Einwohnern in die Auswertung der Befragung einbezogen sind, kann von einer hohen Aussagekraft der Befragungsergebnisse ausgegangen werden. Bezogen auf einzelne Fragestellungen variiert jedoch die Zahl der auswertbaren Antworten erheblich, so dass sich teilweise nur vergleichsweise geringe Fallzahlen ergeben, die für die Auswertung herangezogen werden konnten. Zudem muss bei der Interpretation der Befragungsergebnisse berücksichtigt werden, dass es sich bei vielen Antworten der befragten Kommunen nicht um datengestützte Fakten, sondern um (teils subjektive) Einschätzungen derjenigen Personen handelt, die den Fragebogen ausgefüllt haben.[6]

Überblick über die Inhalte der Kapitel

Im folgenden Kapitel 2 wird ein Überblick über Basisinformationen zu Umfang und Struktur von Wohnungen im Altbaubestand bzw. im Eigentum von privaten Kleineigentümern gegeben. Dabei werden zunächst Strukturdaten zu allen Kommunen in den neuen Ländern und anschließend Ergebnisse für Stadtumbaukommunen dargestellt. Zusätzlich wird auf die Entwicklung der Abgänge in den neuen Ländern in den letzten Jahren und den Umfang, der auf Altbauten bzw. Bestände privater Kleineigentümer entfällt, eingegangen.

Kapitel 3 widmet sich den Ergebnissen der Befragung privater Kleineigentümer in den 25 ausgewählten Altbauquartieren bzw. neun Fallstädten. Neben den Merkmalen der Eigentümer und ihrer Bestände werden insbesondere die durchgeführten und geplanten Investitionen, bestehende Investitionshemmnisse und die Pläne der Eigentümer bezogen auf Verkauf und Abriss ihrer Häuser beschrieben. Ein weiterer Teil geht auf die Kenntnisse der Eigentümer zum Stadtumbau und dessen Bedeutung für ihr Handeln sowie auf von den Kleineigentümern in den kommenden Jahren erwartete Entwicklungen ein.

Kapitel 4 enthält eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der in den Fallstädten bzw. in den ausgewählten Altbaugebieten durchgeführten Untersuchungen. Dabei wird zunächst die gesamtstädtische Situation und die Rolle bzw. das Spektrum der Altbaugebiete („Altbaulandschaft“) in der jeweiligen Stadt beschrieben, anschließend werden die einzelnen Altbaugebiete und die spezielle Situation bzw. Entwicklung der Bestände privater Kleineigentümer thematisiert. Abschließend wird auf die Entwicklungsperspektiven der Altbaugebiete in der jeweiligen Stadt eingegangen. Das Kapitel schließt mit einer Querschnittsbetrachtung bzw. Zusammenfassung der Ergebnisse über alle Altbaugebiete und Städte.

In Kapitel 5 werden Ansätze der Kommunen zur Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau thematisiert. Zunächst wird ein Überblick über die Ergebnisse gegeben, die die Kommunalbefragung zu dieser Thematik erbracht hat. Dabei geht es zum einen um die Bewertung des Interesses der Privateigentümer an einer Beteiligung am Stadtumbau aus Sicht der Kommunen, zum anderen wird die Häufigkeit und Art der Ansätze dargestellt,

(3)
Diese Kommunalbefragung bezog sich nicht ausschließlich auf das Themenfeld der privaten Eigentümer sondern beinhaltete einen insgesamt weitaus umfangreicheren Fragenkatalog zum derzeitigen Umsetzungsstand des Stadtumbau Ost. Die Ergebnisse der Befragung sind ausführlich dargestellt im Zweiten Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (BMVBS / BBR 2007).

(4)
Fünf Fragebögen konnten nicht in die Auswertung mit einbezogen werden, da sie erst erheblich nach Beendigung der Rücklauffrist eingegangen sind.

(5)
In der Auswertung der Kommunalbefragung wurde eine Unterteilung der Kommunen nach dem Stadt- und Gemeindetyp (Groß-, Mittel-, Kleinstadt und Landgemeinde) vorgenommen. Die Zuordnung folgt einer entsprechenden Definition des BBR und wird anhand der Kriterien „Zahl der Einwohner“, „Stadtrecht“ und „Zentralität“ vorgenommen; in dieser Kategorisierung sind auch einige Gemeinden, die aktuell weniger als 20 000 Einwohner haben, als Mittelstädte eingestuft (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2005), S. 5).

(6)
Dabei ist aufgrund der im Fragebogen abgefragten Angaben zum Ansprechpartner bzw. zur Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat, davon auszugehen, dass es sich mehrheitlich um leitende Angestellte aus der planenden Verwaltung (Stadtplanungs- bzw. Stadtentwicklungsämter) der Kommunen handelt, zu deren Aufgabenbereich die Thematik „Stadtumbau“ zählt.

die von den Kommunen bisher zur Einbeziehung von Privateigentümern ergriffen wurden. In einem weiteren Teil werden beispielhaft einzelne Ansätze beschrieben, die Kommunen in der Praxis zur Einbeziehung von Kleineigentümern bzw. zur Lösung von Problemkonstellationen im Altbaubestand verfolgt haben bzw. noch verfolgen. Dabei geht es um Informations- und Beratungsinstrumente, Marketingansätze, finanzielle Anreize, rechtliche Instrumente und planerische Ansätze.

In Kapitel 6 werden Überlegungen zu den Konsequenzen einer weiterhin geringen Einbeziehung von privaten Kleineigentümern in den Stadtumbau angestellt. Zusätzlich wird auf die Gründe und die Möglichkeiten einer verstärkten Einbeziehung privater Eigentümer (Zielgruppen, Voraussetzungen) eingegangen.

2 Basisinformationen zu Beständen privater Kleineigentümer, Altbaubeständen und Wohnungsabgängen in den neuen Ländern

In diesem Kapitel wird ein Überblick über ausgewählte Informationen zum Altbaubestand, zu Beständen privater Kleineigentümer und zu Wohnungsabgängen in den neuen Ländern gegeben. Wesentliches Ziel ist, in Bezug auf diese Sachverhalte eine Vorstellung vom Mengengerüst zu vermitteln. Die im Folgenden dargestellten Strukturdaten sollen zum einen erste inhaltliche Ergebnisse liefern, zum anderen dienen sie als Hintergrundinformationen für die Einordnung der in den folgenden Kapiteln dargestellten Ergebnisse. Die folgenden Ergebnisse beruhen auf der Nutzung der Resultate der IfS-Studie zu den Wirkungen der Investitionszulage, einer zusätzlichen vertiefenden Auswertung des empirischen Rohdatenmaterials des Investitionszulagenprojekts (Befragung von Kommunen), der Verwendung ausgewählter Ergebnisse der von der beim IRS angesiedelten Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Jahr 2006 durchgeführten Befragung von Stadtumbaukommunen in den neuen Ländern sowie einer Auswertung der Statistik der Wohnungsabgänge.

2.1 Mengen- und Strukturdaten zu Altbaubeständen und Privateigentümern

Für die Darstellung der Größenordnung der Zahl der Altbaubestände und der Privateigentümer wird im Folgenden auf Schätzungen zur Struktur des Wohnungsbestands und der Eigentümer von Mietwohnungen in den neuen Ländern zurückgegriffen, die vom IfS im Rahmen des Gutachtens zur Investitionszulage Jahr 2004 erarbeitet wurden.[7] Zum größten Teil werden differenziertere Ergebnisse als im Gutachten dargestellt. Wo dies angebracht erschien, wurden Originaltabellen bzw. -abbildungen aus dem Gutachten verwendet. Zur Darstellung der Vorgehensweise wird auf die Erläuterungen im Originalgutachten zurückgegriffen:

„Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Hochrechnungen und Schätzungen, die auf Grundlage verschiedener Informationen vorgenommen wurden und die lediglich den Anspruch haben, einen groben Eindruck über das Mengengerüst der Wohnungsbestände zu vermitteln, die für die Investitionszulage von Bedeutung sind. Die Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf der durchgeführten schriftlichen Befragung von Kommunen sowie auf Angaben der amtlichen Statistik (Wohnungsfortschreibung/Bautätigkeitsstatistik, Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002), der Jahresstatistik des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) sowie der IfS-Befragung von Wohnungsunternehmen. Die Ergebnisse der Befragung der Kommunen wurden in einem ersten Schritt hochgerechnet und in einem weiteren Schritt mit den anderen zur Verfügung stehenden Informationen auf Plausibilität überprüft, angepasst und ergänzt.“

Größenordnung der Zahl der Altbaubestände und Privateigentümer

Zentraler Gegenstand des Forschungsprojekts sind die Altbaubestände privater Kleineigentümer in den neuen Ländern, wobei besonderes Augenmerk auf die Bestände in den Innenstädten gerichtet wird. Im Kern des Interesses stehen daher Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wogegen selbstnutzende Eigentümer von klassischen 1-2-Familienhäusern nicht Gegenstand des Vorhabens sind. Zur Darstellung eines Mengengerüsts lassen sich die relevanten Teilbestände bzw. Eigentümergruppen daher in einem ersten Schritt darüber eingrenzen, dass zunächst die Wohnungen der Selbstnutzer herausgefiltert und die Zahl der Mietwohnungen bestimmt werden. Die Mietwohnungen werden anschließend auf unterschiedliche Strukturmerkmale (Baualter, Eigentümer etc.) hin untersucht. Es sei hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die genannten Werte nicht mit jenen der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002 übereinstimmen. Bei einem Vergleich ist neben den unterschiedlichen Zeitpunkten zu berücksichtigen, dass der Mikrozensus 2002 lediglich bewohnte Mietwohnungen erfasst. Für das Forschungsprojekt sind jedoch sowohl bewohnte als auch leer stehende Wohnungen

(7) Inanspruchnahme und Wirkungen der Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich, Gutachten des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung, Berlin 2004.

von Bedeutung; die hier ausgewiesenen Werte beinhalten daher auch leer stehende Wohnungen.

Für Ende 2003 kann von ca. 7,73 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern ausgegangen werden. Der Mietwohnungsbestand lässt sich auf etwa 5,22 Mio. beziffern (Tabelle 2.1).

Tabelle 2.1
Wohnungsbestand in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost) 2003 (Hochrechnung/Schätzung)

	Anzahl in Mio.	Anteil in %
Wohnungsbestand gesamt (bewohnt und leer stehend)	7,73	100
- Wohneigentum	2,51	32
- Mietwohnungen	5,22	68

Quelle: IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen, amtliche Statistik, GdW-Statistik, eigene Berechnungen; Tabelle übernommen aus IfS-Gutachten zur Investitionszulage

Von den Mietwohnungen in den neuen Ländern sind ca. 4,37 Mio. bewohnt und 0,85 Mio. leer stehend. Etwa 2,12 Mio. sind im Eigentum von Kleineigentümern (Privatpersonen, Ehepaare, Eigentümergemeinschaften), 2,50 Mio. entfallen auf kommunale und genossenschaftliche Eigentümer und 0,60 Mio. auf sonstige größere Vermieter. Mietwohnungen der Baujahre vor 1948 haben mit 1,92 Mio. einen Anteil von 37 %. Auf die Baujahre von 1949 bis 1990 entfallen 2,7 Mio. WE bzw. 52 % und 0,6 Mio. WE bzw. 11 % wurden nach 1990 gebaut (Tabelle 2.2).

Tabelle 2.2
Struktur des Mietwohnungsbestands in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost) 2003 (Hochrechnung/Schätzung)

	Anzahl in Mio.	Anteil in %
Mietwohnungen	5,22	100
- davon bewohnt	4,37	84
- davon leer stehend	0,85	16
- davon Kleineigentümer/ Privatpersonen	2,12	41
- davon kommunale/genossenschaftliche Vermieter	2,50	48
- davon sonstige große Vermieter	0,60	12
Baujahr vor 1948	1,92	37
Baujahr 1949 bis 1990	2,70	52
Baujahr ab 1991	0,60	11

Quelle: IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen, amtliche Statistik, GdW-Statistik, eigene Berechnungen; Tabelle teilweise übernommen aus IfS-Gutachten zur Investitionszulage

Anmerkung: Summenabweichungen durch Rundungen

Im Folgenden werden die dargestellten Globalzahlen weiter differenziert und für Gemeindegrößenklassen dargestellt. Die Werte für die Gemeindegrößenklasse unter 2 000 Einwohner wurden auf Grundlage der Strukturen der übrigen Größenklassen und Plausibilitätsüberlegungen geschätzt, da Gemeinden dieser Größe in der Kommunalbefragung in diesem Projekt nicht einbezogen waren. Da der Anteil der Mietwohnungen bei dieser Gemeindegrößenklasse sehr klein ist, ist der Einfluss möglicher Fehler auf das Gesamtergebnis bei den Schätzungen als relativ gering einzustufen.

Tabelle 2.3 zeigt die Zahl der Mietwohnungen in den neuen Ländern nach Baualter und Gemeindegröße. Insgesamt gibt es 1,92 Mio. Mietwohnungen mit Baujahr bis 1918 in den neuen Ländern, dies entspricht 37 % aller Mietwohnungen. Zum einen wird deutlich, dass der Anteil der Altbauten bei den einzelnen Gemeindegrößenklassen mit Werten zwischen 38 % und 40 % nur wenig variiert, eine Ausnahme stellt die Gemeindegrößeklasse zwischen 20 000 und 100 000 Einwohnern mit einem Anteil von nur 29 % dar. Diese Größenklasse enthält viele Kommunen, die zu DDR-Zeiten spezielles Ziel der wirtschaftlichen Aufbau- bzw. der Wohnungsbaupolitik waren und einen hohen Anteil an Beständen der Baujahre 1949 bis 1990 aufweisen. Zum anderen verdeutlicht die Tabelle, dass sich mit 857 000 WE ein Großteil der Altbauwohnungen (40 %) auf die Großstädte (100 000 und mehr Einwohner) konzentriert, wobei etwa ein Viertel dieser Wohnungen auf den Ostteil von Berlin entfällt.

In Tabelle 2.4 ist die Zahl der Mietwohnungen in den neuen Ländern nach Art des Eigentümers und Gemeindegröße dargestellt. 2,117 Mio. Mietwohnungen sind im Besitz von Kleineigentümern. Davon entfallen 0,926 Mio. (bzw. 43 %) auf Orte mit 100 000 und mehr Einwohnern. Insgesamt liegt der Anteil der Mietwohnungen von Privateigentümern bei 41 %. Überdurchschnittliche Anteile an Mietwohnungen von Privateigentümern verzeichnen die Großstädte (43 %) und die beiden untersten Gemeindegrößenklassen bzw. die kleinen Orte (47 % bzw. 57 %).

Tabelle 2.3
Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Baujahr

Einwohnerzahl	Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003, davon mit Baujahr			
	gesamt	bis 1948	1949-1990	ab 1991
100 000 u. m.	2 168 000	857 000	1 040 000	271 000
20 000-100 000	1 262 000	364 000	780 000	118 000
10 000-20 000	580 000	233 000	288 000	59 000
5 000-10 000	381 000	148 000	193 000	40 000
2 000-5 000	444 000	170 000	213 000	61 000
unter 2 000	385 000	148 000	186 000	51 000
gesamt	5 220 000	1 920 000	2 700 000	600 000
Einwohnerzahl	**Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003, davon mit Baujahr in %**			
	gesamt	bis 1948	1949-1990	ab 1991
100 000 u. m.	100	40	48	13
20 000-100 000	100	29	62	9
10 000-20 000	100	40	50	10
5 000-10 000	100	39	51	10
2 000-5 000	100	38	48	14
unter 2 000	100	38	48	13
gesamt	100	37	52	11

Quelle: Hochrechnung/Schätzung des IfS auf der Grundlage der IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen (Projekt Investitionszulage), der amtlichen Statistik und der GdW-Statistik

Tabelle 2.4
Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Eigentümern

Einwohnerzahl	Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003, davon mit Eigentümern			
	gesamt	kommunale/genoss. Eigentümer	sonstige Großeigentümer	Kleineigentümer
100 000 u. m.	2 168 000	965 000	277 000	926 000
20 000-100 000	1 262 000	745 000	121 000	396 000
10 000-20 000	580 000	305 000	54 000	221 000
5 000-10 000	381 000	182 000	53 000	146 000
2 000-5 000	444 000	189 000	47 000	208 000
unter 2 000	385 000	114 000	51 000	220 000
gesamt	5 220 000	2 500 000	603 000	2 117 000
Einwohnerzahl	**Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003, davon mit Eigentümern in %**			
	gesamt	kommunale/genoss. Eigentümer	sonstige Großeigentümer	Kleineigentümer
100 000 u. m.	100	45	13	43
20 000-100 000	100	59	10	31
10 000-20 000	100	53	9	38
5 000-10 000	100	48	14	38
2 000-5 000	100	43	11	47
unter 2 000	100	30	13	57
gesamt	100	48	12	41

Quelle: Hochrechnung/Schätzung des IfS auf der Grundlage der IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen (Projekt Investitionszulage), der amtlichen Statistik und der GdW-Statistik

Tabelle 2.5 zeigt ergänzend zu den oben dargestellten Gesamtwerten die Zahl der Mietwohnungen nach Eigentümerart für die Baujahre bis 1990 (ohne Baujahre ab 1991). Auf Grundlage dieser Angaben lässt sich der Anteil der privaten Kleineigentümer an den Altbauwohnungen in den neuen Ländern schätzen. Da private Kleineigentümer in den neuen Ländern nur wenige Mietwohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 besitzen dürften (siehe auch Kapitel 3 Privateigentümerbefragung), liegt die Zahl der Mietwohnungen von Kleineigentümern im Altbau sicherlich nur wenig niedriger als der Gesamtwert von 1,6 Mio. WE für die Baujahre bis 1990 liegen. Geht man auf Grundlage dieser Überlegung davon aus, dass die Zahl der Mietwohnungen von Kleineigentümern im Altbau sich zwischen 1,5 und 1,6 Mio. WE bewegt, entspricht dies etwa einem Anteil von vier Fünf-

Tabelle 2.5
Mietwohnungen Baujahr bis 1990 in den neuen Ländern 2003 nach Eigentümern

Einwohnerzahl	Mietwohnungen Baujahr bis 1990 in den neuen Ländern 2003, davon mit Eigentümern			
	gesamt	kommunal/genoss.	sonst. Großeigent.	Kleineigentümer
100 000 u. m.	1 897 000	946 000	242 000	709 000
20 000-100 000	1 144 000	730 000	110 000	304 000
10 000-20 000	521 000	299 000	49 000	173 000
5 000-10 000	341 000	178 000	47 000	116 000
2 000-5 000	383 000	185 000	41 000	157 000
unter 2 000	334 000	112 000	44 000	178 000
gesamt	4 620 000	2 450 000	533 000	1 637 000
Anteil	100 %	53 %	12 %	35 %

Quelle: Hochrechnung/Schätzung des IfS auf der Grundlage der IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen (Projekt Investitionszulage), der amtlichen Statistik und der GdW-Statistik

teln aller Mietwohnungen im Altbau der neuen Länder, ein Fünftel der Mietwohnungen im Altbau entfällt auf die übrigen Eigentümergruppen. Die Werte in der Tabelle (0,7 von 1,6 Mio. Wohnungen) lassen zudem darauf schließen, dass gut zwei Fünftel der Mietwohnungen von Kleineigentümern im Altbau in Orten mit 100 000 und mehr Einwohnern liegen. Davon entfällt mehr als die Hälfte auf den Ostteil Berlins (nicht in der Tabelle dargestellt).

Größenordnung und Struktur des Leerstands

In Tabelle 2.6 sind die hochgerechneten Angaben der Kommunen zu den Wohnungsleerständen dargestellt. Insgesamt liegt der Leerstand bezogen auf alle Mietwohnungen der neuen Länder im Jahr 2003 bei 847 000 WE. Mit 411 000 leer stehenden WE entfallen 49 % auf Mietwohnungen der Baujahre bis 1948, 46 % befinden sich in den Baujahren von 1949 bis 1990 und 5 % in nach 1990 gebauten Mietwohnungen.

Gegenüber der Leerstandsquote des gesamten Mietwohnungsbestands von 16 % ist der Leerstand im Altbau mit 21 % weit überdurchschnittlich. Im Altbau verzeichnen die beiden obersten Gemeindegrößenklassen mit Werten von 24 % bzw. 25 % weitaus höhere Leerstandsquoten als die übrigen Gemeindegrößenklassen. Mit sinkender Ortsgröße reduziert sich die Leerstandsquote der Altbaumietwohnungen: In den beiden untersten Gemeindegrößenklassen beträgt sie nur 14 %.

Tabelle 2.6
Leer stehende Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Baujahr

Einwohnerzahl	Leer stehende Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003, davon mit Baujahr			
	gesamt	bis 1948	1949-1990	ab 1991
100 000 u. m.	395 000	209 000	160 000	26 000
20 000-100 000	219 000	91 000	122 000	6 000
10 000-20 000	81 000	41 000	38 000	2 000
5 000-10 000	50 000	27 000	21 000	2 000
2 000-5 000	55 000	23 000	27 000	5 000
unter 2 000	47 000	20 000	23 000	4 000
gesamt	847 000	411 000	391 000	45 000
Anteil	100 %	49 %	46 %	5 %
Einwohnerzahl	**Leerstandsquote von Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Baujahr in %**			
	gesamt	bis 1948	1949-1990	ab 1991
100 000 u. m.	18,2	24,4	15,4	9,6
20 000-100 000	17,4	25,0	15,6	5,1
10 000-20 000	14,0	17,6	13,2	3,4
5 000-10 000	13,1	18,2	10,9	5,0
2 000-5 000	12,4	13,5	12,7	8,2
unter 2 000	12,2	13,5	12,4	7,8
gesamt	16,2	21,4	14,5	7,5

Quelle: Hochrechnung/Schätzung des IfS auf der Grundlage der IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen (Projekt Investitionszulage), der amtlichen Statistik und der GdW-Statistik

Tabelle 2.7
Leer stehende Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Eigentümern

Einwohnerzahl	Leer stehende Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003, davon mit Eigentümern			
	gesamt	kommunal/genoss.	sonst. Großeigent.	Kleineigentümer
100 000 u. m.	395 000	160 000	54 000	181 000
20 000-100 000	219 000	127 000	14 000	78 000
10 000-20 000	81 000	39 000	9 000	33 000
5 000-10 000	50 000	22 000	10 000	18 000
2 000-5 000	55 000	28 000	6 000	21 000
unter 2 000	47 000	24 000	5 000	18 000
gesamt	847 000	400 000	98 000	349 000
Anteil	100 %	47 %	12 %	42 %
Einwohnerzahl	**Leerstandsquote von Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Eigentümern in %**			
	gesamt	kommunal/genoss.	sonst. Großeigent.	Kleineigentümer
100 000 u. m.	18,2	16,6	19,5	19,5
20 000-100 000	17,4	17,0	11,6	19,7
10 000-20 000	14,0	12,8	16,7	14,9
5 000-10 000	13,1	12,1	18,9	12,3
2 000-5 000	12,4	14,8	12,8	10,1
unter 2 000	12,2	21,1	9,8	8,2
gesamt	16,2	16,0	16,3	16,5

Quelle: Hochrechnung/Schätzung des IfS auf der Grundlage der IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen (Projekt Investitionszulage), der amtlichen Statistik und der GdW-Statistik

Tabelle 2.7 zeigt die Zahl leer stehender Mietwohnungen nach Eigentümerart und Gemeindegröße sowie die jeweilige Leerstandsquote. Auf Privateigentümer entfallen mit 349 000 leer stehenden Mietwohnungen 42 % des gesamten Leerstands (847 000 WE). Der Leerstand bei den Mietwohnungen kommunaler bzw. genossenschaftlicher Eigentümer liegt mit 400 000 WE noch höher als bei den Privateigentümern. 98 000 leer stehende Mietwohnungen sind in der Hand sonstiger Großeigentümer.

Die Leerstandsquoten von Privateigentümern, kommunalen/genossenschaftlichen Eigentümern und sonstigen Großeigentümern unterscheiden sich so gut wie nicht: sie liegen jeweils bei ca. 16 %. Da der Leerstand bei den Altbaumietwohnungen mit 21 % (siehe oben) spürbar höher ist, hätte bei den Privateigentümern, die überwiegend Altbauten besitzen, eine höhere Leerstandsquote als 16 % erwartet werden können. Zum einen erklärt sich die unerwartet niedrige Leerstandsquote bei den Privateigentümern dadurch, dass es sich bei 23 % ihrer Wohnungen um nach 1991 gebaute Mietwohnungen handelt, bei denen die Leerstände geringer als im Altbau sind (Leerstandsdaten der Kleineigentümer nur zu den Baujahren vor 1991 bzw. zum Altbau liegen aus den Kommunalbefragungen des IfS nicht vor). Zum anderen kann das Ergebnis dadurch erklärt werden, dass Altbauwohnungen anderer Eigentümer besonders hohe Leerstandsquoten bzw. höhere Leerstandsquoten als die Altbauwohnungen der Privateigentümer aufweisen. Dies dürfte insbesondere auf Altbauwohnungen im Besitz kommunaler Wohnungsunternehmen zutreffen.

Modernisierungs-/Instandhaltungszustand und geplante Abrisse

Tabelle 2.8 zeigt die Anzahl der Mietwohnungen mit unterschiedlichem Modernisierungs-/Sanierungsstand nach Gemeindegrößenklassen. Obwohl diese Ergebnisse nicht nach Eigentümern und Baualter differenziert vorliegen, sollen sie dennoch hier dargestellt werden, da sie auch als Gesamtwerte als Hintergrundinformation von Interesse sind. Es wird deutlich, dass der Anteil der unmodernisierten bzw. unsanierten Mietwohnungen in den beiden obersten Gemeindegrößenklassen (31 % bzw. 35 %) am höchsten ist bzw. über dem Schnitt der neuen Länder (28 %) liegt. Mit geringerer Ortsgröße nimmt der Anteil tendenziell ab. Bei den beiden unteren Gemeindegrößenklassen liegt er jeweils bei 17 %.

Tabelle 2.9 stellt die Zahl der Mietwohnungen dar, für die in den Jahren 2004 bis 2006 (zum Zeitpunkt Anfang 2004) Abrisse geplant wurden. Diese Informationen liegen zwar nicht differenziert nach Baujahr und Eigentümer vor, jedoch nach Modernisie-

Tabelle 2.8
Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003 nach Modernisierungsstand

Einwohnerzahl	Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003, davon mit Modernisierungsstand bzw. Neubaustandard				
	gesamt	unmodernisiert/ unsaniert	teilmodernisiert/ teilsaniert	vollmodernisiert/ vollsaniert	Neubau ab 91
100 000 u. m.	2 168 000	673 000	442 000	782 000	271 000
20 000-100 000	1 262 000	444 000	292 000	408 000	118 000
10 000-20 000	580 000	140 000	175 000	206 000	59 000
5 000-10 000	381 000	82 000	106 000	153 000	40 000
2 000-5 000	444 000	75 000	159 000	149 000	61 000
unter 2 000	385 000	66 000	139 000	129 000	51 000
gesamt	5 220 000	1 480 000	1 313 000	1 827 000	600 000

Einwohnerzahl	Mietwohnungen in den neuen Ländern 2003, davon in %				
	gesamt	unmodernisiert/ unsaniert	teilmodernisiert/ teilsaniert	vollmodernisiert/ vollsaniert	Neubau ab 91
100 000 u. m.	100	31	20	36	13
20 000-100 000	100	35	23	32	9
10 000-20 000	100	24	30	36	10
5 000-10 000	100	22	28	40	10
2 000-5 000	100	17	36	34	14
unter 2 000	100	17	36	34	13
gesamt	100	28	25	35	11

Quelle: Hochrechnung/Schätzung des IfS auf der Grundlage der IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen (Projekt Investitionszulage), der amtlichen Statistik und der GdW-Statistik

Tabelle 2.9
Geplanter Abriss von Mietwohnungen in den neuen Ländern 2004 bis 2006 nach Modernisierungsstand

	Geplanter Abriss von Mietwohnungen in den neuen Ländern 2004 bis 2006, davon mit Modernisierungsstand			
	gesamt	unmodernisiert/ -saniert	teilmodernisiert/ -saniert	vollmodernisiert/- -saniert
Anzahl WE	181 000	132 000	36 000	13 000
Anteil	100 %	73 %	20 %	7 %

Quelle: Hochrechnung/Schätzung des IfS auf der Grundlage der IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen (Projekt Investitionszulage), der amtlichen Statistik und der GdW-Statistik

rungsstand der Wohnungen. Insgesamt ist in den drei Jahren der Abriss von 181 000 Mietwohnungen geplant, davon 73 % unmodernisierte/unsanierte, 20 % teilmodernisierte/teilsanierte und 7 % vollmodernisierte/vollsanierte Wohnungen.

Der Anteil der für den Abriss in den Jahren 2004 bis 2006 vorgesehenen Wohnungen liegt bei 3,5 % des Mietwohnungsbestands. Bei den unmodernisierten bzw. unsanierten Beständen liegt der Anteil der geplanten Abrisse bei 8,9 %. Teilmodernisierte bzw. teilsanierte Mietwohnungsbestände weisen einen spürbar niedrigeren Abrissanteil von 2,7 % auf, ebenso vollmodernisierte bzw. vollsanierte Bestände mit einem Anteil von 0,7 %.

Ergebnisse für die neuen Länder bei Ausklammerung von Berlin Ost

Die oben zum Stand 2003 dargestellten Mengen- und Strukturdaten bezogen sich auf die neuen Länder inklusive Berlin Ost. Von Interesse ist, welche Unterschiede sich ergeben, wenn Berlin Ost aufgrund seiner besonderen Bedingungen ausgeklammert wird und nur die Ergebnisse für die fünf neuen Flächenländer betrachtet werden. Bei Ausklammerung von Berlin Ost reduziert sich die Zahl der Mietwohnungen erheblich von 5,22 Mio. auf 4,63 Mio., die Zahl der Wohnungen in der Hand von Kleineigentümern von 2,12 Mio. auf 1,80 Mio., die Zahl der Altbaumietwohnungen (Baujahr bis 1948) von 1,92 Mio. auf 1,70 Mio., die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen von 0,85 Mio. auf 0,76 Mio. und die Zahl der unmodernisierten/unsanierten Wohnungen von 1,48 auf 1,25 Mio.

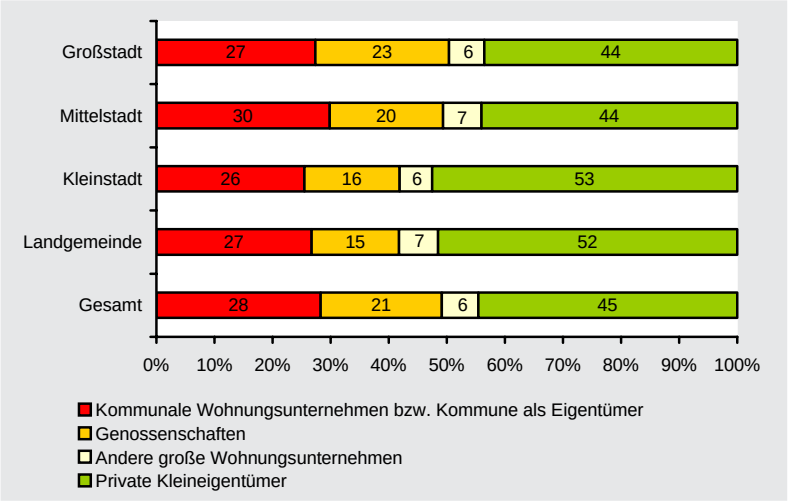
Die Struktur des Mietwohnungsbestands in den neuen Ländern wird dagegen durch die Ausklammerung von Berlin Ost relativ wenig beeinflusst: der Anteil des Altbaus ist mit 37 % identisch, der Anteil der Kleineigentümer ist etwas geringer (39 % gegenüber 41 % bei Einbeziehung von Berlin Ost), der Leerstand ist etwas höher (16,4 % gegenüber 16,2 %) und der Anteil der unmodernisierten/unsanierten Wohnungen etwas niedriger (27 % gegenüber 28 %).

2.2 Mengen- und Strukturdaten zu Altbaubeständen und Privateigentümern in Stadtumbaukommunen

Die im vorangegangenen Abschnitt dargestellten Ergebnisse bezogen sich auf alle Kommunen der neuen Länder, auf den Zeitpunkt 2003 und dabei nur auf den Teilbestand der Mietwohnungen. In diesem Abschnitt werden Ergebnisse zu den Wohnungsbeständen in Stadtumbaukommunen auf Grundlage der schriftlichen Befragung der Stadtumbaukommunen, die im Jahr 2006 durch die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost durchgeführt wurde, dargestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ergebnisse der beiden Abschnitte durch den unterschiedlichen Bezug (Art der Kommunen und Wohnungsbestände sowie Zeitpunkte) Abweichungen aufweisen bzw. nicht vergleichbar sind.

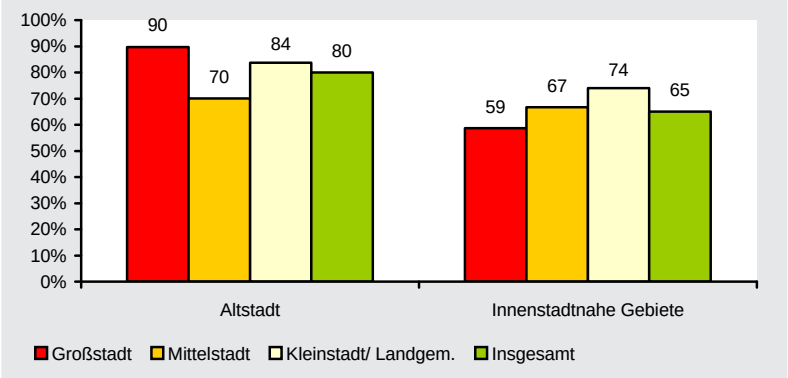
(8) Die Zuordnung Groß-, Mittel-, Kleinstadt und Landgemeinde folgt einer entsprechenden Definition des BBR und wird anhand der Kriterien „Zahl der Einwohner", „Stadtrecht" und „Zentralität" vorgenommen (vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2005), S. 5).

Abbildung 2.1
Struktur der Wohnungseigentümer in den Stadtumbau-Kommunen nach Stadtgrößen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=168).

Abbildung 2.2
Anteil privater Kleineigentümer in unterschiedlichen Gebietstypen nach Stadtgrößen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (Altstadt: N=128 / innenstadtnahe Gebiete: N=130).

Anteil privater Eigentümer in Stadtumbaukommunen

Nach den Ergebnissen der Kommunalbefragung bewirtschaften private Kleineigentümer insgesamt knapp die Hälfte (44,6 %) der Wohnungen in den Stadtumbaukommunen. Dieser Anteil unterscheidet sich allerdings zwischen den einzelnen Bundesländern. So ist der Anteil privater Eigentümer am gesamten Wohnungsbestand in den Stadtumbaukommunen in Thüringen (49,7 %) und in Sachsen-Anhalt (49,5 %) besonders hoch, während er in Brandenburg (32,3 %) und Mecklenburg-Vorpommern (38,5 %) unterdurchschnittlich ausfällt. Sachsen (44,3 %) liegt nahe dem Durchschnitt.

Abbildung 2.1 zeigt den Anteil von Privateigentümern am gesamten Wohnungsbestand der Stadtumbaukommunen. Insgesamt gilt, dass der Anteil privater Kleineigentümer in kleineren Kommunen höher ist als in größeren Kommunen. Dieser Befund deckt sich weitgehend mit den im vorangegangenen Abschnitt für alle Kommunen der neuen Länder dargestellten Anteilen der Privateigentümer am Mietwohnungsbestand.

In den durch Altbau geprägten innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtquartieren haben private Kleineigentümer nach den Schätzungen der befragten Stadtumbaukommunen dominierende Marktposition: Ihr Anteil liegt in innenstadtnahen Altbaugebieten bei etwa 65 %, in den Altstadtkernen sogar bei etwa 80 % der dort vorhandenen Altbauwohnungen, wobei der Anteil in den Kleinstädten in beiden Gebietstypen und in den Großstädten zumindest bei den historischen Altstädten noch deutlich über den genannten durchschnittlichen Quoten liegt (vgl. Abbildung 2.2).[8]

Wohnungsleerstand in Stadtumbaukommunen

Nach Angaben der Stadtumbaukommunen (teilweise handelt es sich um Schätzungen) lag der gesamtstädtische Wohnungsleerstand im Jahr 2005 im Durchschnitt bei etwa 14,6 %. Weit überdurchschnittliche Leerstandsquoten verzeichnen die Stadtumbaukommunen in Sachsen-Anhalt (16,7 %) und Sachsen (16,2 %), wogegen die Leerstandsquoten in Thüringen (11,1 %), Mecklenburg-Vorpommern (9,8 %) und Berlin (6,8 %) weit unterdurchschnittlich sind. Seit Programmbeginn im Jahr 2002 hat sich die Wohnungsleerstandsquote nach Angaben der Kommunen im Durchschnitt um etwa 1,4 % Prozentpunkte verringert (vgl. Abbildung 2.3).

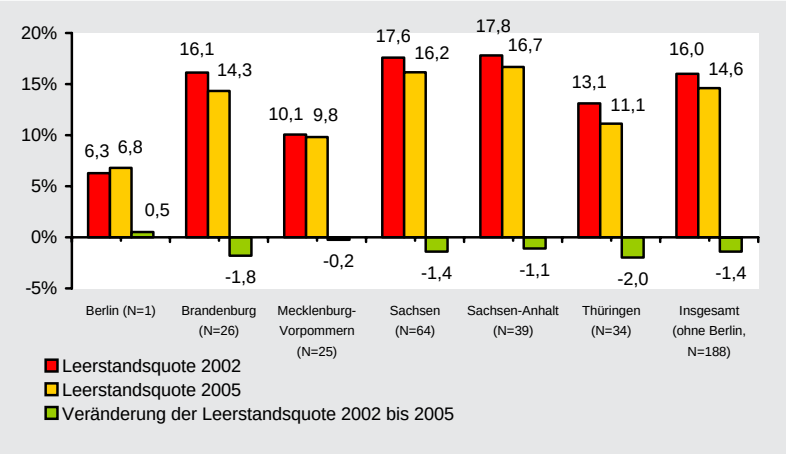
Die Leerstände im Altbaubestand (Altstadt und innenstadtnahe Altbaugebiete) liegen im Mittel bei über 19 %, also erheblich über dem Leerstand in industriell errichteten Großwohnsiedlungen (ca. 14 %) bzw. dem gesamtstädtischen Durchschnitt; vgl. Abbildung 2.4).

Rund ein Drittel bis ein Viertel der leer stehenden Altbauwohnungen wird von den Stadtumbaukommunen als nicht mehr bewohnbar eingeschätzt (vgl. Abbildung 2.5).

Sanierungsstand im Altbaubestand der Stadtumbaukommunen

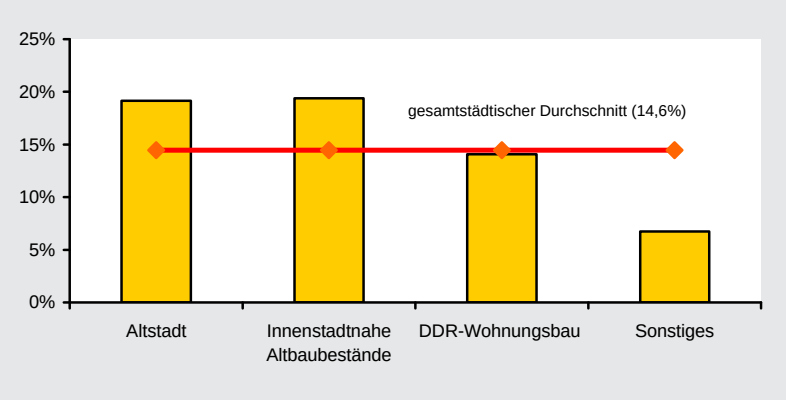
Nach Einschätzung der Kommunen sind heute über zwei Drittel des innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Altbaubestandes vollständig bzw. teilweise saniert (hier kurz als „saniert“ bzw. „Sanierungsstand“ bezeichnet). Die Sanierungsquoten liegen damit zwar in den Altstädten und (noch deutlicher) in den innenstadtnahen Altbauquartieren unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts – dieser ist jedoch durch den hohen Sanierungsstand in den nicht stadtumbaurelevanten Stadtteilen (z. B. Einfamilienhausgebiete) beeinflusst (vgl. Abbildung 2.6).

Abbildung 2.3
Wohnungsleerstand in den Stadtumbaukommunen 2002 und 2005 im Vergleich nach Ländern



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=189).

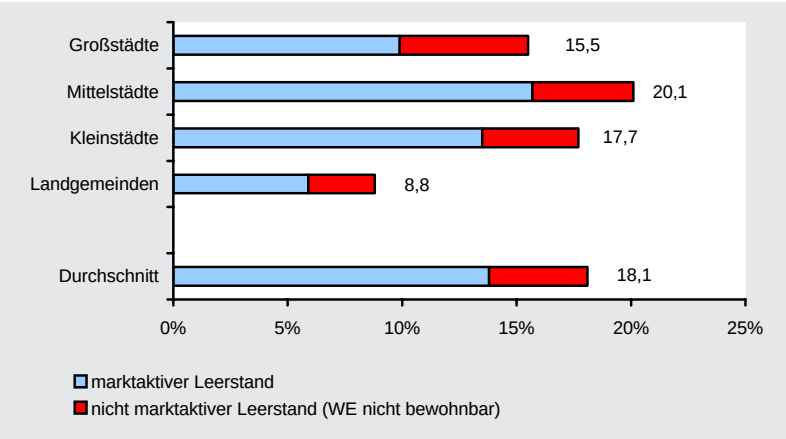
Abbildung 2.4
Wohnungsleerstand in den Stadtumbaukommunen 2005 nach Gebietstypen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=169)

(Hinweis: Die unterschiedlichen Leerstandsquoten in Abbildung 2.4 und Abbildung 2.5 ergeben sich aus den unterschiedlichen Fallzahlen, die der Auswertung zugrunde liegen).

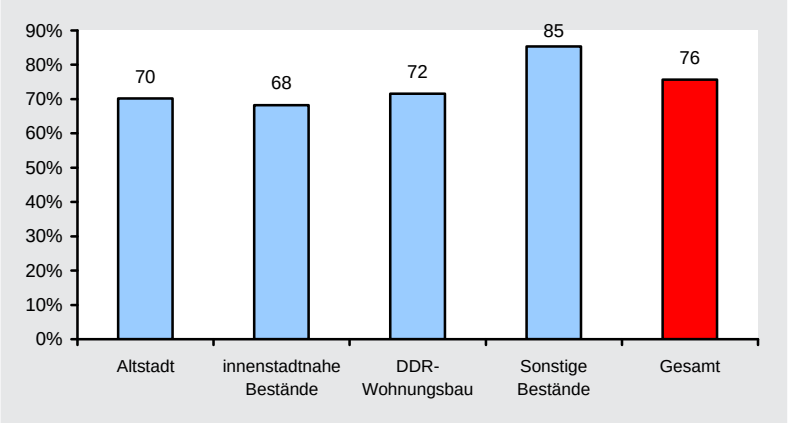
Abbildung 2.5
Wohnungsleerstand 2005 im Altbaubestand (bis 1948 errichtet) nach Stadtgrößen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=119)

(Hinweis: Die unterschiedlichen Leerstandsquoten in Abbildung 2.4 und Abbildung 2.5 ergeben sich aus den unterschiedlichen Fallzahlen, die der Auswertung zugrunde liegen).

Abbildung 2.6
Stand der Gebäudesanierung (voll- und teilsanierte Wohnungen) in den Stadtumbau-Kommunen nach Gebietstypen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=218).

2.3 Umfang und Struktur der Abgänge von Wohnungen in den neuen Ländern

Im Folgenden werden Ergebnisse zum Verlauf und der Struktur der Abgänge von Wohnungen dargestellt, um Hinweise zur Relevanz von Abgängen im Altbaubestand bzw. bei Privateigentümern zu gewinnen. Die Analysen dienen nicht dazu, die Entwicklungen bei den Abgängen (positiv oder negativ) zu bewerten, sondern zielen alleine auf die Darstellung von Trends und Strukturen.

Einführend ist darauf hinzuweisen, dass die amtliche Statistik der Wohnungsabgänge nicht die realisierten, sondern die genehmigten Wohnungsabgänge darstellt. Daraus folgt, dass die tatsächliche Realisierung der genehmigten Abgänge nicht sicher ist bzw. nicht in jedem Falle stattfindet und die Abgänge im Falle der Umsetzung zeitversetzt zum Genehmigungszeitpunkt erfolgen.

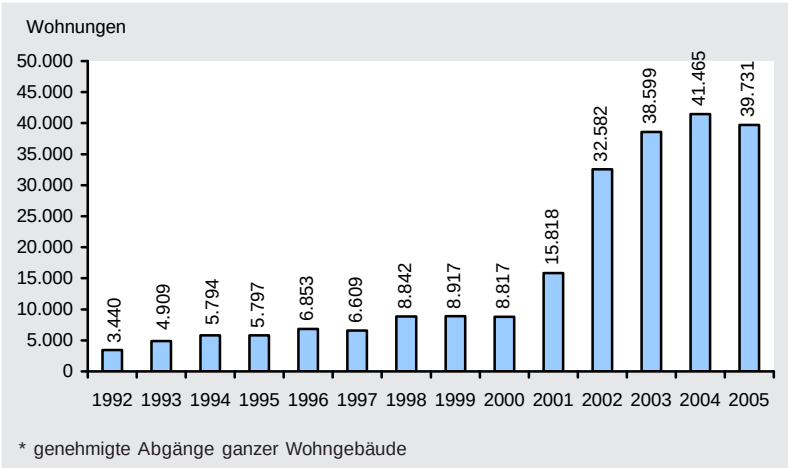
Die Zahl der genehmigten Wohnungsabgänge (Abgänge ganzer Wohngebäude) war in den neuen Bundesländern (einschließlich Berlin-Ost) kurz nach der Vereinigung (1992) mit 3 440 Wohnungen zunächst niedrig. Sie stieg in den 90er Jahren kontinuierlich auf 8 817 Wohnungen im Jahr 2000 an, sodass sich die Abgangszahlen immerhin um etwa das 2,5-fache erhöhten (Abbildung 2.7).

Ab dem Jahr 2001 nahm die Zahl der genehmigten Abgänge mit Initiierung des Stadtumbaus bzw. mit der Einführung der Förderung von Wohnungsabrissen rapide zu. Sie stiegen auf 15 818 Wohnungen in 2001, 32 582 Wohnungen in 2002 und 38 599 Wohnungen in 2003. Dieser starke Anstieg hat sich 2004 nicht fortgesetzt, vielmehr lag die Zahl der Abgänge mit 41 465 Wohnungen nur etwas über dem Vorjahresniveau. In 2005 ging die Zahl der Wohnungsabgänge gegenüber dem Vorjahr zwar wieder etwas auf 39 731 Wohnungen zurück, jedoch bewegte sie sich nach wie vor auf hohem Niveau bzw. weit über dem Niveau der 90er Jahre und Anfang der 2000er Jahre.

Insgesamt gab es in den neuen Ländern in den Jahren 2001 bis 2005 rund 168 000 genehmigte Abgänge von Wohnungen (Abgänge ganzer Wohngebäude). Dies entspricht etwa 2,2 % des Bestands Ende des Jahres 2000. Die höchsten Abgangsquoten verzeichnen Sachsen-Anhalt (3,4 %), Sachsen (2,5 %) und (Thüringen (2,3 %); in den übrigen Ländern ist die Quote mit Werten zwischen 0,4 % (Berlin-Ost) und 2,1 % (Brandenburg) unterdurchschnittlich (Tabelle 2.10).

Aus der Kommunalbefragung 2006 der Bundestransferstelle lassen sich Informationen zu der Abgangsquote in Stadtumbaukommunen der neuen Länder gewinnen. Zwar haben nicht alle befragten Stadtumbaukommunen Angaben zu Wohnungsabrissen und zum Wohnungsbestand gemacht, auf Grundlage einer Angabenquote von 72 % dürften sich jedoch durchaus weitgehend zuverlässige Aussagen treffen lassen: Die Abrissquote der Stadtumbaustädte liegt bei 3,3 % und somit deutlich höher als bei allen Kommunen der neuen Länder.

Abbildung 2.7
Wohnungsabgänge* in den neuen Ländern aus Wohngebäuden 1992-2005



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnungsabgänge nach dem Baualter

Abbildung 2.8 stellt die Entwicklung der genehmigten Wohnungsabgänge (Abgänge ganzer Wohngebäude) 2001 bis 2005 nach Baualtersklassen dar. Es wird ersichtlich, dass der starke Zuwachs der gesamten Wohnungsabgänge fast ausschließlich aus der Zunahme der Abgänge von Wohngebäuden mit den Baujahren 1971 und später resultiert: Diese stiegen von 6.828 Wohnungen in 2001 auf 29 214 Wohnungen in 2005.

Die Zahl der Wohnungsabgänge in Wohngebäuden der Baualtersklasse 1949 bis 1970 stieg von 3 093 in 2001 auf 5 206 Wohnungen in 2004 und ging in 2005 auf 4 197 Wohnungen zurück. Bei den zwischen 1919 und 1948 errichteten Altbauten stieg die Zahl der Wohnungsabgänge zunächst von 1 678 Wohnungen in 2001 auf 4 302 in 2003 an, um dann bis 2005 auf 2 312 Wohnungen zurückzugehen. Auch bei den vor 1918 errichteten Wohngebäuden gab es zunächst einen Anstieg von 4 219 Wohnungen (2001) auf 6 706 (2003) und anschließend eine Reduzierung bis 2005 auf 4 008 Wohnungen.

Die Zahl der Abgänge von Wohnungen erhöhte sich 2005 gegenüber 2001 insgesamt um 151 %. Bei bis 1918 errichteten Altbauten ging die Zahl leicht um 5 % zurück, bei von 1919 bis 1948 errichteten Altbauten betrug die Erhöhung 38 %, bei 1949 bis 1970 errichteten Wohngebäuden 36 % und bei ab 1971 errichteten Wohngebäuden 328 %.

In der Phase der Intensivierung des Stadtumbaus bzw. des insgesamt starken Anstiegs der Abgangszahlen bis 2003 sind im Altbaubestand ebenfalls wachsende Abgangszahlen zu verzeichnen, der Anstieg fiel aber deutlich unterdurchschnittlich aus. Seit 2004 sind die Abgangszahlen im Altbaubestand gegenüber dem Höchststand von 2003 rückläufig. Bei den Gründerzeitbeständen liegen die Abgangzahlen sogar unter dem Niveau von 2001. Während die Abgangszahlen beim industriellen Wohnungsbau mit Baujahr ab 1971 auch in 2005 noch weiter gestiegen sind, erscheint der Zenit bei den Altbauten überschritten zu sein.

Wohnungsabgänge nach dem Baualter der Bestände

Abbildung 2.9 stellt die Anteile der Baualtersklassen an den Wohnungsabgängen 2001 bis 2005 in den neuen Bundesländern insgesamt und für die einzelnen Länder dar. Von den Abgängen entfiel das Gros auf den jüngeren DDR-Wohnungsbestand: 65 % der Wohnungen befinden sich in nach 1971 errichteten Gebäuden, weitere 12 % entfielen auf zwischen 1949 und 1970 errichtete Wohngebäude. Immerhin der 24 % der Abgänge betreffen Wohnungen in Altbauten, davon 15 Prozentpunkte auf vor 1918 errichtete Wohngebäude und 9 Prozentpunkte auf Gebäude der Baujahre 1919 bis 1948.

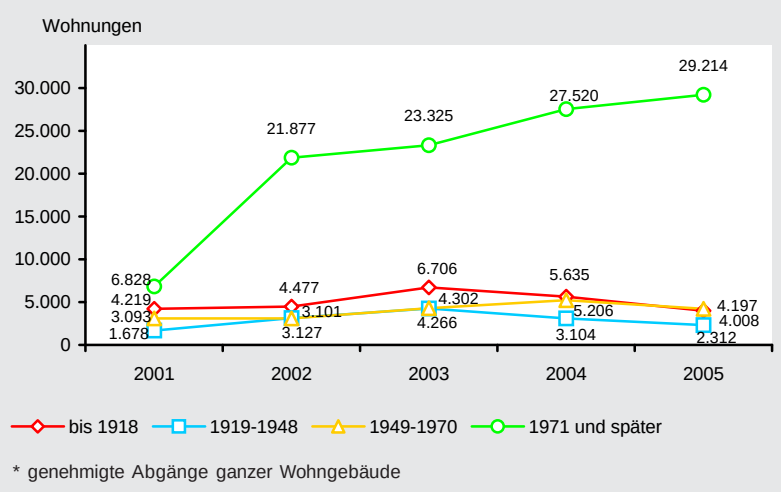
Von Interesse ist, wie hoch der Anteil der Abrisse beim Altbau in den Stadtumbaukommunen der neuen Länder liegt. Hierzu lassen sich Informationen aus der Kommunalbefragung 2006 der Bundestransferstelle gewinnen. Da die Angabenquote zu diesem Sachverhalt lediglich bei 56 % liegt, sind die Ergebnisse jedoch mit einer gewissen Unsicherheit behaftet: Der Anteil der Wohnungen im Altbau an allen abgerissenen Wohnungen liegt in den Stadtumbaustädten bei 21 %. Der Vergleich mit dem oben dargestellten Anteil von 24 % in allen Kommunen der neuen Länder deutet darauf hin, dass in

Tabelle 2.10
Wohnungsabgänge in den neuen Ländern 2001-2005

Land	Bestand 31.12.2000 (Wohnungsbestands-fortschreibung)	Abgänge 2001-2005	
		absolut	in % des Bestands
Berlin-Ost	710 834	2 626	0,4
Brandenburg	1 236 091	25 973	2,1
Mecklenburg-Vorpommern	853 588	9 238	1,1
Sachsen	2 350 731	57 779	2,5
Sachsen-Anhalt	1 331 513	45 444	3,4
Thüringen	1 170 111	27 135	2,3
Neue Länder und Berlin-Ost	7 652 868	168 195	2,2

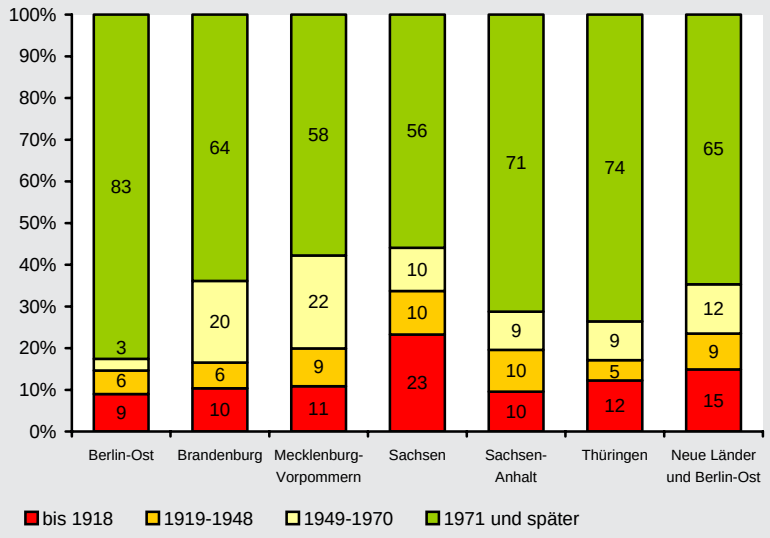
Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 2.8
Wohnungsabgänge* in den neuen Ländern 2001-2005 aus Wohngebäuden nach Baualter



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 2.9
Wohnungsabgänge* in den neuen Ländern 2001-2005 aus Wohngebäuden nach Baualter



* genehmigte Abgänge ganzer Wohngebäude

Quelle: Statistisches Bundesamt

den Stadtumbaukommunen der Anteil der Altbauwohnungen an allen Abrissen leicht unterdurchschnittlich ist.

In den einzelnen Ländern ist die Verteilung der genehmigten Abgänge auf einzelne Baualtersgruppen unterschiedlich. Berlin-Ost, Brandenburg und Thüringen verzeichnen mit Werten zwischen 15 % und 17 % deutlich unterdurchschnittliche Anteile von Abgängen bei Altbaubeständen. Leicht unterdurchschnittlich sind die Anteile von Abgängen bei Altbauten in den Ländern Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt (je 20 %). Einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Abgängen im Altbau verzeichnet Sachsen mit 33 %, das gleichzeitig auch das Land mit den mit Abstand höchsten absoluten Wohnungsabgängen darstellt.

Die Wohnungsabgänge der Jahre 2001 bis 2005 wurden von Mehrfamilienhäusern dominiert: 96 % der Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen (einschließlich Wohnheime). Nur 4 % entfielen auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern. Wohnungsabgänge betrafen dementsprechend in Ostdeutschland fast ausschließlich den Mietwohnungsbereich bzw. die Wohnungsabgangsstatistik kann als grobe Orientierung für die Abgänge im Mietwohnungsbereich dienen.

Abgangsquoten bezogen auf den (nicht selbstgenutzten) Wohnungsbestand

Für einen Vergleich der Altersstruktur der Wohnungsabgänge mit der des Wohnungsbestands stehen aus der Wohnungsbestandsfortschreibung keine Daten zur Verfügung. Es wird daher als Bezugsgröße auf die Stichprobendaten der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 zurückgegriffen. Da Wohnungsabgänge nur zu einem sehr geringen Maße 1-2-Familienhäuser bzw. den selbst genutzten Bestand betreffen (siehe oben), erscheint es sinnvoll, diesen beim Wohnungsbestand als Bezugsgröße für die Wohnungsabgänge auszuklammern, um Verzerrungen bei den Ergebnissen zu vermeiden. Der Vergleich der baualtersspezifischen Abgänge erfolgt daher bezogen auf den (laut Mikrozensus-Zusatzerhebung) vermieteten und leer stehenden Wohnungsbestand, der im Folgenden als nicht selbst genutzter Wohnungsbestand bezeichnet wird. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass den im Folgenden dargestellten Vergleichen die Annahme zugrunde liegt, dass bei den Wohnungsabgängen der Baualtersgruppe 1949 und später alle Abgänge auf die Baujahre 1949 bis 1990 bzw. keine Abgänge auf nach 1990 errichtete Gebäude entfallen.

Insgesamt entsprechen die genehmigten Abgänge der Jahre 2001 bis 2005 3,1 % des nicht selbstgenutzten Wohnungsbestands der neuen Länder. Bei den Baujahren bis 1918 liegt die Abgangsquote mit 2,2 % unterdurchschnittlich, noch geringer ist die Abgangsquote mit 1,6 % bei den von 1919 bis 1948 errichteten Beständen. Insgesamt beträgt die Abgangsquote für Altbauten (Baujahr bis 1948) 1,9 %.

In der Zeit von 1949 bis 1990 errichtete Gebäude verzeichnen dagegen mit einer Abgangsquote von 4,7 % eine weitaus höhere bzw. weit überdurchschnittliche Abgangsquote. Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus wurden demnach im Zeitraum 2001 bis 2005 gemessen am (nicht selbstgenutzten) Bestand deutlich überproportional und Altbauten unterproportional abgerissen (Abbildung 2.10).

Tabelle 2.11 zeigt die Wohnungsabgänge 2001 bis 2005 und die Wohnungsabgangsquoten nach Baualtersgruppen und Bundesländern. Der oben skizzierte hohe Anteil von bis 1918 errichteten Altbauten an den Abgängen in Sachsen schlägt sich auch in

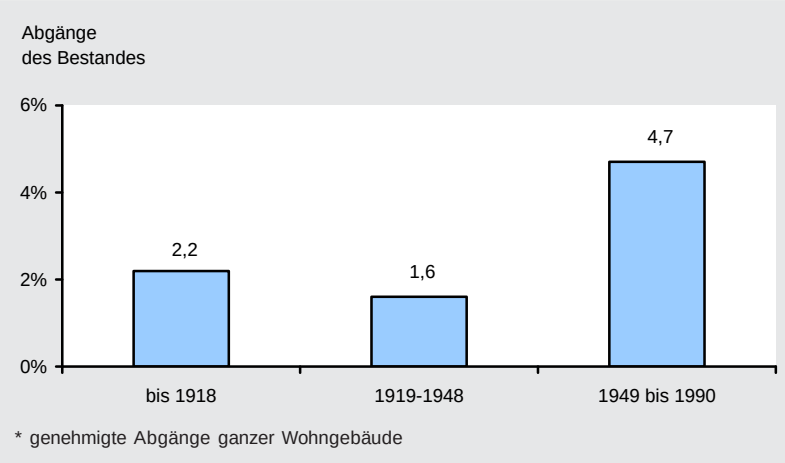
der im Ländervergleich höchsten Abgangsquote (in Relation zum nicht selbstgenutzten) Bestand nieder: In Sachsen wurden 2001 bis 2005 2,8 % der nicht selbst genutzten Wohnungen dieser Altersklasse abgerissen. Die Abrisstätigkeit bei den bis 1918 gebauten Wohnungen war in Sachsen demnach im Vergleich zu den gesamten neuen Ländern (2,2 %) überdurchschnittlich.

Zwischen 1919 und 1948 errichtete Altbauten wurden in Sachsen-Anhalt relativ zum Bestand am häufigsten abgerissen (3,0 %; neue Länder gesamt 1,6 %). Diese beiden Länder verzeichnen aber auch beim DDR-Wohnungsbau (1949 bis 1990) mit die höchsten Abgangsquoten: 5,2 % der Wohnungen in Sachsen und 8,0 % der Wohnungen in Sachsen-Anhalt (Thüringen 5,5 %; neue Länder gesamt 4,7 %). Hohe Rückbauaktivitäten im Altbaubereich korrespondieren dort mit hohen Rückbauaktivitäten im jüngeren Bestand.

Relevanz von Kleineigentümern bei den Abgängen

Abbildung 2.11 stellt die Anteile verschiedener Eigentümergruppen an den Wohnungsabgängen 2001 bis 2005 in den neuen Bundesländern insgesamt und für die einzelnen Länder dar. Mit einem Anteil von 84 % entfallen mit Abstand die meisten genehmigten Wohnungsabgänge auf Wohnungsunternehmen (Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, sonstige Wohnungsunternehmen). Lediglich 6 % entfallen auf private Haushalte, wobei davon ausgegangen werden kann, dass diese in der Abgangsstatistik verwendete Kategorie weit-

Abbildung 2.10
Wohnungsabgangsquote (bezogen auf den nicht selbstgenutzten Bestand) in den neuen Ländern 2001-2005 nach Baualter



Quelle: Statistisches Bundesamt

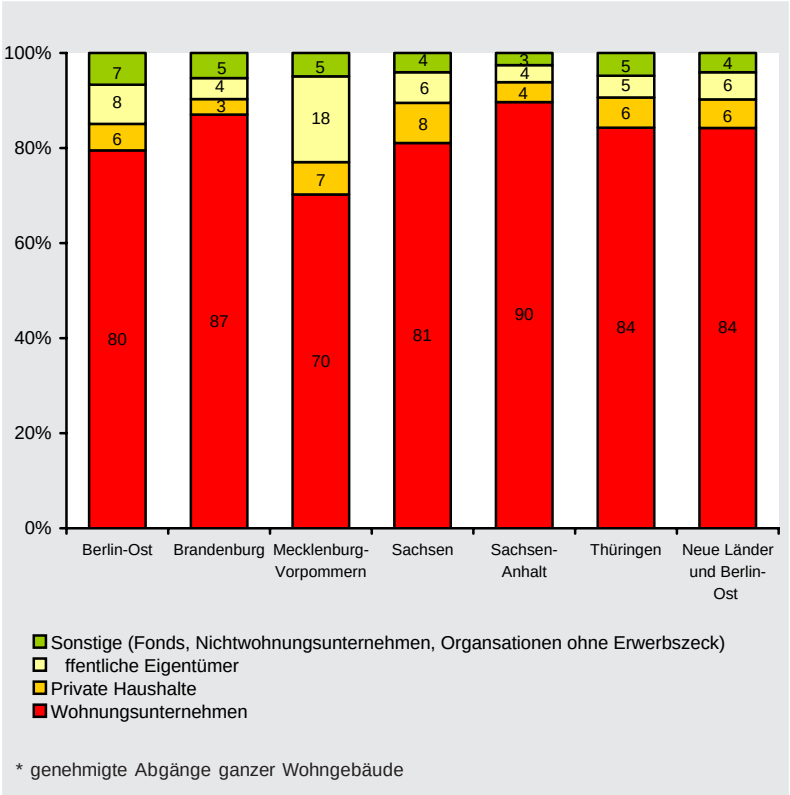
Tabelle 2.11
Wohnungsabgänge und Wohnungsabgangsquote 2001-2005 bezogen auf den nicht selbst genutzten Wohnungsbestand nach Baualter und Bundesländern

Baualter	Berlin-Ost	Brandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	Sachsen	Sachsen-Anhalt	Thüringen	Neue Länder u. Berlin-Ost
	Wohnungsabgänge 2001–2005						
Altbauten (vor 1949), darunter	384	4 301	1 840	19 465	8 898	4 644	39 532
bis 1918	236	2 697	1 004	13 440	4 341	3 327	25 045
1919-1948	148	1 604	836	6 025	4 557	1 317	14 487
1949 bis 1990*	2 242	21 672	7 398	38 314	36 546	22 491	128 663
1991 und später	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
gesamt	2 626	25 973	9 238	57 779	45 444	27 135	168 195
Baualter	**Abgangsquote bezogen auf den nicht selbstgenutzten Wohnungsbestand 2002**						
Altbauten (vor 1949), darunter	0,2 %	1,7 %	1,1 %	2,4 %	2,8 %	1,9 %	1,9 %
bis 1918	0,2 %	2,3 %	1,2 %	2,8 %	2,6 %	2,1 %	2,2 %
1919-1948	0,1 %	1,2 %	1,0 %	1,8 %	3,0 %	1,5 %	1,6 %
1949 bis 1990*	0,7 %	4,8 %	2,2 %	5,2 %	8,0 %	5,5 %	4,7 %
1991 und später*	(0,0 %)	(0,0 %)	(0,0 %)	(0,0 %)	(0,0 %)	(0,0 %)	(0,0 %)
gesamt	0,4 %	3,2 %	1,6 %	3,3 %	5,1 %	3,7 %	3,1 %
Relation Altbauten zu Baujahren 1949-90	1 zu 4,0	1 zu 2,8	1 zu 1,9	1 zu 2,2	1 zu 2,9	1 zu 3,0	1 zu 2,4

* unter der Annahme, dass Abgänge bei den Baujahren ab 1991 so gut wie keine Rolle spielen

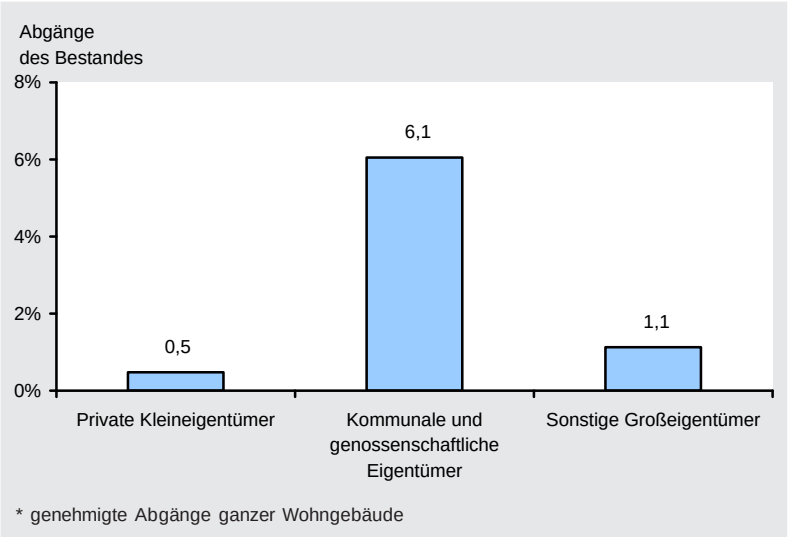
QuelleIfS/IRS: Statistisches Bundesamt

Abbildung 2.11
Wohnungsabgänge* in den neuen Ländern 2001-2005 aus Wohngebäuden nach Eigentümern



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 2.12
Wohnungsabgangsquote (bezogen auf den nicht selbstgenutzten Bestand) in den neuen Ländern 2001-2005 nach Eigentümergruppen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen des IfS

(9)
Bestände kommunaler Wohnungsunternehmen werden in der Bautätigkeitsstatistik der Kategorie „Wohnungsunternehmen“ zugeordnet.

gehend privaten Kleineigentümern entspricht. Ebenfalls 6 % der Abgänge entfallen auf öffentliche Eigentümer. Hierbei handelt es sich um Bestände, die sich im direkten Eigentum von Kommune, Land oder Bund bzw. öffentlich-rechtlicher Institutionen (z. B. Bundeswehr) befinden.[9] Weitere 4 % der Abgänge entfallen auf sonstige Eigentümer (Fonds, Nichtwohnungsunternehmen, Organisationen ohne Erwerbszweck etc.)

Die Kommunalbefragung 2006 der Bundestransferstelle gibt Hinweise auf den Anteil der Wohnungen von Privateigentümern an den Abrissen in den Stadtumbaukommunen der neuen Länder. Aufgrund der recht geringen Angabenquote zu diesem Sachverhalt von lediglich 41 % ist das Ergebnis jedoch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Der Anteil beträgt 9 % und lässt sich angesichts der dargestellten Unsicherheit allenfalls derart einordnen, dass er sich von der Größenordnung im Bereich des für alle Kommunen festgestellten Werts bewegt.

Der Anteil privater Haushalte und somit privater Kleineigentümer an den genehmigten Abgängen ist in den Ländern Mecklenburg-Vorpommern (7 %) und Sachsen (8 %) überdurchschnittlich. Dies dürfte insbesondere damit zusammenhängen, dass in diesen Ländern überdurchschnittlich viele Altbauten abgerissen wurden (siehe oben).

In Abbildung 2.12 ist die Wohnungsabgangsquote 2001 bis 2005 bezogen auf den Bestand für die verschiedenen Eigentümergruppen dargestellt. Dazu wurden die Werte der Abgangsstatistik in Bezug zu den oben dargestellten Mietwohnungsbeständen gesetzt, die vom IfS auf Grundlage des Projekts zur Investitionszulage für das Jahr 2003 ermittelt wurden. Bei den Berechnungen wurde vereinfachend unterstellt, dass die „privaten Haushalte“ der Abgangsstatistik etwa der Kategorie „private Kleineigentümer“ und die „Wohnungsunternehmen“ und „öffentlichen Eigentümer“ etwa der Kategorie „Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften“ entsprechen.

Es wird deutlich, dass die Abgangsquote bei privaten Kleineigentümern (bezogen auf ihren Mietwohnungsbestand) 2001 bis 2005 in den neuen Ländern mit 0,5 % weit unterdurchschnittlich ist. Dagegen ist die Abgangsquote bei kommunalen und genossenschaftlichen Eigentümern mit 6,1 % weit überdurchschnittlich und liegt etwa zwölfmal höher als die privater Kleineigentümer.

2.4 Zusammenfassung

Altbauwohnungen bzw. Wohnungen privater Kleineigentümer haben erhebliche Anteile am gesamten Mietwohnungsbestand der neuen Länder. Private Kleineigentümer halten den weitaus größten Teil der Mietwohnungen im Altbau in ihrem Eigentum. Die Mietwohnungen im Altbau und die von privaten Kleineigentümern sind von hohen Leerstandsquoten geprägt, die in großen Orten jeweils höher als in kleinen Orten ausfallen. Die Leerstandsquote im Bestand der Privateigentümer ist niedriger als im gesamten Altbau. Erhebliche Teile des Mietwohnungsbestands der neuen Länder sind (zum Stand 2003) noch unmodernisiert/unsaniert bzw. teilmodernisiert/teilsaniert. Die Abrissplanungen für die Jahre 2004 bis 2006 beziehen sich weit überwiegend auf unmodernisierte/unsanierte Wohnungen und zu kleinen bzw. sehr kleinen Teilen auf teilmodernisierte/teilsanierte bzw. vollmodernisierte/vollsanierte Wohnungen.

In den Stadtumbaukommunen weisen die Anteile und Strukturen der Altbaubestände bzw. der Bestände privater Eigentümer starke Parallelen zu allen Kommunen der neuen Länder auf, was darauf zurückzuführen ist, dass zumindest die weit überwiegende Zahl der großen und mittleren Kommunen der neuen Länder Stadtumbaukommunen sind und auch unter den kleineren Kommunen größere Teile zu den Stadtumbaukommunen zählen. So lässt sich auch bei den Stadtumbaukommunen im Altbau eine Dominanz privater Eigentümer, eine gegenüber der Gesamtstadt überdurchschnittliche Leerstandsquote und ein nach wie vor hoher Anteil unsanierter Bestände feststellen. Ein erheblicher Teil des Leerstands im Altbaubestand der Stadtumbaukommunen beruht auf der Unbewohnbarkeit von Wohnungen.

Von 2001 bis 2003 nahmen die genehmigten Abgänge stark zu, in 2004 und 2005 hielten sie sich etwa auf dem erreichten Niveau. Mit der starken Zunahme der genehmigten Abgänge stiegen auch die Abgänge im Altbaubestand, jedoch deutlich unterproportional; in den Jahren 2004 und 2005 sind sogar leicht rückläufige Abgangszahlen bei den Altbauten zu verzeichnen. Das Wachstum der Abgänge 2001 bis 2003 bzw. das seither hohe Niveau wurde insbesondere von den wachsenden Abgangszahlen beim DDR-Wohnungsbau geprägt. In Relation zum Bestand wurden erheblich mehr DDR-Wohnungsbauten abgerissen als Altbauten. Die Abgänge von Altbauten haben dabei in den einzelnen Ländern eine unterschiedliche Relevanz.

Eigentümer der Wohngebäude mit genehmigten Abgängen sind weit überwiegend Wohnungsunternehmen bzw. kommunale und genossenschaftliche Eigentümer. Private Haushalte bzw. private Kleineigentümer sind dagegen weit unterproportional am Abgangs- bzw. Abrissgeschehen beteiligt.

3 Private Kleineigentümer und ihre Häuser in Stadtumbaustädten (Kleineigentümerbefragung)

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der schriftlichen Befragung privater Kleineigentümer dargestellt. Die Befragung wurde in 25 ausgewählten Altbauquartieren in neun Stadtumbaustädten der neuen Länder durchgeführt, die über eine Einwohnerzahl zwischen ca. 15 000 und ca. 500 000 Einwohner verfügen (zu einzelnen Städten siehe Kapitel 1). Die Befragung erfolgte in acht Städten im Jahr 2006 (Juni und Juli sowie Oktober bis Dezember) und in einer Stadt Anfang 2007.

Es wurden knapp 5 400 Eigentümer angeschrieben. Bei knapp 400 qualitätsneutralen Ausfällen (z. B. fehlerhafte Adressen bzw. kein Eigentümerstatus) ergab sich eine Nettostichprobe von gut 5 000 Fällen. Der Rücklauf erbrachte 1 142 verwertbare Fragebögen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 23 %, die vor dem Hintergrund der Befragtengruppe, der Thematik und des gewählten methodischen Ansatzes als gut zu bewerten ist.

Die Altbaugebiete, in denen die Befragung stattfand, wurden zusammen mit den Stadtverwaltungen der neun Städte ausgewählt bzw. abgegrenzt. Die Befragung basierte je nach Größe des Gebiets auf einer Vollerhebung oder Stichprobe von Adressen bzw. Grundstücken innerhalb der Gebiete, die privaten Kleineigentümern zuzuordnen waren. Zur Eingrenzung der Auswahl auf private Kleineigentümer wurden alle Adressen bzw. Grundstücke ausgeklammert, die im Eigentum ortsbekannter Großeigentümer (kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften etc.) sind. Die Ermittlung der Adressen der Eigentümer basierte in der Regel auf Informationen der Grundsteuerämter und der Versand der Erhebungsunterlagen erfolgte aus Datenschutzgründen über die Kommunen bzw. durch mit den Kommunen zusammenarbeitenden Service-Gesellschaften. Das Auswahlverfahren für die Befragungsgebiete war so angelegt, dass mit ihnen ein Spektrum verschiedener Typen von Altbaugebieten hinsichtlich bestehender Problemkonstellationen bzw. Baustruktur und Stadtumbaustrategie der Stadt abgedeckt wird.

Bei der im Folgenden verwendeten Bezeichnung der Altbau-Gebietstypen wurde zum einen eine Unterscheidung zwischen „historischen Zentren“, „von bürgerlicher Bebauung geprägten Gründerzeitgebieten“ und „von einfacher Bebauung geprägten Gründerzeitgebieten“ getroffen. Hinsichtlich der Stadtumbaustrategie wurde zwischen „konsolidiert“, „Erhalt“ und „Rückbau“ unterschieden. Zu den verwendeten Kurzbezeichnungen für die kommunale Stadtumbaustrategie ist zu erläutern, dass diese in der Praxis keine Strategien in Reinform darstellen. Vielmehr wird von den Kommunen in konsolidierten und Erhaltungsgebieten neben der Aufwertung auch punktueller Rückbau verfolgt. In Rückbaugebieten wird dagegen in deutlich höherem Umfang Rückbau angestrebt bzw. der Rückbau hat im Vergleich zur auch dort stattfindenden Aufwertung ein deutlich höheres Gewicht. Die Verteilung der Befragungsfälle auf nach Baustruktur und Stadtumbaustrategie differenzierte Altbau-Gebietstypen ist in Tabelle 3.1 dargestellt.

Die Ergebnisse der Befragung erheben aufgrund des bewusst gewählten Auswahlverfahrens nicht den Anspruch auf Repräsentativität für die Bestände der privaten Kleineigentümer in den neuen Ländern bzw. in den Stadtumbaustädten Ostdeutschlands. Da für ein Auswahlverfahren geeignete flächendeckende Datengrundlagen fehlen, hätte sich dieser Anspruch ohnehin nur schwer mit vertretbarem Aufwand erfüllen lassen. Vielmehr spiegeln die Ergebnisse die Verhältnisse in den exemplarisch ausgewählten Gebieten bzw. in einem Mix unterschiedlicher Altbaugebietstypen in Stadtumbaustädten Ostdeutschlands wider. Da die ausgewählten Städte und Altbaugebiete

Tabelle 3.1
Verteilung der Fälle der Kleineigentümerbefragung 2006/2007 nach Gebietstypen

Baustruktur / Stadtumbaustrategie	Anzahl	Anteil in %
Historisches Zentrum / Erhalt	265	23
Gründerzeit bürgerlich / konsolidiert	140	12
Gründerzeit bürgerlich / Erhalt	225	20
Gründerzeit einfach / Erhalt	227	20
Gründerzeit einfach / Rückbau	285	25
gesamt	1 142	100

ein breites Spektrum unterschiedlicher Merkmale abdecken, handelt es sich um keine einseitige Auswahl (z. B. nur Gebiete mit relativ guten oder schlechten Verhältnissen), sodass die Ergebnisse trotz fehlender Repräsentativität insgesamt aussagekräftig sind und die Verhältnisse in Altbaugebieten bzw. die Bewirtschaftungssituation von privaten Kleineigentümern in ostdeutschen Stadtumbaustädten realitätsnah wiedergeben. Zudem liefert die Befragung durch den Vergleich verschiedener Gebietstypen sowie Merkmale der Kleineigentümer und ihrer Häuser wichtige Befunde zu den Einflussfaktoren auf die Bewirtschaftungssituation und das Handeln der privaten Kleineigentümer. Im Folgenden wird ein Überblick über die Struktur der befragten Kleineigentümer und ihrer Bestände gegeben.

3.1 Art der befragten Kleineigentümer und ihrer Bestände

Die Bezeichnung der befragten Eigentümer als private „Kleineigentümer“ ist insofern etwas unscharf bzw. stellt eine gewisse Vereinfachung dar, als sich die Befragten zwar zum weitaus größten Teil aus Eigentümern mit relativ geringem Besitz bzw. Privatpersonen/Personengemeinschaften zusammensetzen, jedoch nicht in „Reinform“. 91 % der Befragten haben weniger als sechs Mietshäuser, davon 52 % (bezogen auf alle Befragten) nur ein Haus, 28 % zwei oder drei Häuser und 10 % vier oder fünf Häuser. Nur wenige der Befragten (unter 4 %) haben größeren Besitz (über zehn Häuser). Ein kleiner Anteil der Befragten (weniger als 3 %) besteht aus alleinigen oder Miteigentümern von Kapitalgesellschaften. Weil jeder der Befragten im Datensatz nur mit einem Haus vertreten ist, beeinflussen die größeren Eigentümer und die Kapitalgesellschaften das Ergebnis unwesentlich, sodass die gewählten Bezeichnungen „private Kleineigentümer“ bzw. „Privateigentümer“ die befragte Eigentümergruppe insgesamt zutreffend charakterisieren. Da pro Eigentümer jeweils ein Haus in die Erhebungen einbezogen wurde, sind bei den im Folgenden dargestellten Ergebnissen die Anteile von Eigentümern und Häusern identisch.

Art der Eigentümer und des Eigentumserwerbs

Bei 72 % der Befragten handelt es sich um alleinige Eigentümer (einschließlich Ehepartner) im Privatbesitz. Bei knapp 11 % handelt es sich um eine Personengesellschaft (GbR, KG, OHG) und bei 6 % um eine Erbengemeinschaft. Wohnungseigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz haben einen Anteil von 9 % (Rest alleinige bzw. Miteigentümer einer Kapitalgesellschaft).

Unter den Kleineigentümern ist mit 42 % ein relativ hoher Anteil Selbstständiger vertreten, 27 % sind abhängig beschäftigt, 26 % sind in Rente und 5 % entfallen auf einen sonstigen Erwerbsstatus. Eigentümer mit Hochschul- oder Fachhochschulabschluss stellen einen relativ hohen Anteil von 63 %. Die Altersgruppe von 45 bis unter 65 Jahren ist mit 56 % unter den befragten Kleineigentümern stark vertreten, spürbar geringer sind die Anteile der Eigentümer im Alter unter 45 Jahren (22 %) und im Alter von 65 und mehr Jahren (22 %; Tabelle 3.2).

Tabelle 3.2
Merkmale der befragten privaten Kleineigentümer (Angaben in %)

Umfang Hausbesitz	
1 Haus	52
2 oder 3 Häuser	28
4 oder 5 Häuser	10
6 u. m. Häuser	9
Eigentumsform	
Alleinige Eigentümer	72
Personengesellschaft	11
Erbengemeinschaft	6
WEG-Gemeinschaft	9
Sonstige	2
Alter	
unter 45 Jahre	22
45 bis 64 Jahre	56
65 u. m. Jahre	22
Geschlecht	
weiblich	28
männlich	72
Erwerbsstatus	
abhängig beschäftigt	27
selbstständig	42
Rente	26
Sonstiges	5
Wohnsitz	
neue Länder	59
alte Länder	41
Bildung	
Hoch-/Fachschulabschluss	63
Sonstige	37
Jahr Eigentumserlangung	
vor 1991	18
ab 1991	82
Art der Eigentumserlangung	
Kauf	72
Erbschaft/Schenkung	19
Rückübertragung	6
Sonstiges	3
Kaufzeitpunkt	
seit 2000	27
1991 bis 1999	60
vor 1991	13
Anteil Wohnsitz neue Länder bei	
Kauf seit 2000	73
Kauf 1991 bis 1999	46

28 % der Befragten sind weiblich. Der Anteil der Frauen ist bei der Altersgruppe ab 65 Jahren (32 %), bei den selbstnutzenden Eigentümern (34 %), in kleinen Orten (bis 25 000 Einwohner; 35 %) und bei Eigentumserlangung durch Erbschaft, Schenkung und Rückübertragung (39 %) überdurchschnittlich.

Ein erheblicher Teil der Häuser wird in Teilen vom Eigentümer selbst genutzt: 42 % der Eigentümer nutzen mindestens eine Wohnung oder Gewerbeeinheit in dem Haus selbst. Der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen bezogen auf alle Wohnungen in den Häusern beträgt 7 %, 93 % der Wohnungen werden vermietet.

82 % der Befragten sind erst seit 1991 Eigentümer des Hauses (Kauf, Erbe, Rückübertragung, Schenkung, Neubau etc.), 18 % waren dies schon vor 1991. 72 % der Eigentümer haben das Haus gekauft, davon 27 % seit dem Jahr 2000, 60 % zwischen 1991 und 1999 und 13 % vor 1991. 19 % haben ihr Eigentum durch Erbschaft bzw. Schenkung und 6 % durch eigentumsrechtliche Rückübertragung erlangt. 4 % sind Bauherren des Hauses.

61 % der Eigentümer haben ihren Wohnsitz bzw. Unternehmenssitz in den neuen Ländern, 39 % in den alten Ländern. Unter den Käufern von Häusern haben 59 % ihren Wohnsitz in den neuen Ländern, 41 % in den alten Ländern. Während bei den Eigentümern, die im Zeitraum 1991 bis 1999 das Haus kauften, der Anteil der Eigentümer mit Wohnsitz in den neuen Ländern nur bei 46 % und somit niedriger als der Käufer aus den alten Ländern lag, hat sich inzwischen das Bild gedreht: Bei den Käufen ab 2000 haben die Eigentümer aus den neuen Ländern mit einen Anteil von 73 % die Oberhand. Die Häuser wurden demnach in jüngster Zeit verstärkt von Käufern aus den neuen Ländern erworben.

Insgesamt mag der hohe Anteil an privaten Kleineigentümern, die erst seit 1991 das Eigentum erlangt (82 %) oder gekauft (72 %) haben, etwas überraschen. Dieses Ergebnis wird jedoch durch Ergebnisse anderer Untersuchungen untermauert. Zum einen ergab die im Rahmen der Untersuchung des IfS zur Investitionszulage im Jahr 2003 durchgeführte Kleineigentümerbefragung einen ähnlich hohen Anteil an privaten Kleineigentümern, die erst seit 1991 ihr Eigentum erlangt haben (83 %).[10] Zum anderen zeigt eine Untersuchung des BBR zu Veränderungsprozessen im Geschosswohnungsaltbau der neuen Länder, dass in den 90er Jahren erhebliche Eigentümerwechsel stattgefunden haben und sehr viele Privateigentümer in dieser Zeit ihr Eigentum erlangt haben. Nach den Ergebnissen des BBR ist alleine im Zweijahreszeitraum von 1994 bis 1996 die Zahl der Wohnungen in der Hand von Privateigentümern durch verschiedene Arten der Eigentumsübertragung (Rückübertragung, Aufhebung der staatlichen Verwaltung, Kauf, Erbschaft, Schenkung etc.) um ca. 40 % gestiegen bzw. knapp 29 % der Wohnungen, die im Jahr 1996 Eigentum von privaten Kleineigentümern waren, kamen erst in den beiden vorangegangenen Jahren in die Hand dieser Eigentümergruppe.[11] Angesichts dieser Dynamik Mitte der 90er Jahre und einem Zeitraum von weiteren zehn Jahren erscheinen die hohen Anteile an Käufern bzw. Eigentumserlangungen seit 1991 bei der Kleineigentümerbefragung 2006 als plausibel.

Die Höhe des Einkommens, das den Eigentümern zur Verfügung steht, stellt eine wichtige Rahmenbedingung für die Bewirtschaftung des Hauses bzw. der Häuser dar. Die befragten Kleineigentümer weisen eine breite Streuung der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen auf. 30 % liegen mit ihrem Einkommen unter 2 000 Euro, 27 % haben ein Einkommen von 5 000 Euro und mehr. Das Durchschnittseinkommen der Kleineigentümer beträgt 3 606 Euro (Tabelle 3.3).

(10) Vgl.: IfS (2004), S. 73 (Wert für Referenzgruppe).

(11) Vgl.: BBR (2001), eigene Berechnungen auf Basis der Werte in Tabelle 5.3 auf S. 44 (Zusammenfassung der Baujahre bis 1948).

Tabelle 3.3
Einkommensverteilung der Kleineigentümer nach Wohnsitz

Monatl. Haushaltsnettoeinkommen in Euro	neue Länder in %	alte Länder in %	gesamt in %
unter 1 000	11	2	7
1 000 bis unter 2 000	33	7	23
2 000 bis unter 3 000	24	13	20
3 000 bis unter 4 000	14	16	15
4 000 bis unter 5 000	7	10	8
5 000 bis unter 6 000	4	10	7
6 000 bis unter 7 000	1	5	3
7 000 und mehr	5	37	17
gesamt	100	100	100
Durchschnittseinkommen (in Euro)	2 702	5 094	3 606

Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Kleineigentümer mit Wohnsitz in den alten Ländern weisen mit durchschnittlich 5 094 Euro weitaus höhere Einkommen auf als Eigentümer mit Wohnsitz in den neuen Ländern, die über ein Durchschnittseinkommen von 2 702 Euro verfügen. Der finanzielle und steuerliche Hintergrund für die Bewirtschaftung der Bestände unterscheidet sich demnach zwischen den Eigentümern insgesamt und insbesondere zwischen Eigentümern mit Wohnsitz in Ost und West erheblich.

Die Einkommen der befragten Eigentümer weisen bezogen auf die Ortsgröße ein erhebliches Gefälle auf: in den großen Städten (ab 200 000 Einwohner) liegt das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen bei 4 318 Euro, in den mittelgroßen Orten bei 3 398 Euro und in den kleinen Orten (unter 25 000 Einw.) bei 2 208 Euro. Eigentümer, die mindestens eine Wohnung oder Gewerbeeinheit im Haus selbst nutzen, haben lediglich ein Einkommen von 2 481 Euro, während ausschließlich vermietende Eigentümer über 4 521 Euro verfügen.

Alteigentümer, die schon vor 1991 Eigentümer des Hauses waren, weisen mit 2 167 Euro weit unterdurchschnittliche Einkommen auf. Bei Fällen mit Eigentumserlangung durch Erbschaft, Schenkung und Rückübertragung ab 1991 liegen die Einkommen mit 3 002 Euro deutlich und bei Käufern der Jahre von 1991 bis 1999 mit 4 283 Euro sehr viel höher. Bei Käufern der Jahre ab 2000 liegen sie mit 3 707 Euro niedriger als bei den Käufern der 90er Jahre. Dies dürfte mit dem in den letzten Jahren gestiegenen Anteil von Käufern aus den neuen Ländern und dem Rückgang von Käufern aus den alten Ländern zusammenhängen.

Merkmale der Gebäude und Wohnungen der Kleineigentümer

93 % der Häuser der privaten Kleineigentümer sind Altbauten und 7 % wurden nach 1948 gebaut. Der Bestand der Eigentümer ist vor allem von Gründerzeitbauten geprägt: 65 % entstammen aus der Zeit von 1870 bis 1918, 15 % wurden vor 1870 und 12 % von 1919 bis 1948 gebaut. 40 % der Häuser sind eingetragene Baudenkmale, 36 % liegen im Fördergebiet des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Der Anteil der Häuser mit einer oder zwei Wohnungen beträgt 23 %. Die Hälfte der Häuser weist eine Wohnungszahl zwischen drei und neun Wohnungen auf und 27 % der Häuser haben zehn und mehr Wohnungen. Bei rund drei Fünfteln der Häuser handelt es sich um reine Wohnhäuser, rund zwei Fünftel verfügen zusätzlich über eine oder mehrere Gewerbeeinheiten. Die Häuser haben im Schnitt eine Wohnfläche von 506 m² bei durchschnittlich 7,1 Wohnungen pro Haus (71 m² Wohnfläche pro Wohnung). In den Häusern mit Gewerbe befinden sich im Schnitt 1,8 Gewerbeeinheiten mit durchschnittlich rund 113 m² Gewerbefläche pro Einheit (Tabelle 3.4).

Bei einem großen Teil der Häuser der Kleineigentümer wurden seit der Vereinigung Maßnahmen durchgeführt, teilweise ist der inzwischen erreichte Modernisierungs- und Instandsetzungsstand jedoch noch sehr niedrig bzw. lückenhaft. Nach Angaben der befragten Kleineigentümer haben jeweils 19 % der Wohnungen kein Bad bzw. keine Sammelheizung. 34 % der Häuser weisen gewisse Schäden und 7 % starke Schäden auf, 59 % sind ohne Schäden.

Tabelle 3.4
Merkmale der Gebäude der befragten privaten Kleineigentümer

Zahl der Wohnungen/Fläche	
1 oder 2 Wohnungen	23 %
3 bis 9 Wohnungen	50 %
10 u. m. Wohnungen	27 %
Wohnungen/Haus	7,1
Wohnfläche/Haus (m²)	506
Gewerbeeinheiten/Fläche	
Gewerbeeinheiten/Haus*	1,8
Gewerbefläche/Haus (m²)*	113

Modernisierung/Sanierung Haus	
vollständig	62 %
teilweise	28 %
nicht/geringfügig	10 %
Baujahr	
vor 1870	15 %
1870 bis 1918	65 %
1919 bis 1948	12 %
nach 1948	7 %

Anteil Häuser (an allen Häusern)	
ohne Bad/Sammelheizung	19 %
mit gewissen Schäden	34 %
mit starken Schäden	7 %
mit unbewohnbarer/n WE	14 %
mit Gewerbe im Haus	40 %
mit nicht nutzbarem Gewerbe	11 %
Anteil (an allen Wohnungen)	
nicht bewohnbare Wohnungen	9 %

* in Häusern mit Gewerbe

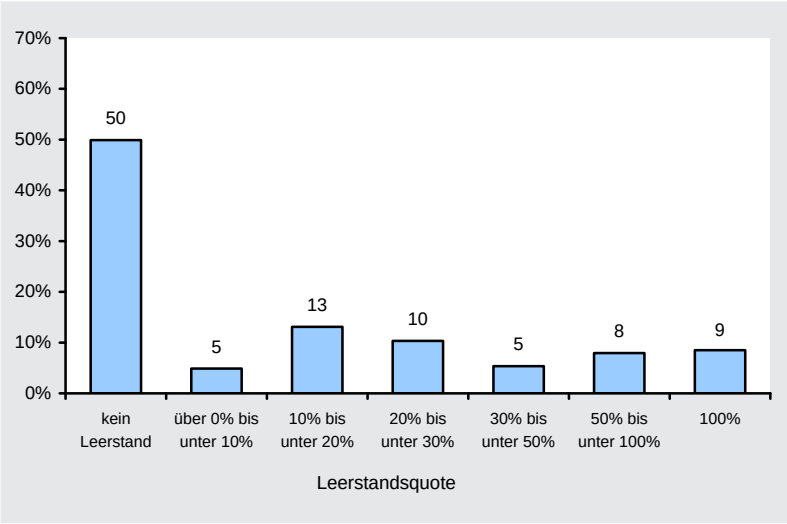
In 14 % der Häuser befinden sich eine oder mehrere unbewohnbare Wohnungen, wobei im Schnitt rund zwei Drittel der Wohnungen dieser Häuser unbewohnbar sind, und 86 % der Häuser sind ohne solche Wohnungen. Bezogen auf alle Häuser (inkl. der unbewohnbaren Wohnungen) sind im Schnitt 9 % der Wohnungen unbewohnbar. Von nicht nutzbaren Gewerbeeinheiten sind 11 % der Häuser, die über Gewerbeeinheiten verfügen, betroffen. Der Anteil der insgesamt nicht nutzbaren Gewerbeeinheiten liegt wie bei den unbewohnbaren Wohnungen bei 9 %.

Von den Häusern sind nach Angaben der Befragten 10 % nicht modernisiert/saniert, 28 % teilmodernisiert/saniert und 62 % vollmodernisiert/saniert. Für die Interpretation dieses Ergebnisses ist anzumerken, dass viele Kleineigentümer ihr Haus bei der Befragung zwar als vollmodernisiert/saniert eingestuft haben, ohne dass sich dieses (wie aus der Beantwortung anderer Fragen hervorgeht) in einem perfekten Zustand befindet. Von den vollmodernisierten/sanierten Häusern weisen immerhin 20 % Schäden auf, bei denen es sich jedoch überwiegend nicht um starke, sondern nur um „gewisse“ Schäden handelt.

Die nicht unerhebliche Schadensquote bei den vollmodernisierten/sanierten Häusern ist sicherlich der Tatsache geschuldet, dass bei den direkt nach der Vereinigung modernisierten bzw. sanierten Häusern mittlerweile rund 15 Jahre seit Durchführung der Maßnahmen vergangen sind, in denen neue Schäden zu Tage gekommen sind. Nach Angaben der Eigentümer befinden sich in den vollmodernisierten/sanierten Häusern vereinzelt Wohnungen ohne Vollausstattung (Sammelheizung und Bad) bzw. unbewohnbare Wohnungen. Hierbei könnte es sich um einzelne Gebäudeteile bzw. von Mietern bewohnte Wohnungen handeln, die bei umfassenden Investitionen am Haus bzw. an den Wohnungen ausgespart blieben, weil die Maßnahmen aus verschiedenen Gründen nicht durchgeführt werden konnten oder sinnvoll erschienen.

Der Anteil der vollmodernisierten/sanierten Häuser bei den befragten privaten Kleineigentümern (62 %) liegt etwas über dem Anteil aller vollmodernisierter/sanierter Häuser in den Befragungsgebieten (inkl. Häuser anderer Eigentümer), der sich auf Basis von Schätzungen der Kommunen auf 56 % beziffern lässt. Der Anteil nicht modernisierter/sanierter Häuser der Kleineigentümer (10 %) liegt dagegen spürbar unter dem Anteil von 31 %, der sich nach Angaben der Kommunen bezogen auf alle Häuser in den Befragungsgebieten ergibt. Der Vergleich deutet trotz gewisser methodischer und definitorischer Unsicherheiten darauf hin, dass der Modernisierungsstand der Häuser von privaten Kleineigentümern gegenüber dem der Häuser aller Eigentümer in den Befragungsgebieten überdurchschnittlich ist. Dies erscheint plausibel, weil sich in Ostdeutschland erfahrungsgemäß in der Hand kommunaler Eigentümer, die neben Kleineigentümern die zweite große Eigentümergruppe in Altbaugebieten stellen, ein überdurchschnittlicher Anteil von unsanierten Häusern befindet.

Abbildung 3.1
Verteilung des durchschnittlichen Wohnungsleerstands in den Häusern der Kleineigentümer 2006/2007



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung

Leerstand

Im Schnitt über alle Häuser der Kleineigentümer liegt der Anteil der leer stehenden Wohnungen bei 20 % (Stichtagsleerstand). Die Leerstandssituation der Häuser unterscheidet sich erheblich. Die Hälfte der Häuser weist nach Angaben der Eigentümer keinen Leerstand auf, wogegen die übrige Hälfte der Häuser im Schnitt eine Wohnungsleerstandsquote von durchschnittlich 40 % verzeichnet. Sehr hohen Wohnungsleerstand zwischen 50 % und unter 100 % weisen 8 % und Totalleerstand 9 % der Häuser auf (Abbildung 3.1).

Bei dem oben dargestellten gesamten Leerstand handelt es sich nur zu einem sehr geringen Teil um fluktuationsbedingten und weit überwiegend um längerfristigen Leerstand. Die Quote des Wohnungsleerstands mit einer Dauer von mehr als drei Monaten liegt bei 16 % und somit nur um vier Prozentpunkte unter der Quote des Gesamtleerstands von 20 % (Stichtagsleerstand). 58 % der Häuser weisen keinen Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten auf. 42 % der Häuser sind von Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten betroffen, die durchschnittliche Dreimonatsleerstandsquote beträgt bei diesen Häusern 39 %.

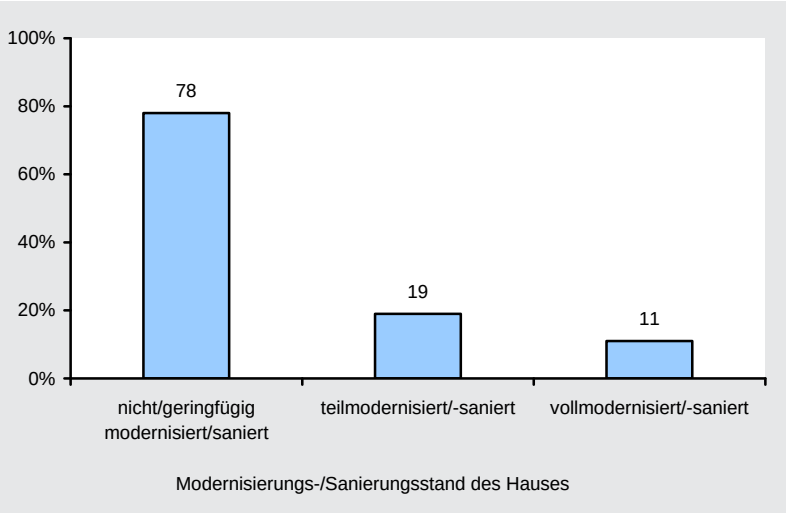
Bei Gewerbeeinheiten ist der Leerstand mit 28 % noch höher als bei den Wohnungen. Der Gewerbeleerstand konzentriert sich dabei stärker auf einzelne Gebäude als der Wohnungsleerstand. So sind von den Häusern mit Gewerbeeinheiten 65 % nicht von Gewerbeleerstand betroffen, bei den verbleibenden 35 % mit Gewerbeleerstand beträgt die Leerstandsquote im Schnitt 80 %. Beim Gewerbe unterscheiden sich Gesamtleerstand und Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten (Anteile von 28 % und 25 %) nur wenig, sodass auf eine weitergehende Darstellung des letzteren verzichtet wird.

Wie Abbildung 3.2 zeigt, hat der Modernisierungsstand des Hauses einen sehr hohen Einfluss auf den Wohnungsleerstand (Stichtagsleerstand): Nicht bzw. geringfügig modernisierte/sanierte Häuser haben im Schnitt einen Leerstand von 78 %, spürbar geringer ist er mit 19 % in teilmodernisierten/sanierten Häusern und mit 11 % in vollmodernisierten/sanierten Häusern.

Tabelle 3.5 gibt einen Überblick über die Höhe des Wohnungsleerstands (gesamt und mit einer Dauer von mehr als drei Monaten) und den Anteil der unbewohnbaren Wohnungen in Abhängigkeit von verschiedenen Merkmalen der Städte, Altbaugebiete, Häuser und Eigentümer. Wie bereits oben für den Stichtagsleerstand dargestellt, zeigt sich der starke Einfluss des Modernisierungsstands auch bei den Anteilen des längerfristigen Leerstands und der unbewohnbaren Wohnungen.

Unterschieden nach Gebietstypen verzeichnen die Häuser von Kleineigentümern in konsolidierten, bürgerlich geprägten Gründerzeitgebieten den geringsten Leerstand (14 %). Es folgen Häuser in historischen Zentren (16 %) und in bürgerlich geprägten Gründerzeitgebieten mit Erhaltungsstrategie (17 %). Einen deutlich höheren Leerstand weisen Häuser in einfachen Gründerzeitvierteln auf, bei denen die Strategien „Erhalt“ (23 %) und „Rückbau“ (26 %) verfolgt werden. Bei letzterem Gebietstyp ist der Anteil der unbewohnbaren Wohnungen mit 14 % weit überdurchschnittlich.

Abbildung 3.2
Anteil leer stehender Wohnungen in den Häusern der Kleineigentümer nach Modernisierungs-/Sanierungsstand



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Ein überdurchschnittlicher Anteil bezogen auf Leerstand (26 %) und Unbewohnbarkeit (17 %) ist bei Gebäuden festzustellen, die erst ab 2000 gekauft wurden. Offensichtlich sind in dieser Zeit überdurchschnittlich viele unsanierte Gebäude, die von hohen Leerständen und vielen unbewohnbaren Wohnungen gekennzeichnet sind, von Kleineigentümern gekauft worden.

Darüber hinaus ist bemerkenswert, dass der Leerstand in ausschließlich vermieteten Häusern mit 21 % spürbar höher ist als in Häusern, in denen Eigentümer Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten selbst nutzen, bei denen der Leerstand nur bei 13 % liegt. Ähnliches gilt für Häuser mit drei und mehr Wohnungen (22 %) im Vergleich zu Häusern mit einer oder zwei Wohnungen (13 %). Häuser von Eigentümern, die in den Besitz ihres Hauses über Erbschaft, Schenkung oder Rückübertragung gekommen sind, verzeichnen mit 19 % eine überdurchschnittliche bzw. eine höhere Leerstandsquote als andere Eigentümergruppen.

Tabelle 3.5
Anteil der leer stehenden (gesamt und mit Dauer über 3 Monate) und unbewohnbaren Wohnungen in den Häusern der Kleineigentümer nach ausgewählten Merkmalen 2006/2007 (Angaben in %)

	Anteil leer stehende Wohnungen		Anteil unbewohnbare Wohnungen
	gesamt	mit Dauer über 3 Monate	
Gebietstyp (Baustruktur / Stadtumbaustrategie)			
Historisches Zentrum / Erhalt	16	12	10
Gründerzeit bürgerlich / konsolidiert	14	11	4
Gründerzeit bürgerlich / Erhalt	17	14	5
Gründerzeit einfach / Erhalt	23	20	9
Gründerzeit einfach / Rückbau	26	22	14
Baujahr des Hauses			
ab 1949	6	5	0
1919 bis 1948	15	9	5
vor 1919	22	19	11
Zahl der Wohnungen im Haus			
1 bis 2 Wohnungen	13	10	8
3 bis 9 Wohnungen	22	19	10
10 u. m. Wohnungen	22	16	8
Selbstgenutzte Wohnungen/Gewerbeeinheiten im Haus			
Selbst genutzte WE/GE	13	12	7
keine	21	18	9
Modernisierungsstand des Hauses			
vollständig modernisiert/saniert	11	8	1
teilmodernisiert/-saniert	19	16	8
nicht/geringfügig modernisiert/saniert	78	67	65
Art der Eigentumserlangung			
Gekauft	19	15	9
Erbschaft/Schenkung/Rückübertragung	23	20	11
Bauherr	8	6	5
Jahr der Eigentumserlangung			
ab 2000	26	22	17
1991 bis 1999	18	15	6
vor 1991	28	14	8
Wohnort/Sitz Eigentümer			
neue Länder	18	15	9
alte Länder	23	18	9
gesamt	20	16	9

Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

In den letzten zwei Jahren hat es bei 28 % der Häuser eine Veränderung in der Höhe des Leerstands gegeben. Die Veränderungsrichtung beim Leerstand hält sich dabei die Waage: Jeweils bei der Hälfte (14 %) ist der Leerstand gestiegen bzw. gesunken. Bei 33 % der Häuser ist die Höhe des Leerstands gleich geblieben und bei 39 % gab es in den letzten zwei Jahren keinen Leerstand. Insgesamt deuten die Angaben der Befragten darauf hin, dass sich der gesamte Leerstand in den Häusern der Kleineigentümer in den letzten zwei Jahren nicht wesentlich verändert hat (Abbildung 3.3).

Dass in der Umgebung ihres Hauses auch in sanierten Wohnungen ein hoher Leerstand besteht, wird von 46 % der Eigentümer als Problem des Gebiets angesehen, wobei dies von Eigentümern von Häusern in historischen Zentren weitaus seltener genannt wird (28 %) als in bürgerlich geprägten Gründerzeitgebieten (konsolidiert 49 %, Erhalt 44 %) und in einfachen Gründerzeitgebieten (Erhalt 58 %, Rückbau 54 %).

Als weitere Probleme des Gebiets beklagt zudem jeweils über die Hälfte der Eigentümer den hohen Anteil unsanierter Häuser bzw. baubedingten Leerstands sowie die starke Störung durch einzelne Gebäude mit größeren Schäden und Ruinen. Der hohe Anteil unsanierter Häuser wird besonders häufig von Eigentümern in einfachen Gründerzeitgebieten (Erhalt 69 %, Rückbau 76 %) als Problem vorgebracht, deutlich geringer ist der Anteil der Eigentümer mit dieser Einschätzung in konsolidierten bürgerlich geprägten Gründerzeitvierteln (28 %; übrige Gebiete jeweils 42 %).

Die Kleineigentümer wurden nach der prinzipiellen Qualität ihres Hauses im Vergleich zu den Häusern der Umgebung gefragt, und zwar unabhängig vom aktuellen Zustand. Drei Fünftel der Kleineigentümer ist der Ansicht, dass ihr Haus etwa den Häusern der Umgebung entspricht, 5 % halten es für ein einfacheres und 36 % für ein Haus mit höherer Qualität (darunter elf Prozentpunkte ein besonderes, stadtbildprägendes Haus). Insgesamt ergibt sich bei den Häusern der Befragten eine gewisse Tendenz zu einer im Vergleich zur Umgebung höheren Qualität, wobei eine gewisse Unsicherheit dahingehend besteht, dass diese Bewertung durch die Verbundenheit mit dem eigenen Haus gefärbt ist.

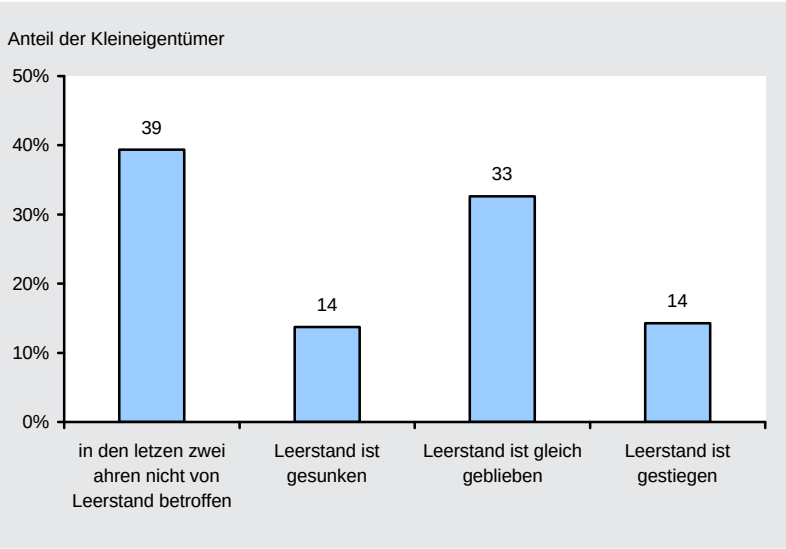
3.2 Miete und wirtschaftliche Situation

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in den Häusern der befragten Kleineigentümer liegt bei 4,31 Euro pro m². Die Höhe der Miete wird in hohem Maße von dem Modernisierungs- und Instandsetzungszustand des Hauses bestimmt: Bei nicht modernisierten/sanierten Häusern beträgt sie im Schnitt 2,87 Euro pro m², bei teilmodernisierten/sanierten Häusern 3,89 Euro pro m² und bei vollmodernisierten/sanierten Häusern 4,55 Euro pro m² (Tabelle 3.6).

Ein Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Bestand der privaten Kleineigentümer mit der im Bestand der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern zeigt, dass beide trotz unterschiedlicher Bestandsstruktur (Anteil Wohnungen mit Baujahr bis 1948: Private Kleineigentümer 93 %, GdW-Unternehmen 14 %) ein ähnliches Niveau aufweisen: bei den privaten Kleineigentümern beträgt sie 4,31 Euro pro m², bei den GdW-Unternehmen 4,27 Euro pro m².[12]

Die Häuser in historischen Zentren und konsolidierten bürgerlich geprägten Gründerzeitgebieten weisen mit durchschnittlich 4,56 bzw. 4,57 Euro pro m² die höchsten Durchschnittsmieten auf. Bürgerlich geprägte Gründerzeitgebiete mit Erhaltungsstrategie liegen mit 4,39 Euro pro m² nur wenig niedriger. Es folgen einfache Gründerzeitgebiete mit Erhaltungsstrategie mit 4,17 Euro pro m² und die niedrigste Durchschnittsmiete verzeichnen mit 3,99 Euro pro m² Häuser in einfachen Gründerzeitgebieten mit Rückbaustrategie.

Abbildung 3.3
Veränderung des Leerstands in den Häusern der Kleineigentümer in den letzten zwei Jahren



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Tabelle 3.6
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in den Häusern der Kleineigentümer nach ausgewählten Merkmalen 2006/2007

	Nettokaltmiete in EUR pro m²
Gebietstyp (Baustruktur / Stadtumbaustrategie)	
Historisches Zentrum / Erhalt	4,56
Gründerzeit bürgerlich / konsolidiert	4,57
Gründerzeit bürgerlich / Erhalt	4,39
Gründerzeit einfach / Erhalt	4,17
Gründerzeit einfach / Rückbau	3,99
Baujahr des Hauses	
ab 1949	4,86
1919 bis 1948	4,30
vor 1919	4,26
Selbstgenutzte Wohnungen/Gewerbeeinheiten im Haus	
selbstgenutzte WE/GE	4,14
keine selbstgenutzte WE/GE	4,37
Modernisierungsstand des Hauses	
vollständig modernisiert/saniert	4,55
teilmodernisiert/-saniert	3,89
nicht/geringfügig modernisiert/saniert	2,87
Jahr der Eigentumserlangung	
ab 2000	4,48
1991 bis 1999	4,33
vor 1991	3,90
gesamt	4,31

Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

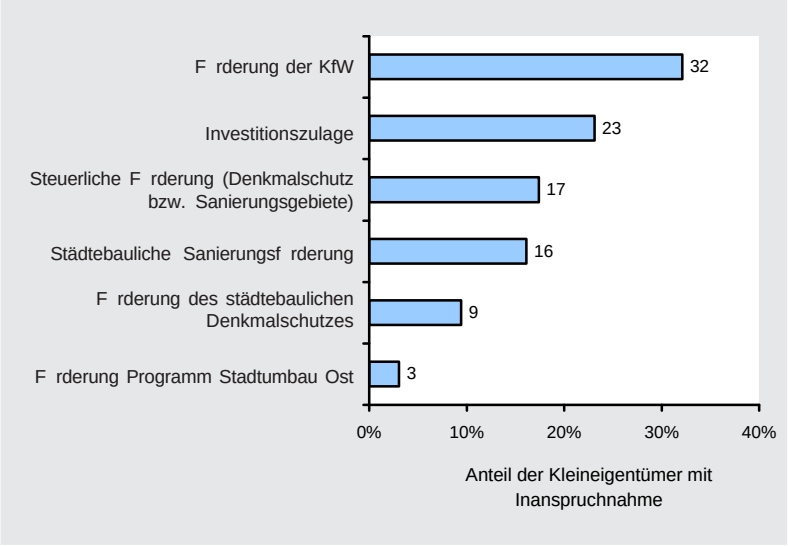
(12) vgl. GdW (2006), S. 231 (Miete) und S. 211 (Baualtersstruktur).

Die Mietenunterschiede zwischen den Gebietstypen sind insgesamt als eher gering zu bewerten. Sie spiegeln weniger Lageunterschiede als vielmehr unterschiedliche Modernisierungsstände der Häuser in den Gebieten wider.

49 % der Häuser weisen nach Angaben der Eigentümer eine Unterdeckung auf, darunter gut die Hälfte eine hohe und knapp die Hälfte eine leichte Unterdeckung. Etwa ein Drittel verzeichnet Kostendeckung und 18 % erzielen (überwiegend leichte) Überschüsse. Die wirtschaftliche Situation der Häuser wird im Wesentlichen durch die Miethöhe und die Höhe des Wohnungsleerstands bestimmt. Häuser mit starker Unterdeckung weisen mit 4,05 Euro pro m² eine um 10 % geringere Durchschnittsmiete auf als Häuser mit Überschüssen, bei denen die Miete 4,52 Euro pro m² beträgt. Der durchschnittliche Wohnungsleerstand bei Häusern mit starker Unterdeckung ist mit 34 % weitaus höher als bei Häusern mit Überschüssen, die eine Leerstandsquote von 6 % aufweisen. Der dargestellte Unterschied beim Leerstand wird stark durch den Anteil unbewohnbarer Wohnungen geprägt, der in Häusern mit starker Unterdeckung bei 25 % und in Häusern mit Überschüssen nur bei 3 % liegt. Diese Befunde zeigen, dass Überschüsse bei den Häusern der Kleineigentümer bei einer Kombination von sehr niedrigem Leerstand und leicht überdurchschnittlichen Mieten auftreten. Eine starke Unterdeckung resultiert in erster Linie aus sehr hohen Leerständen und weniger aus sehr niedrigen Mieten. Insgesamt ist insbesondere der Leerstand ausschlaggebend für die wirtschaftliche Situation der Häuser.

(13)
IfS (2004), S. 80 (Wert für Referenzgruppe).

Abbildung 3.4
Inanspruchnahme von Förderung durch Kleineigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen von 1999 bis 2005



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

3.3 Durchgeführte und geplante Investitionen

Investitionen und Inanspruchnahme von Förderung von 1999 bis 2005

In 64 % der Häuser wurden von den Kleineigentümern im Zeitraum 1999 bis 2005 Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen getätigt und in 36 % wurden keine Investitionen bzw. Maßnahmen durchgeführt. Die Anteile von Häusern mit und ohne Investitionen in diesem Zeitraum unterschieden sich zwischen einzelnen Eigentümer, Gebäude- und Gebietstypen weitaus weniger als die Investitionssummen. Diese werden weiter unten zusammen mit den geplanten Investitionen abgehandelt. Aus diesen Gründen wird hier auf eine differenzierte Darstellung der Häuser mit und ohne Investitionen bzw. der Investitionssummen verzichtet.

Von Interesse ist, welche Förderung die Eigentümer bei den von 1999 bis 2005 durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch genommen haben. Am häufigsten wurden bei den Investitionen Fördermittel der KfW (32 % der Eigentümer mit Investitionen; Mehrfachnennungen) in Anspruch genommen. Es folgen die Investitionszulage (23 %), die steuerliche Förderung bezogen auf Denkmalschutz und Sanierungsgebiete (17 %), die städtebauliche Sanierungsförderung (16 %) und die Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes (9 %). Eine Förderung im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost erfolgte nur bei 3 % der befragten Eigentümer (Abbildung 3.4).

Die Zahl der Nennungen zur Inanspruchnahme der Investitionszulage, die außer mit der steuerlichen Förderung (Denkmalschutz bzw. Sanierungsgebiete) mit den anderen Förderarten kombiniert werden konnte, erscheint recht gering. Eine Befragung von Kleineigentümern durch das IfS aus dem Jahr 2004 ergab eine höhere Inanspruchnahme der Investitionszulage (35 %)[13], allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Investitionssumme der in dieser Untersuchung dargestellten Kleineigentümer niedriger liegt, was neben der Tat-

sache, dass die Investitionszulage Ende 2004 ausgelaufen ist, die geringere Nennung der Investitionszulage (aufgrund der Auswirkung des Selbstbehalts) erklärt.

Investitionsbedarf und geplante Investitionen

Von den Kleineigentümern wurden die Investitionspläne für die kommenden Jahre, die Art der Maßnahmen und die Gründe für Nichtinvestitionen erfragt. Da die Häuser einen sehr unterschiedlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsstand aufweisen, ist es notwendig, die Investitionspläne der Eigentümer für die kommenden Jahre vor dem Hintergrund des bei den Häusern jeweils bestehenden Investitionsbedarfs zu analysieren und zu interpretieren. Von besonderem Interesse vor dem Hintergrund des Stadtumbaus und der Perspektiven der Altbaugebiete sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Eigentümer, die trotz erforderlicher Maßnahmen keine Investitionen planen.

Die Erforderlichkeit von Investitionen wurde aus methodischen Gründen nicht direkt erfragt und auch nicht alleine aus einem Merkmal, z. B. dem Modernisierungsstand, abgeleitet. Dies hätte die Verhältnisse nicht sachgerecht wiedergegeben, da (wie bereits oben dargestellt) bei Teilen der vollmodernisierten/sanierten Häuser aufgrund von Schäden oder anderen Defiziten Maßnahmen erforderlich sind. Vielmehr wurden zur Identifizierung eines vorhandenen bzw. fehlenden Investitionsbedarfs verschiedene Angaben der Eigentümer zum Modernisierungsstand, zum Ausstattungsstandard und zur Bewohnbarkeit der Wohnungen, zur Schwere der Schäden am Haus, zur Art der geplanten Maßnahmen und zu den Gründen für Nichtinvestitionen genutzt.

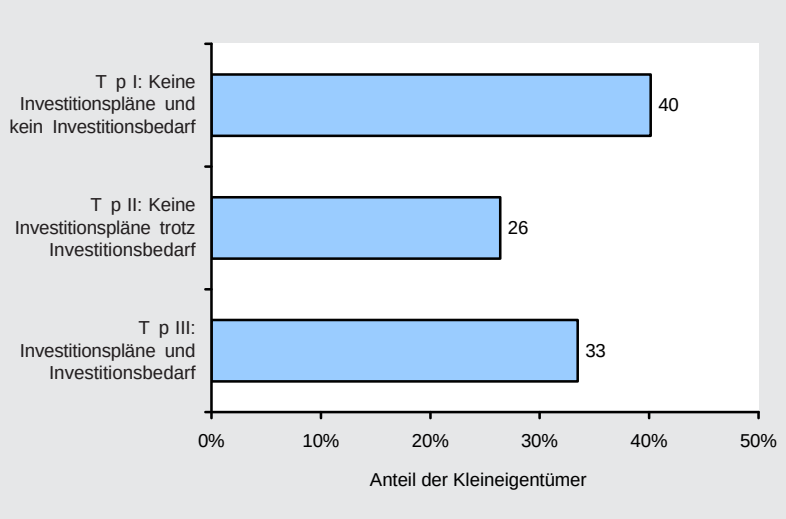
Die Bestimmung des Investitionsbedarfs erfolgte lediglich aus Sicht des Zustands des einzelnen Hauses bzw. der Aussagen der Kleineigentümer, aufgrund fehlender Informationen konnte nicht berücksichtigt werden, ob die Investitionen vor dem Hintergrund der längerfristigen Perspektiven des Hauses bzw. des Gebiets oder der Situation auf dem Wohnungsmarkt als sinnvoll erscheinen. Die Analysen ergaben, dass etwa 40 % der Häuser in einem Zustand sind, der bezogen auf den von den Eigentümern erfragten Planungszeitraum bis 2008 keine Maßnahmen bzw. Investitionen erforderlich machen. Bei den übrigen 60 % der Häuser besteht aufgrund von Schäden oder Defiziten grundsätzlich Investitionsbedarf.

Was die Investitionspläne der Kleineigentümer für den Zeitraum 2006 bis 2008 angeht, werden im Folgenden drei Typen unterschieden: In 40 % der Häuser werden aufgrund fehlenden Investitionsbedarfs von den Eigentümern keine Investitionen geplant (Typ I), bei gut 26 % der Häuser werden von den Eigentümern trotz bestehendem Investitionsbedarf keine Investitionen geplant (Typ II) und bei gut 33 % der Häuser besteht Investitionsbedarf und die Eigentümer planen Investitionen (Typ III, Abbildung 3.5).

In Tabelle 3.7 sind verschiedene Merkmale zur näheren Beschreibung der drei Investitionstypen dargestellt. Von besonderem Interesse ist, durch welche Merkmale sich die Eigentümer, die trotz bestehendem Investitionsbedarf keine Maßnahmen planen (Typ II), von den anderen beiden Eigentümergruppen (Typ I und III) unterscheiden.

Typ II: Die Eigentümer, die trotz Investitionsbedarf keine Investitionspläne hegen, haben ein weit unterdurchschnittliches Einkommen (2 963 Euro), kommen überdurchschnittlich häufig aus den neuen Ländern (66 %) und sind überdurchschnittlich häufig weiblich (34 %). Es handelt sich um überdurchschnittlich viele Alteigentümer (25 % vor 1991). Vom durchschnittlichen Alter (55 Jahre) unterscheiden sie sich dagegen so gut wie nicht von den übrigen Eigentümern.

Abbildung 3.5
Investitionspläne der Kleineigentümer von 2006 bis 2008 nach Typen (bestehender/nicht bestehender Investitionsbedarf)



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Tabelle 3.7
Merkmale der Investitionstypen bei den Kleineigentümern

	Investitionstyp (Investitionspläne bis 2008/Investitionsbedarf)			
	Typ I Keine Investitionspläne und kein Investitionsbedarf	Typ II Keine Investitionspläne trotz Investitionsbedarf	Typ III Investitionspläne und Investitionsbedarf	gesamt
Anteil an allen Eigentümern/Häusern	40 %	26 %	33 %	100 %
Merkmale der Eigentümer				
Altersdurchschnitt (Jahre)	54	55	55	55
Anteil weiblicher Eigentümer	25 %	34 %	27 %	28 %
Haushaltsgröße (durchschnittliche Personenzahl)	1,5	1,8	1,4	1,5 %
Anteil Wohnsitz neue Länder	49 %	66 %	72 %	61 %
Anteil Eigentümer vor 1991 / ab 2000	10 % / 22 %	25 % / 16 %	23 % / 31 %	18 % / 23 %
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen (EUR)	4 416	2 963	3 197	3 606
Merkmale der Häuser				
Zahl Wohnungen im Haus	9,1	6,4	6,9	7,6
Anteil Häuser mit selbst genutzter WE/GE	29 %	44 %	56 %	42 %
Anteil Wohnungsleerstand	9 %	32 %	23 %	20 %
Anteil Wohnungsleerstand >3 Monate	7 %	28 %	18 %	16 %
Anteil unbewohnbarer Wohnungen im Haus	0 %	19 %	13 %	9 %
Anteil Häuser mit unbewohnbaren Einheiten	0 %	29 %	21 %	14 %
Anteil vollständig modernisierter Häuser	100 %	27 %	43 %	62 %
Nettokaltmiete in EUR pro m²	4,60	3,80	4,21	4,31
Anteil Häuser mit höherer Qualität als Umgebung	48 %	23 %	33 %	36 %
Anteil der Baudenkmale	48 %	38 %	33 %	40 %
Investitionen/Förderung 1999-2005				
Anteil Häuser mit Investitionen 1999 bis 2005	56 %	56 %	78 %	63 %
Investitionen 1999-2005 (EUR pro m² und Jahr)	55	29	29	39
Anteil Investitionen mit Inanspruchnahme von				
- Förderung der KfW	45 %	24 %	27 %	32 %
- Städtebauliche Sanierungsförderung	21 %	19 %	11 %	16 %
- Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes	14 %	9 %	5 %	9 %
- Förderung Programm Stadtumbau Ost	4 %	4 %	1 %	3 %
- Investitionszulage	31 %	14 %	22 %	23 %
- Steuerliche Förderung Denkmalschutz bzw.Sanierungsgebiete	29 %	13 %	9 %	17 %
Geplante Investitionen				
Investitionen 2006-2008 (EUR pro m² und Jahr)	0	0	45	13

Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Ihre Häuser werden relativ häufig von ihnen selbst genutzt (44 %) haben nur sehr selten eine (unabhängig vom Zustand) grundsätzlich höhere Qualität als die Häuser in der Umgebung (23 %) und weisen einen weit überdurchschnittlichen Anteil leer stehender (32 % bzw. 28 % länger als drei Monate) bzw. unbewohnbarer Wohnungen (19 %) auf. Ihre Häuser verzeichnen einen weit unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad (27 % vollmodernisiert/saniert) und eine weit unterdurchschnittliche Nettokaltmiete (3,80 Euro pro m²). Im Zeitraum 1999 bis 2005 wurde von ihnen leicht unterdurchschnittlich häufig in ihre Häuser investiert (56 %), entsprechend war die Investitionssumme unterdurchschnittlich (29 Euro pro m² und Jahr). Die verschiedenen Fördermittel wurden von ihnen teilweise unterdurchschnittlich in Anspruch genommen.

Typ III: Die Eigentümer, die Investitionspläne (und Investitionsbedarf) haben, weisen eine Reihe von Parallelen zu dem zuvor dargestellten Typ II (keine Investitionspläne trotz Investitionsbedarf) auf, unterscheiden sich aber auch in einigen Punkten in gewissem Maße von dieser Eigentümergruppe. Typ III hat im Vergleich zu Typ II ein etwas höheres Einkommen (3 197 Euro), weniger Personen in ihrem Haushalt zu versorgen (1,4 gegenüber 1,8 Personen bei Typ II), stammen noch häufiger aus den neuen Ländern (72 %) und nutzen ihre Häuser häufiger selbst (56 %). Es handelt sich um mehr bzw. überdurchschnittlich viele Neueigentümer (31 % ab 2000). Ihre Häuser zeichnen sich gegenüber der zuvor beschriebenen Eigentümergruppe durch einen höheren Anteil mit einer (unabhängig vom Zustand) grundsätzlich höheren Qua-

lität als die Häuser in der Umgebung (33 %), einen geringeren Anteil an leer stehenden (23 % bzw. 18 % länger als drei Monate) bzw. unbewohnbaren Wohnungen (13 %) sowie einen höheren Modernisierungsstand (43 % vollmodernisiert/saniert) und eine höhere Miete (4,21 Euro pro m²) aus. Zudem wurde in ihre Häuser im Zeitraum 1999 bis 2005 im Vergleich zu Typ II häufiger investiert (78 %), jedoch bei etwa gleicher Investitionssumme (29 Euro pro m² und Jahr). Während Typ II in den nächsten Jahren keine Investitionen vornimmt, plant Typ III von 2006 bis 2008 im Schnitt Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen von 45 Euro pro m² und Jahr.

Typ I: Die Eigentümer, die Häuser ohne Investitionsbedarf und daher keine Investitionspläne haben, unterscheiden sich von den beiden zuvor beschriebenen Eigentümergruppen spürbar: Sie haben ein weit überdurchschnittliches Einkommen (4 416 Euro) und kommen unterdurchschnittlich häufig aus den neuen Ländern (49 %). Überdurchschnittlich viele wurden im Zeitraum 1991 bis 1999 Eigentümer ihres Hauses (68 %). Ihre Häuser sind häufig (unabhängig vom Zustand) von grundsätzlich besserer Qualität als die Häuser in der Umgebung, sind durchweg vollmodernisiert (100 %), weisen einen weit unterdurchschnittlichen Leerstand (9 % bzw. 7 % länger als drei Monate) bzw. keine unbewohnbaren Wohnungen auf und verzeichnen überdurchschnittliche Mieten (4,60 Euro pro m²). Die Häuser sind überdurchschnittlich häufig Baudenkmale (48 %). Die Häufigkeit der Investitionen von 1999 bis 2005 ist unterdurchschnittlich (56 %), jedoch mit jeweils überdurchschnittlichen Investitionssummen (55 Euro pro m² und Jahr) und überdurchschnittlicher Inanspruchnahme aller Förderprogramme. Bei dieser Eigentümergruppe liegt nahe, dass ein größerer Teil (schätzungsweise mehr als die Hälfte) der Häuser bereits vor 1999 vollständig modernisiert und instandgesetzt wurde, da sich der erreichte relativ hohe Modernisierungsstand der Häuser dieser Eigentümergruppe angesichts der seit 1999 nur relativ geringen durchgeführten Investitionen nur so erklären lässt.

Die drei dargestellten Typen sind zum einen durch zum Teil sehr große Unterschiede hinsichtlich der persönlichen bzw. finanziellen Verhältnisse und der grundsätzlichen Qualitäten und Ertragspotenziale ihrer Häuser geprägt. Die unterschiedlichen Bedingungen führen zu unterschiedlichen Investitionsmöglichkeiten und unterschiedlichem Investitionsverhalten. Dabei stellen sich der Investitionsbedarf an den Häusern und die Investitionsmöglichkeiten der Eigentümergruppen konträr dar, weil tendenziell die Eigentümer, die über eher geringe Handlungsmöglichkeiten verfügen, die Häuser mit den größten Defiziten bzw. dem höchsten Investitionsbedarf besitzen.

Zum anderen spielt bei den drei unterschiedenen Typen eine gewisse zeitliche Komponente eine Rolle. Bei Typ II sind viele Alteigentümer vertreten, die bereits vor 1991 im Besitz des Hauses waren und überwiegend nicht in der Lage oder Willens waren, das Haus in den letzten Jahren in einen besseren Zustand zu bringen, der die Chance für eine erfolgreichere Vermietung der Wohnungen und damit eine günstigere wirtschaftliche Situation des Hauses geboten hätte. Typ I repräsentiert in hohem Maße Eigentümer, die frühzeitig nach der Vereinigung Eigentümer des Hauses wurden und dieses in einen relativ guten Zustand gebracht haben, der die Vermietbarkeit der Wohnungen grundsätzlich ermöglicht, wenngleich die Marktverhältnisse auch bei vielen dieser Häuser eine Vollvermietung erschweren bzw. nicht zulassen. Diese Eigentümer, die Häuser ohne Investitionsbedarf besitzen, dürften in hohem Maße die umfangreichen Förderangebote der 90er Jahre genutzt haben. Die Eigentümer des Typs III besitzen Häuser, an denen zwar teilweise schon Maßnahmen durchgeführt wurden, die jedoch nach wie vor in hohem Maße Defizite bzw. Investitionsbedarf aufweisen. Diese Eigentümergruppe führt sukzessive Maßnahmen an ihren Häusern durch und ist teilweise erst in den 2000er Jahren aktiv geworden bzw. wurde erst in dieser Zeit über einen Kauf (oder auf anderem Wege) Eigentümer.

Gründe für nicht geplante und Art der geplanten Investitionen

Im Folgenden werden die Gründe erläutert, aus denen die Eigentümer des Typs II trotz bestehenden Investitionsbedarfs in den kommenden Jahren keine Investitionen durchführen. Als Gründe werden von dieser Eigentümergruppe genannt (Mehrfachnennungen): fehlende finanzielle Mittel (71 %), fehlende Wirtschaftlichkeit von Investitionen (54 %), unzureichende Förderung (51 %), die Abneigung, Schulden zu machen

(50 %) und die zu unsicheren Perspektiven des Gebiets, in dem das Haus liegt (48 %). Gut die Hälfte der Eigentümer meint, das Haus sei zwar nicht perfekt, aber es ginge auch so (55 %).

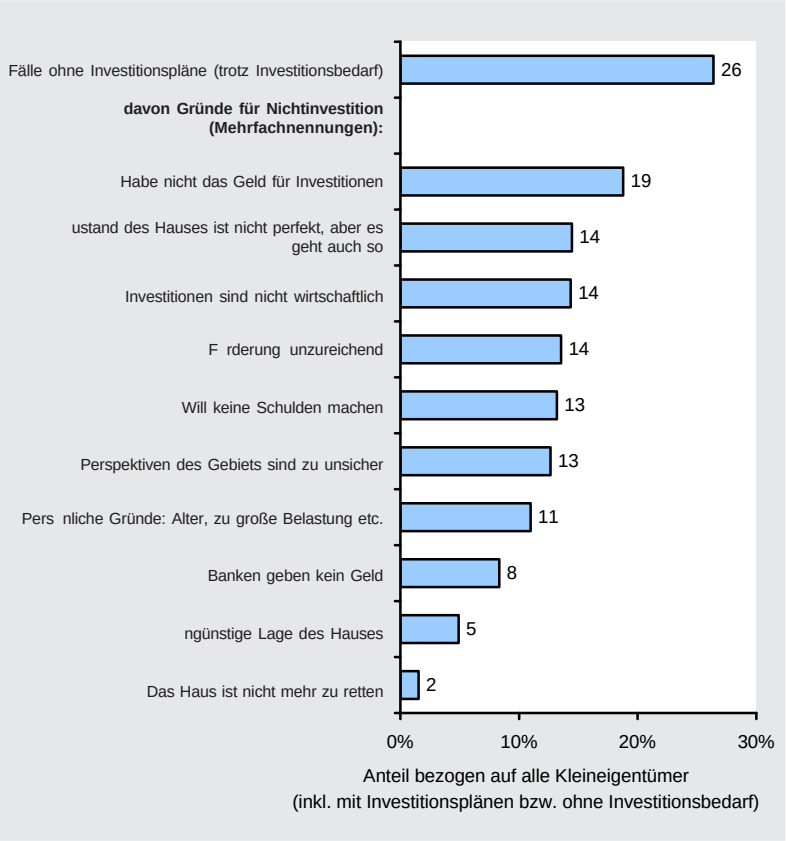
Abbildung 3.6 zeigt die Anteile der Eigentümer, die diese Gründe für Nichtinvestitionen trotz bestehenden Investitionsbedarfs vorbringen, bezogen auf alle Eigentümer (inkl. mit Investitionsplänen und ohne Investitionsbedarf). Es wird deutlich, dass bei knapp einem Fünftel der Häuser auf erforderliche Investitionen verzichtet wird, weil dem Eigentümer das Geld für die Maßnahmen fehlt. 14 % investieren nicht, weil sie mit dem nicht perfekten Zustand des Hauses zurecht kommen. Nur ein sehr kleiner Teil der Eigentümer investiert nicht, weil er glaubt, das Haus sei nicht mehr zu retten (2 %).

Bei dem Drittel aller befragten privaten Kleineigentümer, die Investitionen planen (Typ III), dominieren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geringer bis mittlerer Intensität: Von 77 % dieser Eigentümer ist die notwendige Behebung von regelmäßig anfallenden Schäden vorgesehen, bei 70 % handelt es sich um Maßnahmen zur Verschönerung des Erscheinungsbildes des Hauses. Immerhin jeweils 57 % planen größere Maßnahmen an einzelnen Wohnungen/Gewerbeeinheiten oder an einzelnen Gebäudeteilen. 32 % wollen Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor weiterem Verfall durchführen. Lediglich 21 % der Eigentümer mit Investitionsabsichten planen eine grundlegende Modernisierung des gesamten Hauses.

Abbildung 3.7 gibt einen Überblick über den Umfang der jeweiligen geplanten Maßnahmen bezogen auf alle Häuser bzw. Eigentümer (inkl. ohne Investitionspläne). Es wird deutlich, dass nur in 7 % aller Häuser im Zeitraum 2006 bis 2008 eine grundlegende Modernisierung des gesamten Hauses geplant ist. Bei diesen Fällen beträgt die für 2006 bis 2008 geplante Investitionssumme 180 Euro pro m² und Jahr und weist somit durchaus auf eine weit überdurchschnittliche Intensität der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hin. Bei jeweils 19 % aller Häuser sind größere Maßnahmen an einzelnen Wohnungs- bzw. Gewerbeeinheiten oder Gebäudeteilen vorgesehen, wobei Mehrfachnennungen zu berücksichtigen sind. Klammert man Mehrfachnennungen aus, so handelt es sich zusätzlich zu der oben dargestellten grundlegenden Modernisierung des gesamten Hauses (7 %) bei 10 % um größere Maßnahmen an einer bzw. einigen der Wohnungen/Gewerbeeinheiten und bei weiteren 9 % um größere Maßnahmen an Gebäudeteilen. Der Umfang der beiden letztgenannten Maßnahmearten wird jedoch stark relativiert, wenn man berücksichtigt, dass hierfür von den Eigentümern in den Jahren 2006 bis 2008 im Schnitt nur 19 Euro pro m² und Jahr eingeplant werden, was überwiegend auf eher kleinere bzw. punktuelle Maßnahmen hindeutet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die intensiveren Maßnahmen in den Jahren 2006 bis 2008 weitgehend auf den oben genannten Kreis der 7 % aller Eigentümer beschränken, die grundlegende Maßnahmen am gesamten Haus planen.

In Abbildung 3.8 ist die Höhe der in den Häusern der Kleineigentümer von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen dargestellt. Um die Werte für Zeiträume unterschiedlicher Länge vergleichbar zu machen, werden die Investitionen pro Jahr ausgewiesen. Die In-

Abbildung 3.6
Kleineigentümer, die trotz Investitionsbedarf keine Maßnahmen planen



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

vestitionen werden bezogen auf die Wohn-/ Nutzfläche aller Häuser (inkl. Häuser ohne Investitionen) dargestellt.

Die Investitionen lagen im Zeitraum 1999 bis 2003 in den Häusern der Kleineigentümer bei 48 Euro pro m² und Jahr, in 2004 sind sie spürbar auf 38 Euro pro m² zurückgegangen. Im Jahr 2005, dem Jahr nach Auslaufen der Investitionszulage, sind die Investitionen weiter auf 23 Euro pro m² abgesackt und haben sich damit gegenüber dem Zeitraum 1999 bis 2003 mehr als halbiert.

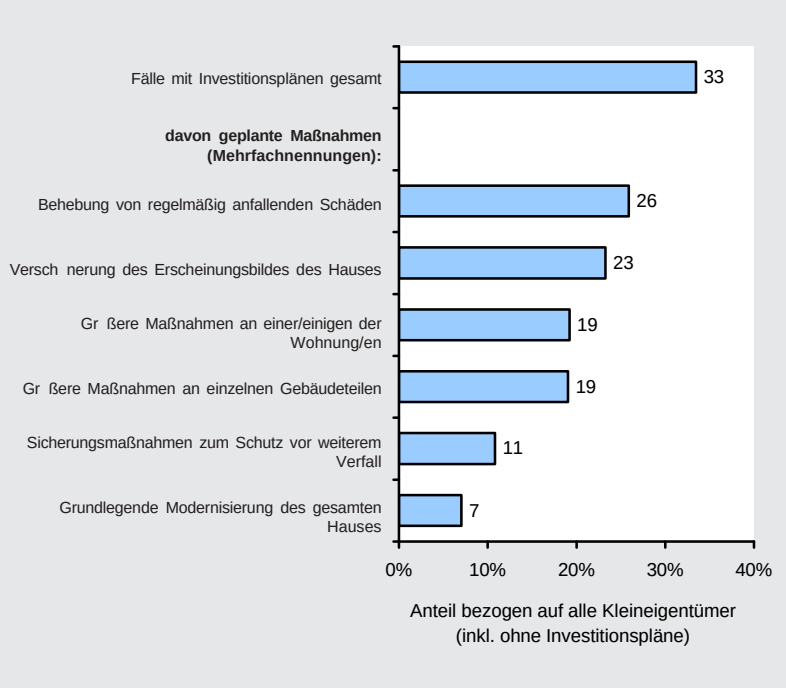
Was die Investitionspläne der Kleineigentümer im Zeitraum 2006 bis 2008 betrifft, sind Investitionen von 13 Euro pro m² und Jahr vorgesehen, also ein noch niedrigeres Niveau als in 2005 und nur noch ein Drittel des Niveaus von 1999 bis 2003. Dabei stellt das Jahr 2006 mit 11 Euro pro m² einen Tiefpunkt der Investitionstätigkeit dar, während in 2007 und 2008 von den Kleineigentümern mit 15 bzw. 14 Euro pro m² wiederum leicht erhöhte Investitionen geplant sind. Damit hat sich etwa die Entwicklung der Investitionstätigkeit bestätigt, die im vom IfS im Jahr 2004 erarbeiteten Gutachten zur Investitionszulage dargestellt wurde: Die seinerzeitige Befragung der Kleineigentümer ergab für 2005 und 2006 geplante Investitionen von 15 Euro pro m² und Jahr bzw. ein spürbares Absinken der Investitionstätigkeit gegenüber den Vorjahren (32 bzw. 49 Euro pro m² in 1999 bis 2003 bzw. 2004).[14]

Der Rückgang der Investitionen in den letzten Jahren bzw. der geplanten Investitionen dürfte zwar auch damit zusammenhängen, dass immer mehr Häuser vollmodernisiert sind und der Investitionsbedarf gegenüber Ende der 90er Jahre etwas gesunken ist. Diese Entwicklung reicht jedoch bei weitem nicht als Erklärung aus und dürfte nur zu einem kleinen Teil dafür verantwortlich sein, dass das Investitionsniveau in dem dargestellten Ausmaß absinkt (um ca. zwei Drittel). Vielmehr liegt nahe, dass die Fähigkeit und die Bereitschaft der Kleineigentümer, Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen in den verbliebenen Häusern mit Investitionsbedarf durchzuführen, stark gesunken ist. Zudem dürfte sich auswirken, dass Fördermöglichkeiten wie die Investitionszulage, die anders als steuerliche Förderung insbesondere für Eigentümer mit niedrigen Einkommen von Bedeutung ist, entfallen sind.

In Tabelle 3.8 wird dargestellt, welche Merkmale der Eigentümer und Häuser sich in einer unterschiedlichen Höhe der Investitionen niederschlagen. Es werden die geplanten und als Zusatzinformation die durchgeführten Investitionen betrachtet.

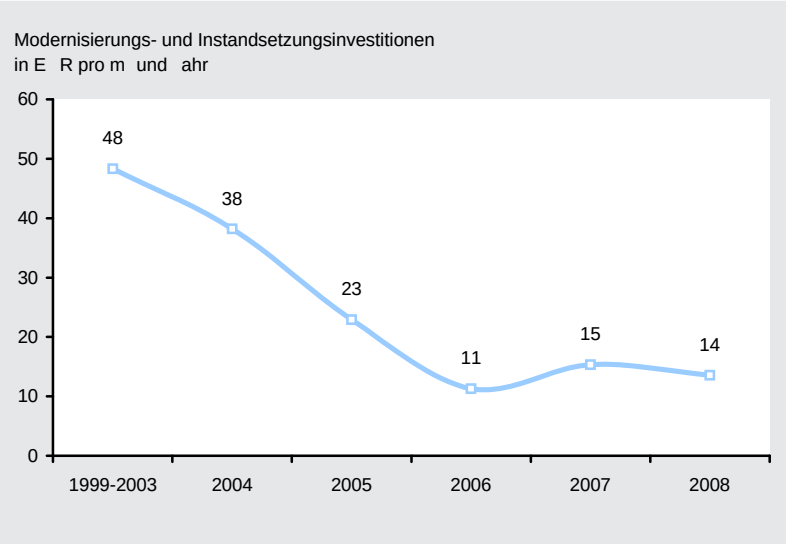
Aus nahe liegenden Gründen sind die im Zeitraum 2006 bis 2008 geplanten Investitionen bei vollmodernisierten Häusern mit 5 Euro pro m² und Jahr sehr niedrig, zu-

Abbildung 3.7
Kleineigentümer mit bis 2008 geplanten Investitionen nach Art der Maßnahmen



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Abbildung 3.8
Entwicklung der von den Kleineigentümern von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Investitionen



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

(14) IfS (2004), S. 97, Investitionspläne (ohne Fortbestehen der Investitionszulage ab 2005) der Referenzgruppe, die aufgrund des Auswahlverfahrens am ehesten mit der Kleineigentümerbefragung von 2006/ 2007 vergleichbar ist.

Tabelle 3.8
Höhe der in den Häusern der Kleineigentümer von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen nach ausgewählten Merkmalen

	Jahr / Zeitraum							
	1999–2003	2004	2005	2006	2007	2008	1999 bis 2005*	2006 bis 2008
	Investitionen in EUR pro m² und Jahr							
Selbstgenutzte WE/GE im Haus								
selbstgenutzte WE/GE	47	48	38	17	16	17	41	16
keine selbstgenutzte WE/GE	51	35	14	8	11	10	40	9
Modernisierungsstand des Hauses								
vollständig modernisiert/saniert	61	50	22	6	5	3	48	5
teilmodernisiert/-saniert	32	22	31	20	16	10	29	15
nicht/geringfügig modernisiert/saniert	3	7	8	21	84	93	4	66
Schäden am Haus								
keine Schäden	56	53	23	6	5	3	44	5
gewisse Schäden	43	18	25	17	15	11	36	14
starke Schäden bzw. unbewohnbar	10	11	8	27	99	111	10	79
Leerstandsquote des Hauses								
unter 10 % Leerstand	57	49	29	7	10	6	47	8
10 % bis unter 20 %	52	23	6	3	3	2	39	3
20 % bis unter 50 %	40	17	26	9	7	6	32	8
50 % u. m.	15	31	11	31	54	59	12	48
Unbewohnbare Wohnungen im Haus								
keine unbewohnbaren WE im Haus	53	43	24	7	9	7	43	8
unbewohnbare WE im Haus	15	10	19	37	53	54	13	48
Wirtschaftliche Situation des Hauses								
Überschüsse	44	88	23	13	7	3	42	8
etwa Kostendeckung	65	22	26	10	9	4	51	8
leichte Unterdeckung	44	45	25	8	21	19	35	16
hohe Unterdeckung	44	18	11	9	22	28	34	20
Alter								
65 u. m. Jahre	39	14	10	4	8	12	31	8
45 bis 64 Jahre	51	34	13	7	15	9	39	10
unter 45 Jahre	50	70	64	26	23	20	47	23
Jahr der Eigentumserlangung								
ab 2000	76	143	58	29	38	22	65	30
1991 bis 1999	50	11	15	5	9	11	39	8
vor 1991	21	18	8	9	6	11	19	9
Art und Jahr der Eigentumserlangung								
Kauf ab 2000	84	164	64	31	40	24	72	32
Kauf 1991 bis 1999	51	9	9	5	9	11	39	8
Erbe/Rückübertragung ab 1991	48	23	35	9	15	13	42	12
Sonstiges	24	15	8	8	6	10	20	8
Wohnort/Sitz Eigentümer								
neue Länder	45	46	32	15	19	13	38	16
alte Länder	54	29	11	6	9	9	41	8
Investitionsbedarf/-pläne 2006 bis 2008								
kein Investitionsbedarf	70	64	26	0	0	0	55	0
bestehender Investitionsbedarf	34	19	20	20	28	24	29	24
- Investitionsbedarf/keine Invest.-Pläne	34	12	22	0	0	0	29	0
- Investitionsbedarf und -pläne	34	24	19	37	52	46	29	45
gesamt	48	38	23	11	15	14	39	13

* Investitionssumme auf Basis der Fälle mit vollständigen Angaben für gesamten Zeitraum 1999 bis 2005. Beispielsweise waren bei Kauf des Hauses seit 2000 keine Angaben zu Investitionen in Vorjahren möglich. Wert für Gesamtzeitraum entspricht daher nicht dem Durchschnitt der Einzeljahre/-zeiträume.

Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

gleich weisen diese Häuser relativ hohe Werte von 48 Euro pro m² und Jahr für den Zeitraum 1999 bis 2005 auf. Bei der Interpretation des letztgenannten Wertes ist zu beachten, dass er nicht die Investitionen darstellt, mit denen Vollausstattung hergestellt wurde, da viele Häuser bereits vor 1999 in diesen Zustand gebracht wurden.

Bei teilmodernisierten Häusern sind von 2006 bis 2008 Investitionen von 15 Euro pro m² und Jahr geplant. Dieser Wert erscheint als recht niedrig, um den Modernisierungs- und Instandsetzungszustand des Hauses spürbar zu verbessern und er liegt zudem spürbar niedriger als die Investitionen, die von 1999 bis 2005 in diesen Häusern durchgeführt wurden (29 Euro pro m² und Jahr). Bei nicht bzw. geringfügig modernisierten Häusern sind die 2006 bis 2008 geplanten Investitionen mit 66 Euro pro m² und Jahr zwar spürbar höher, sie erscheinen aber angesichts des Zustands der Häuser als eher gering und dürften bei ihnen nur zu einer teilweisen Verbesserung führen. Der schlechte Zustand dieser Häuser hängt auch damit zusammen, dass im Zeitraum 1999 bis 2005 in sie nur sehr geringfügig investiert wurde (4 Euro pro m² und Jahr).

Überdurchschnittliche Investitionen sind in 2006 bis 2008 in Häusern mit schweren Schäden (79 Euro pro m² und Jahr), Leerstand über 50 % bzw. unbewohnbaren Wohnungen (jeweils 48 Euro pro m² und Jahr) geplant. Überdurchschnittliche geplante Investitionen verzeichnen zudem Eigentümer, die das Haus erst seit dem Jahr 2000 gekauft haben (32 Euro pro m² und Jahr), wobei diese Eigentümer bereits in der Zeit vom Kauf bis zum Jahr 2005 (72 Euro pro m² und Jahr) investiert haben. Käufer stellen demnach eine sehr aktive Eigentümergruppe mit überdurchschnittlicher Investitionstätigkeit dar. Eher geringe Investitionen weisen dagegen Alteigentümer (vor 1991; 9 Euro pro m² und Jahr) und ältere Eigentümer (65 und mehr Jahre; 8 Euro pro m² und Jahr) auf.

In Tabelle 3.9 ist dargestellt, wie sich verschiedene Gebiete hinsichtlich der durchgeführten und geplanten Investitionen unterscheiden. Zusätzlich werden Hintergrundinformationen zu Merkmalen der Häuser und Eigentümer gegeben.

Die höchsten Investitionen sind 2006 bis 2008 in den historischen Zentren geplant (23 Euro pro m² und Jahr), die einen unterdurchschnittlichen Anteil vollmodernisierter/sanierter Häuser (54 %) aufweisen. Dieser Gebietstyp ist von einem überdurchschnittlichen Anteil an Häusern mit selbstgenutzten Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten (58 %) und überdurchschnittlichen

Tabelle 3.9
Höhe der in den Häusern der Kleineigentümer von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen sowie Merkmale der Eigentümer und Häuser in verschiedenen Gebietskategorien

	Investitionen 1999-2005* EUR pro m² und Jahr	Investitionen 2006-2008 EUR pro m² und Jahr	Anteil vollmodernisierte Häuser in %	Anteil Häuser mit unbewohnbaren WE/GE in %	Anteil Häuser mit selbstgenutzten WE/GE in %	Haushaltsnettoeinkommen in EUR	Nettokaltmiete EUR pro m²
Gebietstyp							
Historisches Zentrum / Erhalt	62	23	54	13	58	2 791	4,56
Gründerzeit bürgerlich / konsolidiert	35	10	74	10	32	4 674	4,57
Gründerzeit bürgerlich / Erhalt	30	8	74	9	33	3 840	4,39
Gründerzeit einfach / Erhalt	38	12	64	15	31	4 229	4,17
Gründerzeit einfach / Rückbau	29	12	53	22	47	3 109	3,99
Umgebung mit							
repräsentativer Bausubstanz	67	10	75	12	42	3 837	4,63
gemischter Bausubstanz	36	16	61	14	40	3 623	4,31
einfacher Bausubstanz	29	11	55	17	43	3 460	4,04
Förder-/Satzungsgebiet							
Sanierungsgebiet	45	16	58	13	55	2 907	4,33
Erhaltungssatzung	53	17	62	12	47	3 461	4,52
Städtebaulicher Denkmalschutz	69	21	57	14	52	3 105	4,56
Stadtumbau Ost – Rückbau	36	13	63	14	41	3 584	4,19
Stadtumbau Ost – Aufwertung	40	13	64	13	41	3 617	4,36
gesamt	39	13	62	14	42	3 606	4,31

* Investitionssumme auf Basis der Fälle mit vollständigen Angaben für gesamten Zeitraum 1999 bis 2005.

Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Mieten (4,56 Euro pro m²) geprägt. Die Haushaltsnettoeinkommen der Eigentümer sind dagegen mit 2 791 Euro weit unterdurchschnittlich. In diesem Gebietstyp wurde bereits im Zeitraum 1999 bis 2005 überdurchschnittlich investiert (62 Euro pro m² und Jahr).

Spürbar geringer sind die 2006 bis 2008 geplanten Investitionen in den einfachen Gründerzeitgebieten mit Rückbaustrategie (12 Euro pro m² und Jahr), obwohl hier der Anteil vollmodernisierter Häuser ebenso wie in den Zentren unterdurchschnittlich (53 %) ist. Zudem ist in diesem Gebietstyp der Anteil an Häusern mit unbewohnbaren Wohnungen bzw. nicht nutzbaren Gewerbeeinheiten weit überdurchschnittlich (22 %). Negativ auf die Investitionen dürfte sich bei diesem Gebietstyp auswirken, dass sowohl die Einkommen der Eigentümer als auch die Mieten unterdurchschnittlich sind.

Bei den beiden Gebietstypen mit bürgerlich geprägten Gründerzeitgebieten dürften die niedrigen geplanten Investitionen (8 bzw. 10 Euro pro m² und Jahr) unter anderen damit zusammenhängen, dass der Anteil der vollmodernisierten Häuser überdurchschnittlich (jeweils 74 %) ist. In den einfachen Gründerzeitgebieten mit Erhaltungsstrategie liegen die geplanten Investitionen nur leicht über denen in den bürgerlich geprägten Gründerzeitvierteln, obwohl der Anteil vollmodernisierter Häuser deutlich niedriger (64 %) und der Anteil an Häusern mit unbewohnbaren Wohnungen bzw. nicht nutzbaren Gewerbeeinheiten höher (15 %) ist. Dämpfend auf die Investitionen dürfte sich bei diesem Gebietstyp auswirken, dass die Mieten unterdurchschnittlich (4,17 Euro pro m²) sind, allerdings sind die Einkommen der Eigentümer überdurchschnittlich (4 229 Euro).

Anhand des Vergleichs von Häusern in Gebieten mit repräsentativer, gemischter und einfacher Bausubstanz lässt sich verdeutlichen, dass von ihren Eigentümern umso mehr in der Vergangenheit investiert wurde bzw. der Anteil vollmodernisierter/sanierter Häuser umso höher ist, je repräsentativer die Umgebung ist. Bei repräsentativer Umgebung wurden von 1999 bis 2005 67 Euro pro m² und Jahr investiert und der Anteil vollmodernisierter/sanierter Häuser liegt bei 75 %, bei einfacher Umgebung sind es nur Investitionen von 29 Euro pro m² und nur ein Anteil von 55 % vollmodernisierter/sanierter Häuser. In beiden Fällen werden für 2006 bis 2008 nur sehr geringe Investitionen geplant: bei repräsentativer Umgebung 10 Euro, bei einfacher 11 Euro pro m² und Jahr. Während in der Vergangenheit in den attraktiveren Gebieten spürbar mehr investiert wurde als in einfachen Gebieten, befinden sich inzwischen beide Gebiete auf ähnlich niedrigem Investitionsniveau.

Betrachtet man die Gebietskulisse verschiedener Förderprogramme bzw. Satzungen, so wird deutlich, dass in Fördergebieten des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz mit 21 Euro pro m² und Jahr überdurchschnittliche Investitionen für den Zeitraum 2006 bis 2008 geplant sind, in abgeschwächtem Maß gilt dies auch für Gebiete mit Erhaltungssatzungen (17 Euro pro m² und Jahr) und Sanierungsgebiete (16 Euro pro m² und Jahr). In Fördergebieten des Programms Stadtumbau Ost ergeben sich nur durchschnittliche geplante Investitionen und es lässt sich kein Unterschied zwischen Gebieten mit Rückbau und/oder Aufwertungsstrategie feststellen (13 Euro pro m² und Jahr).

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die von den Kleineigentümern für 2006 bis 2008 geplanten Investitionen auf sehr niedrigem Niveau bewegen und dass dies grundsätzlich für alle untersuchten Gebietstypen gilt. Es sind keine Gebiete zu erkennen, auch nicht unter den Förder- und Satzungsgebieten, in denen sich das Investitionsniveau von dem niedrigen Gesamtdurchschnitt herausstechend abhebt bzw. eine intensive Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit in den nächsten Jahren zu erwarten ist.

3.4 Kenntnis und Bedeutung des Stadtumbaus für die Kleineigentümer

Da wenig über den Informationsstand der Kleineigentümer zum Stadtumbau Ost bekannt ist, wurde ihre Kenntnis bezogen auf das städtische Konzept für den Stadtumbau und die konkreten Planungen bzw. Maßnahmen zu Aufwertung und Abriss im Gebiet, in dem das Haus liegt, erfragt. Zusätzlich wurde die Art der Informationsgewinnung zu diesem Themenbereich und die Bedeutung des Stadtumbaus für das eigene Handeln erhoben.

Wie Abbildung 3.9 zeigt, kennen nur 6 % der Kleineigentümer das Konzept, das die Stadt mit dem Stadtumbau verfolgt, gut. 26 %

kennen es zumindest in Grundzügen, 27 % kennen es kaum und 41 % ist es nicht bekannt. Der Anteil der Eigentümer, der die konkreten Planungen und Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets, in dem das Haus liegt, gut kennt, ist mit 7 % zwar etwas höher als beim städtischen Stadtumbaukonzept. Allerdings sind die Anteile mit teilweisen Kenntnissen geringer: 20 % kennen die Aufwertungsplanungen im Gebiet in Grundzügen und 23 % kennen sie kaum. Der Anteil, der die Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet gar nicht kennt, ist mit 50 % höher als der Anteil, der das städtische Stadtumbaukonzept nicht kennt. Noch geringer sind die Kenntnisse bezogen auf die Abrissplanungen im Gebiet, in dem das Haus der Kleineigentümer liegt: nur 4 % kennen die Planungen gut, 13 % in Grundzügen, 15 % kaum und 69 % sind sie nicht bekannt.[15]

Von Interesse ist, ob sich die Kenntnisse der Kleineigentümer zum Stadtumbau zwischen verschiedenen Gebieten bzw. Eigentümergruppen unterscheiden. Für diese Analyse werden die beiden Kategorien „kenne ich gut“ und „kenne ich in Grundzügen“ zu einer Kategorie „kenne ich“ und die übrigen Fälle zu „kenne ich kaum/nicht“ zusammengefasst.

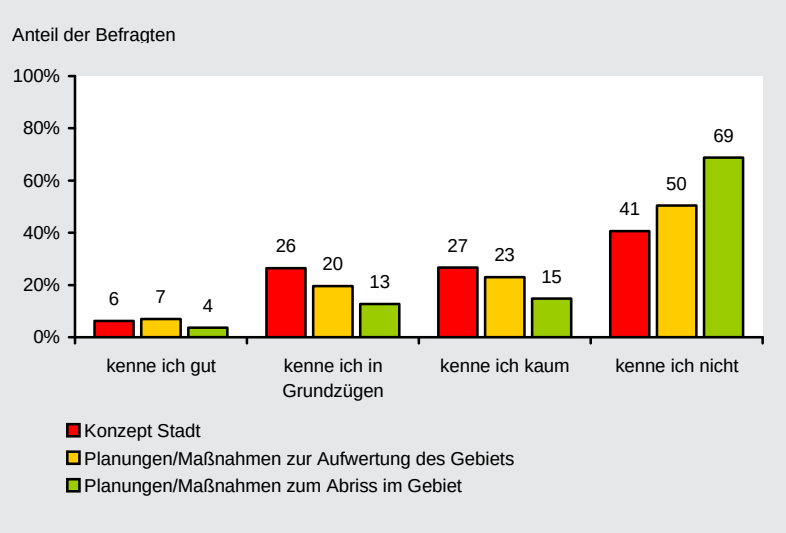
Unterschieden nach Gebietstypen lässt sich feststellen, dass die Kenntnisse der Kleineigentümer in den historischen Zentren überdurchschnittlich sind, 50 % kennen das Stadtumbaukonzept der Stadt (alle Gebiete 32 %) und 50 % kennen es kaum/nicht. 47 % der Eigentümer kennen dort die Planungen zur Aufwertung im Gebiet (alle Gebiete 27 %) und 53 % kennen sie kaum/nicht sowie 27 % kennen die Planungen zum Abriss im Gebiet (alle Gebiete 16 %) und 73 % kennen sie kaum/nicht.

Eher durchschnittliche Kenntnisse herrschen in einfachen Gründerzeitgebieten mit Rückbaustrategie: 34 % der Kleineigentümer kennen dort das Konzept der Stadt und 27 % die Gebietsplanungen zur Aufwertung. Bemerkenswert ist, dass in diesen Gebieten trotz der von der Stadt verfolgten Rückbaustrategie den Kleineigentümern die Gebietsplanungen zum Abriss nur leicht überdurchschnittlich bekannt sind (18 % gegenüber 16 % bei allen Gebieten; Tabelle 3.10).

Spürbare Unterschiede im Kenntnisstand zum Stadtumbau Ost, sowohl was das Stadtumbaukonzept der Stadt als auch die Gebietsplanungen angeht, bestehen zwischen den ihre Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten selbstnutzenden und rein vermietenden Eigentümern. Der Kenntnisstand der Selbstnutzer (Konzept Stadt 43 %, Aufwertungsplanungen 37 %, Abrissplanungen 24 %) ist überdurchschnittlich bzw. von der Größenordnung jeweils etwa doppelt so hoch wie der vermietender Eigentümer (Konzept Stadt 25 %, Aufwertungsplanungen 19 %, Abrissplanungen 11 %).

In den meisten Förder- bzw. Satzungsgebieten ist der Kenntnisstand der Kleineigentümer zum Stadtumbau überdurchschnittlich. Besonders hoch ist er in Fördergebieten des Programms städtebaulicher Denkmalschutz, wo 51 % der Kleineigentümer das Konzept der Stadt (gut oder in Grundzügen) kennen sowie 43 % die Aufwertungsplanungen und 27 % die Abrissplanungen im Gebiet. Ebenfalls einen relativ guten Kenntnisstand verzeichnen Eigentümer in Sanierungsgebieten (Konzept Stadt 42 %, Aufwertungsplanungen 38 %, Abrissplanungen 23 %). In diesen Gebieten wirken sich die mit diesen Förderprogrammen verbundenen Ansätze der Kontaktaufnahme mit Eigentümern offensichtlich positiv auf die Kenntnisse zum Stadtumbau aus. In den Fördergebieten des Stadtumbau Ost ist der Kenntnisstand der Eigentümer dagegen nur etwa durchschnittlich bzw. geringfügig überdurchschnittlich, und zwar unabhängig davon, ob in diesen Gebieten die Aufwertung oder der Rückbau gefördert wird.

Abbildung 3.9
Kenntnisse der Kleineigentümer zum Stadtumbau: Konzept der Stadt bzw. Planungs-Maßnahmen zu Aufwertung und Abriss im Gebiet



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

(15) Kleineigentümer, nach deren Angaben es in dem Gebiet, in dem das Haus liegt, keine Abrissplanungen der Stadt gibt, wurden bei dieser Betrachtung ausgeklammert.

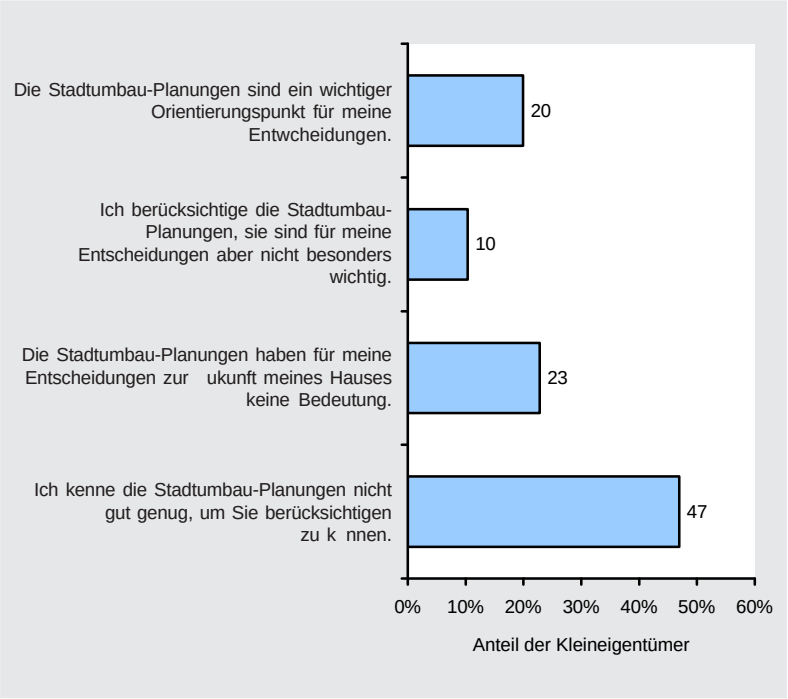
Tabelle 3.10
Kenntnisse der Kleineigentümer bezogen auf den Stadtumbau Ost: Konzept der Stadt sowie Planungen bzw. Maßnahmen zur Aufwertung und zum Abriss in dem Gebiet, in dem das Haus liegt (nach Gebieten)

	Konzept der Stadt zum Stadtumbau in %		Planungen zur Aufwertung des Gebiets in %		Planungen zum Abriss im Gebiet* in %	
	kenne ich (gut bzw. in Grundzügen)	kenne ich kaum bzw. nicht	kenne ich (gut bzw. in Grundzügen)	kenne ich kaum bzw. nicht	kenne ich (gut bzw. in Grundzügen)	kenne ich kaum bzw. nicht
Gebietstyp (Baustruktur / Stadtumbaustrategie)						
Historisches Zentrum / Erhalt	50	50	47	53	27	73
Gründerzeit bürgerlich / konsolidiert	28	72	12	88	10	90
Gründerzeit bürgerlich / Erhalt	24	76	14	86	10	90
Gründerzeit einfach / Erhalt	23	77	23	77	13	87
Gründerzeit einfach / Rückbau	34	66	27	73	18	82
Selbstnutzung						
Selbstgenutzte WE/GE im Haus	43	57	37	63	24	76
keine selbstgenutzte WE/GE im Haus	25	75	19	81	11	89
Förder-/Satzungsgebiet						
Sanierungsgebiet	42	58	38	62	23	77
Erhaltungssatzung	41	59	32	68	21	79
Städtebaulicher Denkmalschutz	51	49	43	57	27	73
Stadtumbau Ost – Rückbau	32	68	25	75	15	85
Stadtumbau Ost – Aufwertung	34	66	28	72	17	83
gesamt	32	68	27	73	16	84

* Ohne Fälle, in denen es nach Aussagen der Befragten keine Abrissplanungen im Gebiet gibt.

Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Abbildung 3.10
Bedeutung der Stadtumbau-Planungen der Stadt für die Entscheidungen der Kleineigentümer zur Zukunft des Hauses



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Die Kleineigentümer wurden gefragt, durch welche Quellen sie sich über den Stadtumbau informiert haben. 51 % der Eigentümer haben sich aus den Medien über den Stadtumbau informiert, 25 % aus schriftlichem Informationsmaterial der Stadt, 18 % durch den Besuch von Veranstaltungen oder Beratungsstellen, 13 % über Verbände (z. B. Haus- und Grundeigentümerverband) und 11 % über das Internet (Mehrfachnennungen). 14 % der Eigentümer haben mit der Stadt bzw. mit Beauftragten der Stadt (z. B. Sanierungsträger) über die Einbeziehung des Hauses in den Stadtumbau gesprochen, bei 86 % trifft dies nicht zu.

Eine weitere Frage richtete sich auf die Bedeutung, die die Stadtumbaumaßnahmen der Stadt für die Entscheidungen der Kleineigentümer zur Zukunft ihres Hauses haben (Abbildung 3.10).

Für 20 % der Eigentümer sind die Stadtumbau-Planungen ein wichtiger Orientierungspunkt für ihre Entscheidungen, 10 % berücksichtigen die Stadtumbau-Planungen, sie sind für ihre Entscheidungen aber nicht besonders wichtig. Für 23 % haben die Stadtumbau-Planungen für die Entscheidungen zur Zukunft ihres Hauses keine Bedeutung und 47 % kennen die Stadtumbau-Planungen nicht gut genug, um sie berücksichtigen zu können.

3.5 Abriss- und Verkaufspläne der Eigentümer

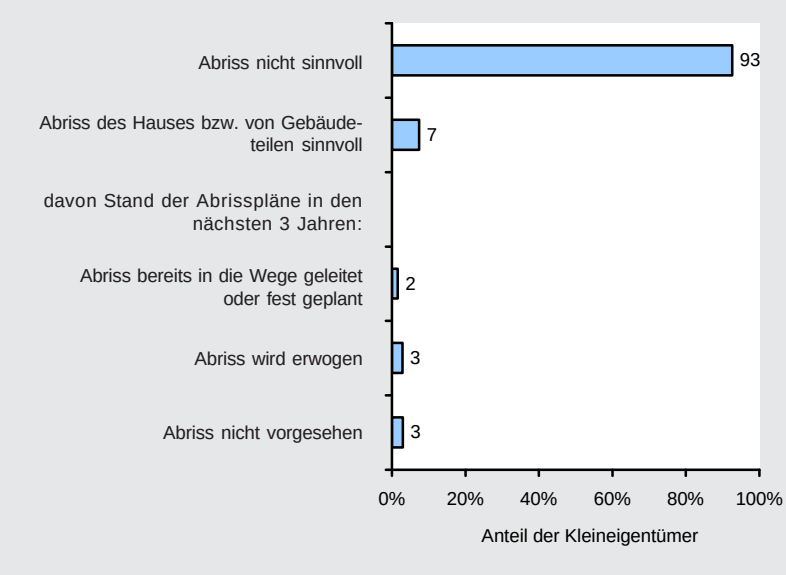
Den Kleineigentümern wurde eine Reihe von Fragen zur grundsätzlichen Sinnhaftigkeit des Abrisses ihres Hauses und zu konkreten Abrissplänen gestellt. Die Frage, ob es aus ihrer Sicht prinzipiell sinnvoll wäre, das Haus in Teilen oder ganz abzureißen, bejahten knapp 3 % der Eigentümer für das gesamte Haus und knapp 5 % für Teile des Hauses (zusammen 7 %). Vier Fünftel der Eigentümer, die einen kompletten oder teilweisen Abriss für sinnvoll halten, begründen dies mit fehlender Wirtschaftlichkeit des Hauses und knapp die Hälfte hält einen Abriss aus baulichen Gründen für zwingend erforderlich.

Knapp ein Fünftel der Eigentümer, die einen kompletten oder teilweisen Abriss des Hauses für sinnvoll halten bzw. knapp 2 % aller Eigentümer haben diesen bereits in die Wege geleitet oder für die kommenden drei Jahre fest geplant. Gut ein Drittel dieser Eigentümer (knapp 3 % aller Eigentümer) erwägt bislang nur den Abriss des Hauses und knapp die Hälfte sieht in den kommenden drei Jahren keinen Abriss vor (3 % aller Eigentümer; Abbildung 3.11).

Als Hemmnisse für den Abriss werden am häufigsten fehlendes Geld (80 %) und fehlende wirtschaftliche Vorteile eines Abrisses (60 %) genannt. Von einem Drittel wird als Hemmnis der Denkmalschutz, unter dem das Gebäude steht, angegeben. Uneinigkeit unter den Eigentümern spielt bei 10 % als Hemmnis für einen Abriss eine Rolle.

Untersucht man die Abrisspläne der Kleineigentümer nach Gebietstypen, so könnte erwartet werden, dass bei den Eigentümern in einfachen Gründerzeitgebieten mit Rückbaustrategie überdurchschnittlich häufig Abrisspläne bestehen, weil dort der Anteil der Häuser in relativ schlechtem Zustand überdurchschnittlich und die Bewirtschaftungsperspektiven eher unterdurchschnittlich sind. Dies ist jedoch nicht der Fall: Der Anteil der Kleineigentümer mit Abrissplänen (in die Wege geleitet/fest geplant) bewegt sich dort auf dem Durchschnittsniveau aller Gebiete von 2 %. Auch der Anteil jener Kleineigentümer, die den Abriss des Hauses oder von Gebäudeteilen prinzipiell für sinnvoll hält (unabhängig von den konkreten Plänen), ist mit 9 % nur wenig höher als der Durchschnitt aller Gebiete (7 %). Da sich dieser leicht überdurchschnittliche Wert alleine aus dem Zustand der Häuser erklärt, kann geschlossen werden, dass die Abrissbereitschaft der Kleineigentümer so gut wie nicht durch die gebietsspezifischen Stadtumbaustrategien der Kommunen beeinflusst wird.

Abbildung 3.11
Bewertung der Sinnhaftigkeit eines Abrisses und Stand der Abrisspläne der Kleineigentümer bezogen auf die nächsten drei Jahre

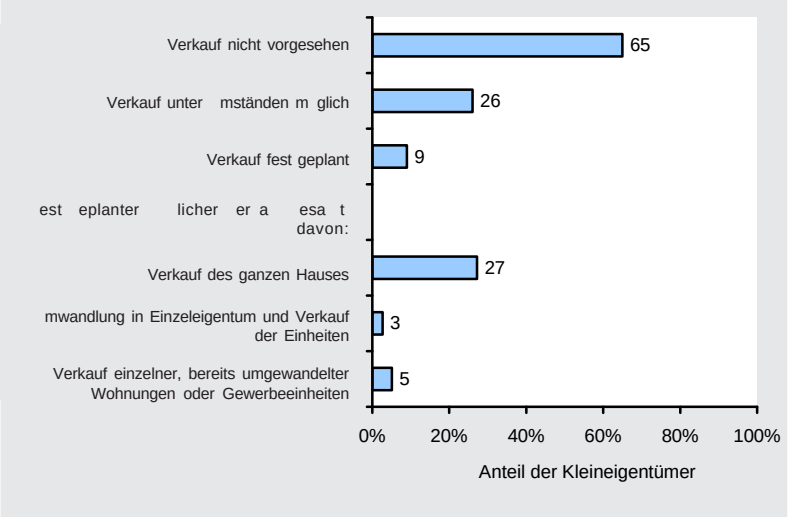


Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Weitere Fragen an die Kleineigentümer bezogen sich auf etwaig bestehende Verkaufsabsichten und die Gründe hierfür. 9 % der Eigentümer haben den Verkauf des Hauses fest geplant und ein weiteres gutes Viertel hält einen Verkauf unter Umständen für möglich, während bei 65 % kein Verkauf des Hauses vorgesehen ist. Von den Eigentümern mit (festen oder möglichen) Verkaufsabsichten haben 78 % den Verkauf des kompletten Hauses im Auge (27 % bezogen auf alle Eigentümer), 14 % (5 % aller Eigentümer) planen den Verkauf einzelner, bereits umgewandelter Wohnungen oder Gewerbeeinheiten und 8 % (3 % aller Eigentümer) sehen die Umwandlung des Hauses in Einzeleigentum und den Verkauf von Einheiten vor (Abbildung 3.12).

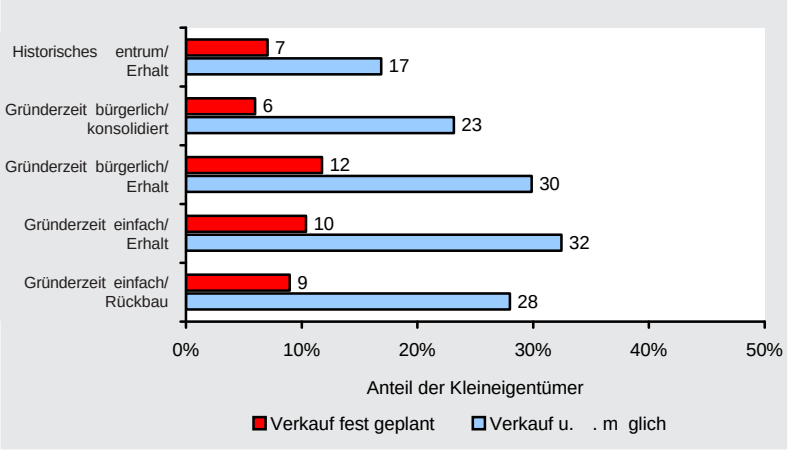
Als Gründe für den Verkauf werden die fehlende Wirtschaftlichkeit (69 %) bzw. die fehlende Perspektive auf künftige Erträge (68 %), die zu viele Arbeit und der zu große Ärger, die mit der Bewirtschaftung des Hauses verbunden sind (58 %), sowie die fehlenden Mittel für Investitionen (40 %) genannt. Nur 6 % gaben als Verkaufsgrund an, dass sich derzeit ein guter Verkaufspreis erzielen lässt. 8 % wollen aus der Stadt wegziehen und daher verkaufen.

Abbildung 3.12
Verkaufspläne der Kleineigentümer und Art des geplanten Verkaufs bezogen auf die nächsten drei Jahre



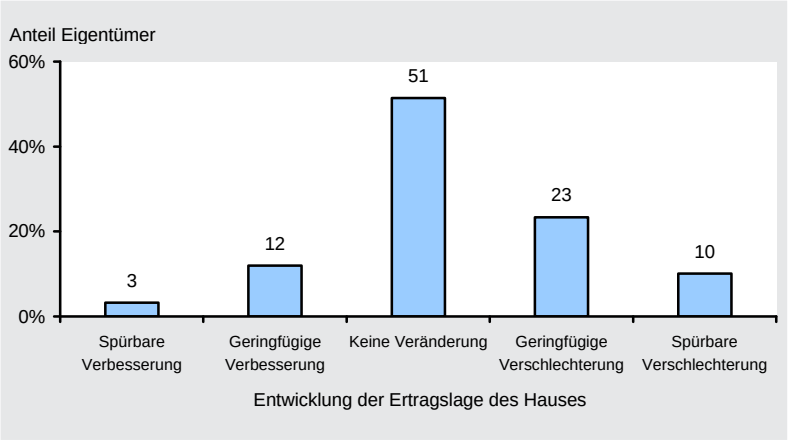
Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Abbildung 3.13
Kleineigentümer mit fest geplantem und möglichem Verkauf des Hauses bezogen auf die nächsten drei Jahre nach Gebietstyp



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Abbildung 3.14
In den nächsten drei Jahren von den Kleineigentümern erwartete Entwicklung der Ertragslage des Hauses



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

Abbildung 3.13 zeigt den Anteil der Kleineigentümer mit festen bzw. möglichen Verkaufsplänen nach Gebietstypen. Es wird deutlich, dass sowohl der Anteil der Eigentümer mit festen als auch mit möglichen Verkaufsplänen in den historischen Zentren und den konsolidierten Gründerzeitgebieten am niedrigsten ist.

Am höchsten sind die Anteile mit Verkaufsplänen in den Gründerzeitgebieten mit Erhaltungsstrategie, und zwar sowohl in den bürgerlich geprägten als auch in den einfachen Gebieten. Überraschend ist, dass der Anteil der Kleineigentümer mit Verkaufsplänen in einfachen Gründerzeitgebieten mit Rückbaustrategie im mittleren Bereich liegt. In diesen Gebieten hätte aufgrund des relativ schlechten Zustands bzw. der relativ schlechten Perspektiven der Häuser erwartet werden können, dass der Anteil der Eigentümer mit Verkaufsplänen deutlich überdurchschnittlich ist. Möglicherweise resultiert dieses Ergebnis daraus, dass von vielen Kleineigentümern in diesen Gebieten eher geringe Erfolgsaussichten gesehen werden und ein Verkauf aus diesen Gründen erst gar nicht ins Auge gefasst wird.

3.6 Zukunftserwartungen der Eigentümer

Bezogen auf die Entwicklungen in den kommenden drei Jahren sind mehr Kleineigentümer pessimistisch als optimistisch: Insgesamt erwarten 33 % eine Verschlechterung und 15 % eine Verbesserung der Ertragslage. 51 % sehen keine Veränderung der Ertragslage (Abbildung 3.14).

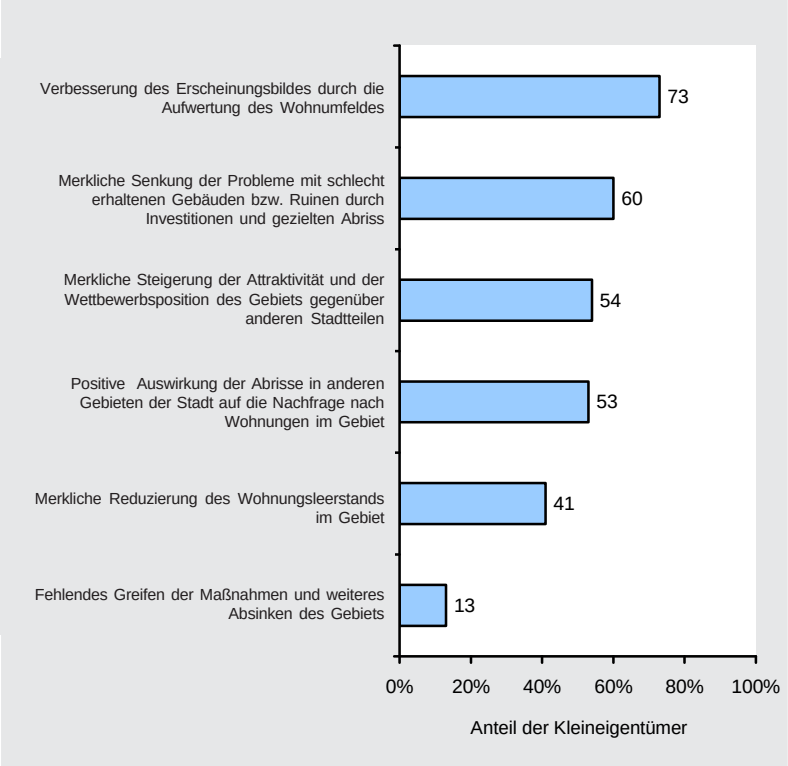
Hintergrund für die eher pessimistische Bewertung der künftigen Entwicklung der Ertragslage ist eine ungünstige Vermietungssituation. Was die Vermietung der Wohnungen in dem Haus angeht, erwarten nur 9 % der Eigentümer in den nächsten drei Jahren eine Verbesserung, dagegen 24 % eine Verschlechterung (68 % keine Veränderung). Bezogen auf die Gewerbeeinheiten im Haus sind die Erwartungen ungünstiger als bei den Wohnungen: 7 % erwarten eine Verbesserung und 34 % eine Verschlechterung (59 % keine Veränderung).

Abschließend wurden die Kleineigentümer gefragt, welche Perspektiven sie für das Gebiet, in dem ihr Haus liegt, bezogen auf einen Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren sehen. Ein größerer Teil der Privateigentümer gibt sich durchaus optimistisch (Mehr-

fachnennungen): 73 % erwarten durch die Aufwertung des Wohnumfeldes eine Verbesserung des Erscheinungsbildes und 60 % erwarten, dass Investitionen und gezielter Abriss die Probleme mit schlecht erhaltenen Gebäuden bzw. Ruinen merklich senken (Abbildung 3.15).

Weitere 54 % verbinden mit dem Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren die Erwartung, dass das Gebiet insgesamt merklich attraktiver wird und seine Wettbewerbsposition gegenüber anderen Stadtteilen steigert, 53 % erwarten, dass sich Abrisse in anderen Gebieten der Stadt positiv auf die Nachfrage nach Wohnungen im Gebiet auswirken und 41 % erwarten ein merkliche Reduzierung des Wohnungsleerstands im Gebiet. Nur 13 % erwarten, dass die Maßnahmen nicht greifen und das Gebiet weiter absinkt.

Abbildung 3.15
Perspektiven für das Gebiet (Lage des Hauses) in den nächsten fünf bis zehn Jahren aus Sicht der Kleineigentümer



Quelle: IfS/IRS-Kleineigentümerbefragung 2006/2007

3.7 Zusammenfassung zur Kleineigentümerbefragung

Beim überwiegenden Teil der Häuser der befragten Kleineigentümer wurden seit der Vereinigung Maßnahmen durchgeführt und es wurde ein relativ hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsstand erreicht. Gleichwohl weist nach wie vor ein größerer Teil der Häuser Defizite, bauliche Schäden, unbewohnbare Wohnungen und einen hohen längerfristigen Leerstand auf. Zwar ist der Leerstand nach den Angaben der Eigentümer in den letzten zwei Jahren insgesamt nicht mehr gestiegen, sondern etwa konstant geblieben. Aufgrund seines nach wie vor hohen Niveaus ist der Leerstand in Verbindung mit relativ niedrigen Mieten dafür verantwortlich, dass etwa die Hälfte der Häuser eine Unterdeckung aufweist.

Bei mehr als der Hälfte der Häuser der Kleineigentümer besteht aufgrund von Defiziten oder Schäden Investitionsbedarf. Dennoch ist in den letzten Jahren bei den Häusern der Kleineigentümer das gesamte Investitionsvolumen stark gesunken und wird nach den Investitionsplänen der Kleineigentümer auch in den kommenden Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau verharren. Zwar sind von einem Teil der Eigentümer Maßnahmen an Häusern geplant, jedoch bewegen sich diese überwiegend im Bereich geringer bis allenfalls mittlerer Intensität, sodass in den kommenden Jahren nur in sehr begrenztem Umfang umfangreiche Investitionen, die zu einer grundlegenden Verbesserung ganzer Häuser führen, zu erwarten sind.

Dass beim größeren Anteil der Häuser keine Investitionen geplant sind, hängt zu einem gewissen Teil damit zusammen, dass in diesen Häusern aufgrund ihres guten Standards bzw. Zustands keine Investitionen notwendig sind. Es gibt jedoch auch einen erheblichen Anteil an Häusern, bei denen von den Eigentümern trotz Investitionsbedarfs in den kommenden Jahren keine Maßnahmen geplant sind. Grund hierfür ist, dass in vielen Fällen die Häuser mit den größten Defiziten bzw. dem höchsten Investitionsbedarf sich in der Hand von Kleineigentümern befinden, die bezogen auf ihre finanziellen Verhältnisse bzw. die Einnahmensituation ihrer Häuser eher ungünstige Voraussetzungen für die Durchführung von Investitionen aufweisen. Als wichtigste Gründe für die trotz Investitionsbedarfs fehlende Planung von Investitionen werden von diesen Eigentümern neben den fehlenden eigenen finanziellen Mitteln die fehlende Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen und die unzureichende Förderung genannt. Hemmend auf die Investitionsbereitschaft

wirken sich zudem in vielen Fällen die generellen Probleme der Umgebung des Hauses aus, wie die starke Störung durch einzelne Gebäude mit größeren Schäden bzw. Ruinen und ein hoher Anteil unsanierter Häuser mit baubedingtem Leerstand.

Die Ergebnisse der Befragung der Kleineigentümer bestätigen die Annahme, dass die Einbeziehung der Kleineigentümer in den Stadtumbau Ost noch wenig gelungen ist. Die Kleineigentümer verzeichnen einen eher geringen Kenntnisstand bezogen auf das Stadtumbaukonzept der Stadt sowie die konkreten Planungen bzw. Maßnahmen bezogen auf Aufwertung und Abriss in dem Gebiet, in dem ihr Haus liegt. Überdurchschnittliche Kenntnisse sind in Sanierungsgebieten und in Fördergebieten des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu verzeichnen, wogegen die Kenntnisse in Fördergebieten des Programms Stadtumbau Ost (Aufwertung und Rückbau) nur durchschnittlich sind bzw. dem allgemeinen Kenntnisstand aller Kleineigentümer entsprechen. Mit großem Abstand wichtigste Informationsquelle für den Stadtumbau waren für die Kleineigentümer bisher die Medien, wogegen Informationen der Stadt und insbesondere der Eigentümerverbände eine weitaus geringere Rolle spielen. Nur relativ wenige Kleineigentümer haben bislang ein direktes Gespräch mit der Stadt oder von ihr Beauftragten geführt.

Nur sehr wenige Kleineigentümer haben bezogen auf ihr Haus konkrete Abrisspläne. Bislang lässt sich zudem kein Einfluss der Stadtumbaustrategien der Städte auf die Abrisspläne der Kleineigentümer erkennen, etwa in der Form, dass sich in Altbaugebieten mit Rückbaustrategie vermehrt konkrete Abrisspläne oder -erwägungen feststellen ließen.

Aufgrund des sehr hohen Anteils privater Kleineigentümer an den Altbaumietwohnungen (ca. vier Fünftel) würden sich trotz des bei der Befragung ermittelten geringen Anteils von Abrissplänen durchaus erhebliche Mengeneffekte bei der Bestandsreduzierung im Altbau ergeben, wenn man für diesen Anteil von einer tatsächlichen Realisierung der Pläne ausgeht. Allerdings erscheint es aus methodischen Gründen sehr fragwürdig, auf der Grundlage der Befragungsergebnisse eine Hochrechnung vorzunehmen und auf solch hohe Mengeneffekte zu schließen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Marktwirksamkeit dieser Abrisse bei einer Umsetzung als eher gering einzustufen ist, weil sie sich zu einem hohen Anteil auf unbewohnbare bzw. unbewohnte Wohnungen beziehen würden.

Spürbar häufiger als den Abriss planen oder erwägen die Kleineigentümer den Verkauf ihres Hauses. In Gründerzeitgebieten mit Erhaltungsstrategie sind die Verkaufsabsichten der Kleineigentümer überdurchschnittlich. Dies bietet für die Städte den interessanten Ansatz, Investitionshemmnisse über die Beförderung des Verkaufs von Häusern an investitionsbereite Käufer aufzuheben.

Was die Zukunftserwartungen der Kleineigentümer bezogen die Vermietungssituation und die Ertragslage angeht, wird über einen Zeithorizont von drei Jahren tendenziell eher eine Verschlechterung als eine Verbesserung erwartet. Die mittel- bis längerfristigen Perspektiven des Gebiets, in dem das Haus liegt, werden von den Kleineigentümern dagegen optimistischer bewertet: In den kommenden fünf bis zehn Jahren wird insbesondere eine Verbesserung des Erscheinungsbildes des Gebiets durch die Aufwertung des Wohnumfelds und eine merkliche Senkung der Probleme mit schlecht erhaltenen Gebäuden bzw. Ruinen durch Investitionen und gezielten Abriss erwartet. Die Erwartungen der Kleineigentümer und ihr Vertrauen auf die Wirkungen der Stadtumbaumaßnahmen der Städte sind demnach groß. Dies sind gute Voraussetzungen dafür, die Kleineigentümer dazu zu bewegen, das auf ihr eigenes Haus bezogene Handeln und Denken stärker auf die Ziele des Stadtumbaus auszurichten. Nach den Ergebnissen der Befragung erscheint es hierfür jedoch dringend notwendig, dass die Städte die Kleineigentümer mehr als bisher über den Stadtumbau informieren, strategisch wichtige Teilgruppen aktiv ansprechen und in die Stadtumbauaktivitäten einbeziehen.

4 Altbaubestände und Privateigentümer in Stadtumbaukommunen – Ergebnisse der Kommunalbefragung und der Fallstudien

Im Rahmen des Projektes wurden in zehn ostdeutschen Städten vertiefende Fallstudien durchgeführt, die im Folgenden genauer vorgestellt werden. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden die in Tabelle 4.1 dargestellten Kommunen für die Durchführung vertiefender Untersuchungen ausgewählt (siehe Kapitel 1). In jeder Untersuchungsstadt wurden in Abstimmung mit den lokalen Akteuren und relevanten Gesprächspartnern vor Ort zwischen einem und vier Untersuchungsgebieten festgelegt, auf die sich die vertiefende Untersuchung bezog. Diese Quartiersabgrenzungen bildeten zum einen die Grundlage für die Auswahl der Adressaten für die Eigentümerbefragung (vgl. Kapitel 3), zum anderen sollten dadurch Rückschlüsse auf charakteristische Problemkonstellationen in Abhängigkeit unterschiedlicher quartiersbezogener Rahmenbedingungen ermöglicht werden.

Nachstehend werden die zehn ausgewählten Fallstädte hinsichtlich ihrer für die Zielsetzung des Projekts relevanten Rahmenbedingungen dargestellt. Dabei werden die folgenden Aspekte berücksichtigt und – soweit möglich – für die einzelnen Untersuchungsquartiere differenziert untersetzt:

- Rahmenbedingungen und Ziele der Stadtentwicklung,
- Wohnungsbestands- und -nachfrageentwicklung,
- Spezifische Problemkonstellationen in den Altbaugebieten unter besonderer Berücksichtigung der Bestands- und Bewirtschaftungssituation bei den Beständen privater Kleineigentümer,
- Schwerpunkte des Stadtumbaus (Bedeutung von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen für die Bestände privater Kleineigentümer).

Vorangestellt werden einige Ergebnisse der schriftlichen Befragung der Stadtumbaukommunen, da diese eine Einbindung von Ergebnissen der Fallstudien in den breiteren Kontext der am Programm beteiligten Kommunen ermöglichen. Eingegangen wird dabei insbesondere auf die Ausgangslage für den Stadtumbau in den Kommunen sowie die besonderen Problemlagen im Altbaubestand. Auf die in den Fallstädten identifizierten Ansätze für Strategien zur Einbeziehung der privaten Kleineigentümer in den Stadtumbauprozess wird im Kapitel 5 ausführlich eingegangen.

Tabelle 4.1
Überblick über die ausgewählten Untersuchungsstädte

Kommune	Land	Einwohnerzahl (ca.)
Leipzig	Sachsen	498 500
Halle/Saale	Sachsen-Anhalt	238 400
Magdeburg	Sachsen-Anhalt	226 600
Stralsund	Mecklenburg-Vorpommern	58 800
Görlitz	Sachsen	58 100
Güstrow	Mecklenburg-Vorpommern	31 200
Crimmitschau	Sachsen	22 500
Wittenberge	Brandenburg	20 100
Bad Langensalza	Thüringen	18 800
Wurzen	Sachsen	15 100

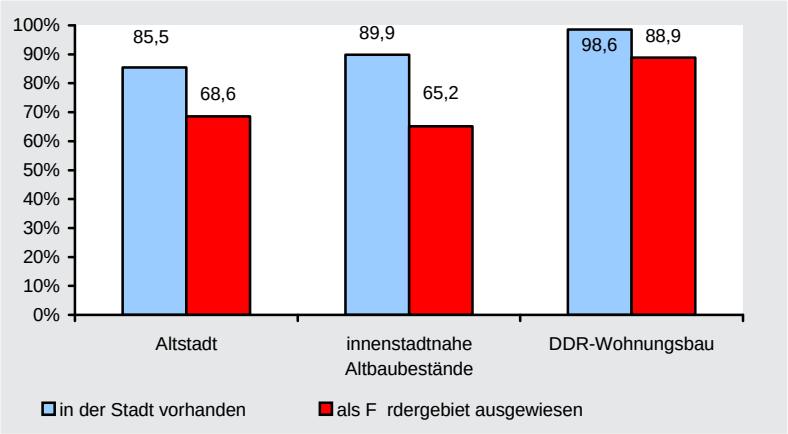
4.1 Ergebnisse der Kommunalbefragung

Ausgangslage für die innerstädtischen Altbaubestände im Stadtumbau

Die Kommunen haben in ihren Stadtumbaukonzepten Zielsetzungen des Stadtumbaus formuliert, die sich vielfach ganz allgemein auf die Stärkung der Stadtmitte und die Steigerung der Attraktivität der Stadt als Wohnort richten. Damit verbunden wird vor allem eine Aufwertung der Altstädte bzw. innerstädtischen Quartiere durch eine Verbesserung der Zentrumsfunktionen, die Stärkung der Quartiere als Wohn- und Einzelhandelsstandorte oder die Erhöhung der Wohneigentumsquote und eine klare Konzentration auf die Innenentwicklung. Die Leerstandsbekämpfung und Stabilisierung des Wohnungsmarktes ist ein weiteres wichtiges Ziel des Stadtumbaus, tritt in der Darstellung der Kommunen jedoch hinter die Ziele der Aufwertung und Attraktivitätssteigerung zurück.

In der tatsächlichen Umsetzung des Stadtumbaus werden allerdings die innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Altbaugebiete im Durchschnitt aller Programmkommunen deutlich seltener als Stadtumbau-Fördergebiet ausgewiesen als eher randstädtisch gelegene Gebiete des DDR-Wohnungsbaus (vgl. Abbildung 4.1).

Abbildung 4.1
Bauliche Struktur der Fördergebiete in den Programmkommunen im Vergleich zu den insgesamt vorhandenen Beständen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=207).

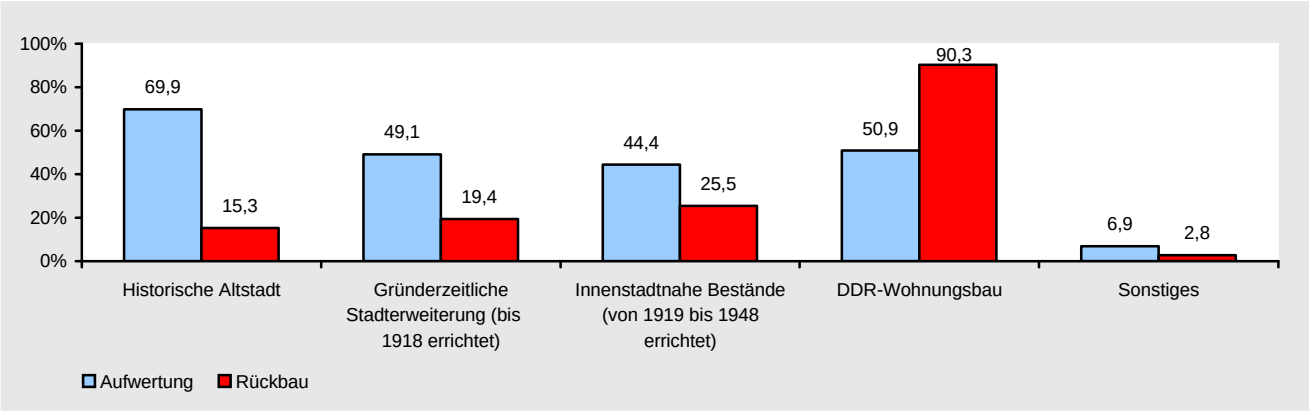
Insbesondere für den Programmteil Rückbau ist eine deutliche Konzentration auf den DDR-Wohnungsbau erkennbar. Rund 90 % der Kommunen gaben in der Befragung 2006 an, dass ein räumlicher Schwerpunkt des Rückbaus in ihrer Stadt im DDR-Wohnungsbestand liegt. Allerdings benennt jede vierte Kommune innerstädtische Stadtgebiete mit Beständen aus der Zeit von 1919 bis 1948 als weiteren Schwerpunkt des Rückbaus. In fast jeder fünften Kommune liegt ein Rückbauschwerpunkt in gründerzeitlichen Beständen und in jeder siebten Kommune im Bereich der historischen Altstadt. Diese Befunde sind durchaus relevant, denn punktuelle Abrisse von Einzelgebäuden veranlassen vermutlich kaum einen kommunal Verantwortlichen, von einem räumlichen Schwerpunkt des Rückbaus zu sprechen (vgl. Abbildung 4.2).

Im Bereich der Aufwertung hingegen ist die räumliche Schwerpunktsetzung der Maßnahmen nicht so deutlich ausgeprägt, wie es die Benennung der Stadtumbauziele durch die Kommunen (Konzentration auf die Innenentwicklung) erwarten ließe. Zwar liegt in etwa 70 % der Kommunen ein räumlicher Schwerpunkt der Aufwertung im Bereich der historischen Altstadt. In jeder zweiten Stadt bildet aber ebenso der DDR-Wohnungsbau einen Aufwertungsschwerpunkt. Konkret setzen 72 % der Stadtumbaustädte Aufwertungsmaßnahmen im Altbaubestand und 67 % Aufwertungsmaßnahmen im Plattenbaubestand um (teilweise kleinere Maßnahmen, so dass nicht von einem Aufwertungsschwerpunkt gesprochen wird). Insgesamt werden die Aufwertungsmittel im Programm Stadtumbau Ost somit bisher räumlich weniger fokussiert eingesetzt als die Rückbaumittel.

Von etwa der Hälfte derjenigen Kommunen, die Aufwertungsmaßnahmen im Altbaubestand durchführen, wird der Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz eine wichtige Rolle beigemessen. Insgesamt 77 Kommunen geben an, dass in ihren Altbauquartieren bereits solche Maßnahmen aus Stadtumbau-Mitteln gefördert wurden. Inwieweit es sich dabei möglicherweise jedoch nur um punktuelle Einzelmaßnahmen handelt oder ob umfassendere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte im Rahmen der Kommunalbefragung nicht ermittelt werden.

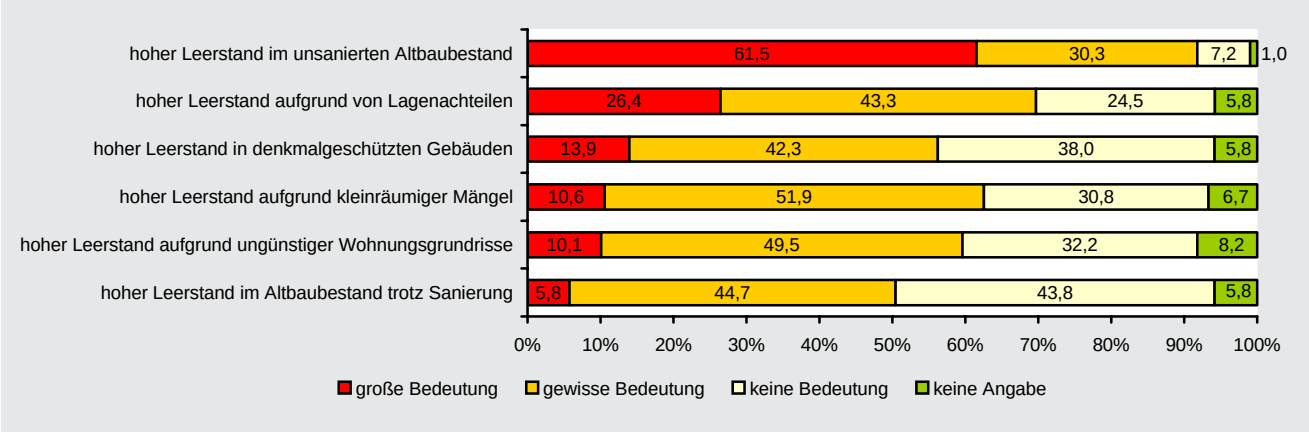
Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der gebäudebezogenen Aufwertung sind Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor weiterem Verfall. Diese wurden bislang in 38 Kommunen mit Stadtumbau-Geldern fi-

Abbildung 4.2
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus nach Aufwertung und Rückbau



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=216).

Abbildung 4.3
Proble im Altbaubestand in den Stadtumbaukommunen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=208).

nanziert. Darüber hinaus werden die Aufwertungsmittel nach Einschätzung der Kommunen vor allem für Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung eingesetzt. Aber auch sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen (dies können im Einzelfall auch Abrissmaßnahmen sein, vgl. Bad Langensalza) werden als eine der drei wichtigsten Aufwertungsvorhaben im Altbaubestand beschrieben. Für rund jede fünfte Stadt, die Aufwertungsmaßnahmen im Altbaubestand durchführt, gehört die Nachnutzung von Abrissflächen zu den drei wichtigsten Aufgabenbereichen der Aufwertung.

Problemlagen im Altbaubestand

Der hohe Leerstand in unsanierten Gebäuden stellt für die Mehrzahl der Stadtumbaukommunen das mit Abstand größte Problem im Altbaubestand dar (vgl. Abbildung 4.3).

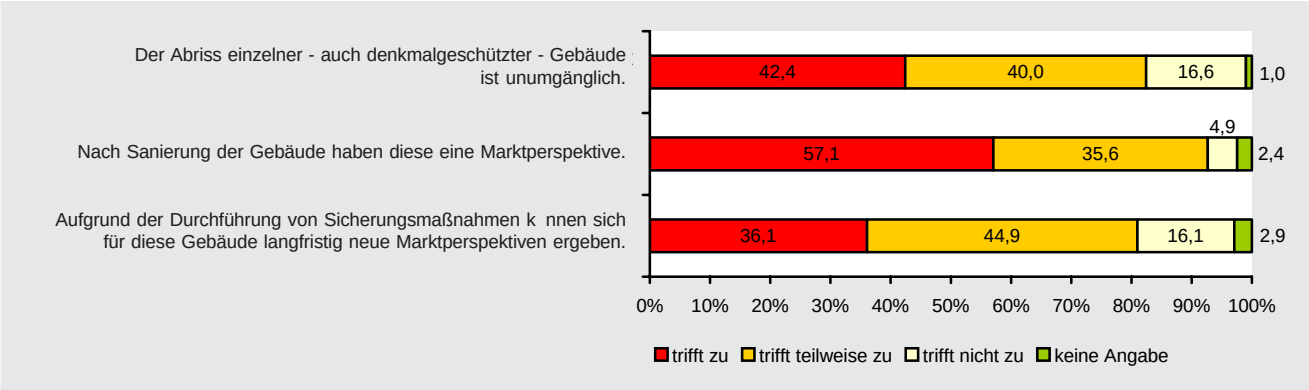
128 Kommunen (etwa 62 %) geben an, dieses Problem habe in ihrem Stadtumbau-Prozess eine große Bedeutung. Lediglich in 15 Kommunen (etwa 7 %) hat dieses Problem keine Bedeutung. In der Reihenfolge der Probleme folgt (mit großem Abstand) der hohe Leerstand aufgrund von Lagenachteilen (z. B. entlang von Hauptverkehrsstraßen). Dieser Aspekt hat für 55 Kommunen (26 %) eine große Bedeutung. Hoher Leerstand aufgrund ungünstiger Wohnungsgrundrisse sowie aufgrund kleinräumiger Mängel (Belichtung, Stellplatzdefizit u. ä.) ist zwar in der Mehrzahl der Kommunen ein aktuell auftretendes Problem, allerdings benennen nur vergleichsweise wenige Stadtumbau-Kommunen diese Sachverhalte als Problemstellung von großer Bedeutung. Leerstand im sanierten Altbau sowie Leerstand in denkmalgeschützten Gebäuden spielt in vergleichsweise wenigen Kommunen eine Rolle.

Gerade der Leerstand denkmalgeschützter Gebäude stellt sich jedoch – dort wo er auftritt – als besonders problematisch dar. So schätzen zwar mehr als 90 % der Kommunen ein, dass leer stehende Gebäude mit historischer und stadtbildprägender Bedeutung nach einer Sanierung zumindest zum Teil eine Marktperspektive haben, gleichzeitig stellen jedoch rund 80 % der Kommunen den Abriss einzelner – auch denkmalgeschützter – Gebäude als mehr oder weniger unumgänglich dar (vgl. Abbildung 4.4). Aus den Ergebnissen der Kommunalbefragung ergibt sich, dass zwischen 2002 und 2005 im Rahmen des Stadtumbaus mindestens 1 000 Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden abgerissen worden sind.[16]

Über den Wohnungsleerstand hinaus werden von den Kommunen eine ganze Reihe städtebaulicher Problemlagen benannt, die sich vielfach in einzelnen Stadtquartieren bündeln und gegenseitig überlagern. Für die Altbaugebiete zeigt sich dabei aus Sicht der Kommunen, dass vor allem der Umgang mit vorhandenen Brachen (Flächen und Gebäuden) in zentralen und städtebaulich bedeutsamen Lagen ein großes Problem darstellt. Jede zweite Kommune benennt dieses Themenfeld als wichtige städtebauliche Problemlage neben dem Thema Wohnungsleerstand. Aber auch Funktionsmängel in der Innenstadt haben für viele Kommunen eine hohe Bedeutung. Für etwa jede dritte Stadtumbaukommune ist die hohe Belastung zentraler Bereiche der Stadt mit Durchgangsverkehr ein wichtiges The-

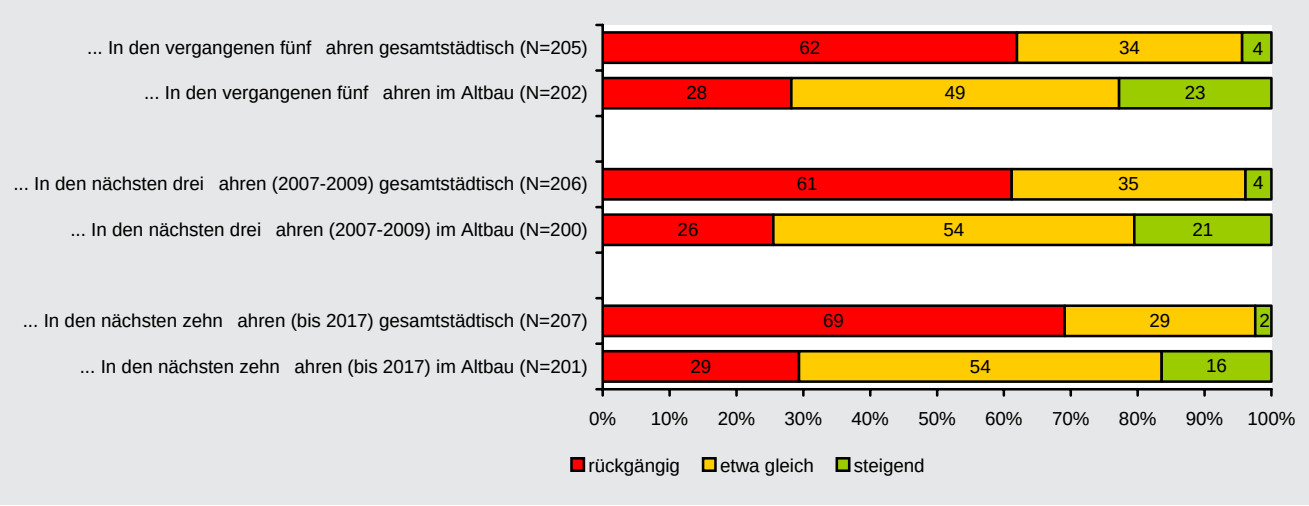
(16) Hier haben in der Kommunalbefragung 32 Kommunen Angaben gemacht. Bei den übrigen Kommunen lässt sich aus methodischen Gründen nicht eindeutig zuordnen, ob tatsächlich keine denkmalgeschützten Wohnungen abgerissen worden sind oder ob lediglich keine Angabe zum entsprechenden Umfang erfolgte.

Abbildung 4.4
Bewertung von Entwicklungsperspektiven für leer stehende Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=205).

Abbildung 4.5
Bewertung der Wohnungsnachfrage in den Stadtumbaukommunen (rückblickend und vorausschauend, gesamtstädtisch vs. Altbaubestand)



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

ma. Nicht selten handelt es sich hier um stadtbildprägende Straßenzüge, die aufgrund der Lärm- und Staubbelastung hohe Wohnungsleerstände und in der Folge auch Unterhaltungsprobleme aufweisen.

Künftige Nachfrageentwicklung im Altbaubestand

In einigen Innenstädten ist in jüngster Zeit eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen bzw. sogar eine leichte Zuwanderung zu beobachten. Dies betrifft allerdings, bezogen auf alle Stadtumbaukommunen, nur eine Minderheit von (meist größeren) Städten in günstigen Lagen, die von spezifischen (ökonomischen oder z. B. auch touristischen) Entwicklungsimpulsen profitieren können.

Die Nachfrage nach Wohnungen im Altbaubestand in den letzten fünf Jahren bewerten fast drei Viertel der Stadtumbaukommunen als stabil oder sogar steigend. Demgegenüber wird die Nachfrage bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand der Stadt in über 60 % der Kommunen in diesem Zeitraum als rückläufig beschrieben. Über eine steigende Nachfrageentwicklung berichten insbesondere die Großstädte (sechs von elf Großstädten; vgl. Abbildung 4.5).

Auch bezogen auf die Nachfrageentwicklung in den nächsten zehn Jahren erwarten die Kommunen in den Altbaubeständen eine stabile (54 % der Stadtumbaukommunen) bzw. steigende (16 % der Kommunen) Wohnungsnachfrage, während für die übrigen Teilmärkte eine stagnierende bis sinkende Nachfrage prognostiziert wird (etwa 70 % der befragten Kommunen erwarten gesamtstädtisch insgesamt eine sinkende Wohnungsnachfrage).

4.2 Fallstudie Leipzig

Die Stadt Leipzig mit ihren knapp 500 000 Einwohnern ist eines der wichtigsten Zentren der neuen Länder. Die auf eine slawische Gründung zurückgehende Stadt erhielt im 12. Jahrhundert Stadt- und Marktrecht. Anfang des 15. Jahrhunderts wurde die Universität gegründet. Die Stadt entwickelte sich in den folgenden Jahrhunderten zu einem der bedeutendsten Markt- und Handelsplätze und kulturellen Zentrum Deutschlands. Aber erst mit der Industrialisierung wuchs die Stadt über die engen Stadtgrenzen bzw. die heutige City hinaus. In rasantem Tempo entstanden die gründerzeitlichen Viertel insbesondere im Westen und Osten der Stadt. In der Zwischenkriegszeit wurde der Wohnungsbestand durch Siedlungen des Reformwohnungsbaus ergänzt. In der DDR-Zeit dominierte der industrielle Wohnungsbau insbesondere im Westen der Stadt (Leipzig-Grünau). Die massive Vernachlässigung des Altbaubestands war ein wichtiges Thema der in Leipzig ausgeprägten Opposition Ende der 1980er Jahre, die in die 1. Volksbaukonferenz Leipzig 1990 mündete und die Rettung der gründerzeitlichen Bausubstanz zu einem Hauptaugenmerk der Leipziger Stadtentwicklungspolitik nach der Wende machte.

Die Leipziger Wirtschaft durchlief in den 1990er Jahren einen starken Strukturwandel. Zwar brachen bedeutende Teile der Industrieproduktion weg. Die Stadt konnte jedoch nicht nur durch die Verlagerung der alten Leipziger Messe in einer traditionellen Branche wettbewerbsfähig bleiben, sondern auch erfolgreich neue bedeutende Ansiedlungen verbuchen (BMW- und Porsche-Produktion, Entwicklung des Flughafens zum europäischen Hauptumschlagplatz von DHL). Nichtsdestotrotz ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich rückläufig. Die Arbeitslosenquote lag in den vergangenen fünf Jahren anhaltend hoch bei etwa 20 %.

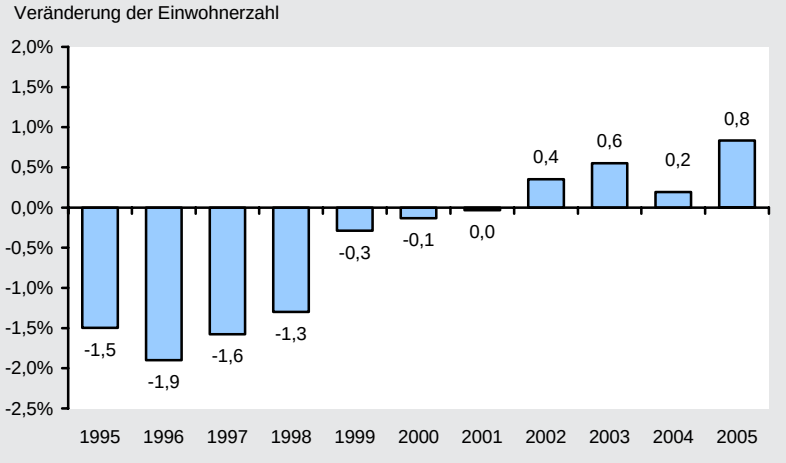
Die Bevölkerungs- bzw. Nachfrageentwicklung in Leipzig unterscheidet sich von den meisten der Stadtumbaustädte. Zwar ging in Leipzig die Bevölkerung seit der Wende insgesamt spürbar zurück (-13 % bis 2004), was aber auf stärkere Rückgänge in den 1990er Jahren zurückgeht. Seit 2002 nimmt die Bevölkerung zu (Abbildung 4.6). Dies ist vor allem auf günstige Wanderungsbilanzen der Stadt zurückzuführen, die in den letzten Jahren in die alten Länder nur geringfügig Einwohner verliert, gegenüber den Umlandkreisen eine ausgeglichene Wanderungsbilanz aufweist und aus dem Ausland sowie vor allem den neuen Ländern Zuwanderungen verbucht.

Tabelle 4.2
Rahmendaten zur Situation in Leipzig

Einwohnerzahl 12/2004	498 491
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 13 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	+ 1 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	62 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	k. A.
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 12/2004	15 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 12/2004	ca. 19 %
Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Abbildung 4.6
Veränderung der Leipziger Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr 1995-2005

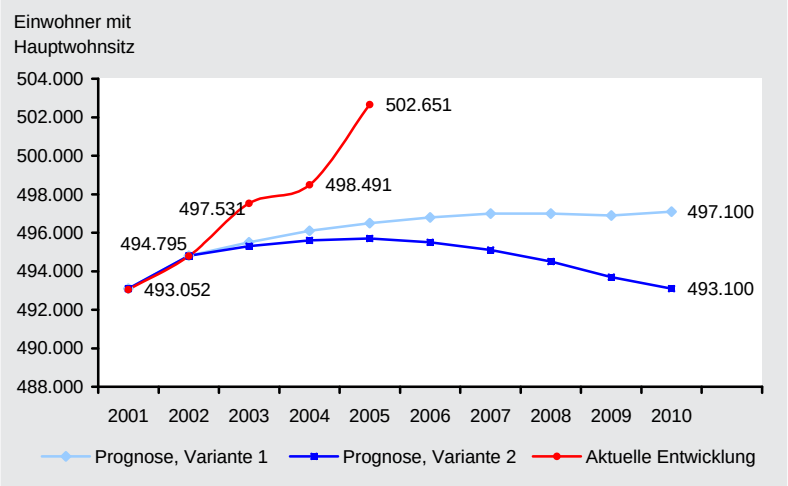


Quelle: Stadt Leipzig (2006b), S. 5

Zu Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2000 wurde wegen der sich bereits abzeichnenden günstigen Bevölkerungsentwicklung nicht von einem so starken Bevölkerungsrückgang ausgegangen wie seinerzeit vom Statistischen Landesamt prognostiziert. Für den Zielvergleich des Stadtumbauprozesses wird seitens der Stadt daher die Prognose des Landesamts 2002 zugrunde gelegt, die von einer annähernd gleich bleibenden Bevölkerung ausgeht. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre liegt bisher spürbar oberhalb der erwarteten Entwicklung (in 2005 um mehr als 6 000 Einwohner; oben Abbildung 4.7). In 2006 ging die Mehrzahl wichtiger Wohnungsmarktakteure (Vermieter, Bauwirtschaft, Finanzierer, Makler etc.) gemäß einer Befragung von einer steigenden (45 %) oder gleich bleibenden (42 %) Bevölkerung in den nächsten drei Jahren aus.[17]

(17)
Stadt Leipzig (2006a), S. 17.

Abbildung 4.7
Entwicklung der Einwohnerzahl.
Varianten der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes und reale Entwicklung



Quelle: Stadt Leipzig (2006b), S. 54

Der Wohnungsbestand in Leipzig hatte Ende 2001 seinen Höchststand. Seit 2002 liegt die Neubautätigkeit bei 900 bis 1 300 Wohnungen pro Jahr und ist überwiegend durch 1-2-Familienhäuser geprägt. Die Zahl der genehmigten Abgänge liegt mit rund 1 200 bis 1 700 Wohnungen etwas oberhalb der Neubauzahlen, sodass die Zahl der Wohnungen in Leipzig leicht zurückgegangen ist (ca. -0,4 % 2005 gegenüber 2001).

Etwas mehr als die Hälfte des Leipziger Wohnungsbestands im Jahr 2005 sind Altbauten (53 %). Mehr als ein Drittel (35 %) entfallen auf die stadtbildprägenden Gebäude der Gründerzeit (25 % vor 1918 errichtet), knapp ein weiteres Fünftel (18 %) auf Zwischenkriegsbestände. Der DDR-Wohnungsbau (31 %) und Neubauten seit 1991 (16 %) haben ebenfalls bedeutende Anteile am Wohnungsbestand. Von den Altbauten in den Altbauquartieren[18] sind 2005 etwas mehr als ein Fünftel (ca. 22 %) unsaniert. Tendenziell ist der Sanierungsbedarf bei Zwischenkriegsbeständen etwas höher als bei Gründerzeitgebieten (teilräumliche Unterschiede siehe unten).

Zur Eigentümerstruktur bzw. dem Anteil von Kleineigentümern liegen keine exakten Daten vor. Der Anteil großer Vermieter (mehr als 1 000 Wohnungen) am Altbaubestand liegt bei etwa 17 %, der Rest bei anderen Vermietern (Kleineigentümer und Vermieter mittelgroßer Bestände). Im Gründerzeitbestand liegt der Anteil großer Vermieter bei unter einem Zehntel (v. a. kommunales Unternehmen), während beim Zwischenkriegsbestand etwa ein Drittel auf große Vermieter entfällt.

Der Wohnungsleerstand liegt gemäß den Schätzungen der Stadt 2005 bei 14 % mit rückläufiger Tendenz (2002: 17 %). Die rückläufigen Leerstände sind vor allem auf Rückgänge bei gründerzeitlichen Beständen zurückzuführen, während die Zwischenkriegsbestände in etwa gleich bleibende Leerstände aufweisen. Die Gründerzeit- und Zwischenkriegsbestände sind (weiterhin) mit Leerstandsquoten von 18 % bzw. 19 % Leerstandsschwerpunkte. Der Leerstand ist dabei vor allem im Altbaubestand, in denkmalgeschützten Gebäuden sowie in Gebäuden mit Lagenachteilen (z. B. Hauptverkehrsstraßen) hoch (Tabelle 4.3).

Die Mieten für Altbauten sanken in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre (wie die Mieten insgesamt). Seit etwa 2003 steigen die Neuvermietungsmieten wieder und liegen 2005 bei Wohnungen mit mittlerem Wohnwert bei etwa 4,75 Euro/m² und überschreiten damit erstmalig das Niveau der nach 1949 errichteten Wohnungen.[19]

Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten liegt seit 1999 innerhalb einer Spanne von etwa 1 300

(18)
Ohne Gebiete mit geringen Altbauanteilen.

(19)
Auswertungen des Leipziger Stadtumbaumonitorings auf Grundlage von Daten des RDM/IVD.

Tabelle 4.3
Wohnungsbestandsstruktur und Schätzung des Wohnungsleerstands in Leipzig

Wohnungen mit Baualter	Wohnungsbestand		Leerstand 31.12.2002		Leerstand 31.12.2005		Veränderung 12/2002-12/2005		
	31.12.02	31.12.05	absolut	Anteil am Bestand in %	absolut	Anteil am Bestand in %	absolut	relativ in %	Anteil (Prozentpunkte)
bis 1918	111 958	110 626	27 000	24	20 000	18	-7 000	-26	-6,0
1919-1948	58 042	57 625	11 000	19	11 000	19	0	0	0,1
1949-1990	100 228	97 887	15 000	15	12 500	13	-2 500	17	-2,2
seit 1991	46 535	49 889	2 000	4	1 500	3	-500	25	-1,3
Insgesamt	316 763	316 027	55 000	17	45 000	14	-10 000	-18	-3,1

Quelle: Stadt Leipzig (2006b), S. 13

bis 1 800 Wohnungen, wobei der Höchststand im letzten Beobachtungsjahr (2005) auf die zunehmende Zahl der Wiederverkäufe zurückgeführt werden kann. Die Durchschnittspreise für Altbauwohnungen bewegen sich in den letzten Jahren weitgehend auf dem Niveau von Neubauwohnungen zwischen 1 800 und 1 850 Euro/m² (Ausnahme 2005; Abbildung 4.8).

Der Verkauf bebauter Mietwohnungsgrundstücke wird in Leipzig von unsanierten Mietshäusern geprägt (in 2005 Anteil 64 %). Die Zahl der Verkaufsfälle unsanierter Mietshäuser liegt nach Rückgängen von 1998 bis 2002 seit 2002 in einem Bereich von 250 bis 300 Gebäuden pro Jahr. Der durchschnittliche Kaufpreis für unsanierte Mietshäuser ist jedoch kontinuierlich rückläufig auf 125 Euro/m² in 2005 (Abbildung 4.9).

Insgesamt zeigt sich aufgrund moderater Steigerungen der Nachfrage und Reduzierungen des Angebots am Wohnungsmarkt eine abgeschwächte Überangebotssituation. Die Vermietungssituation verbessert sich in der jüngeren Vergangenheit gerade bei Altbauten (sinkende Leerstände, steigende Mieten). Die Transaktionen bei unsanierten Wohngebäuden zeigen, dass eine gewisse Nachfrage nach diesen Gebäuden bei Käufern besteht, die in solche Objekte investieren. Dies erfolgte aber vor dem Hintergrund spürbar sinkender Einstandspreise für unsanierte Objekte.

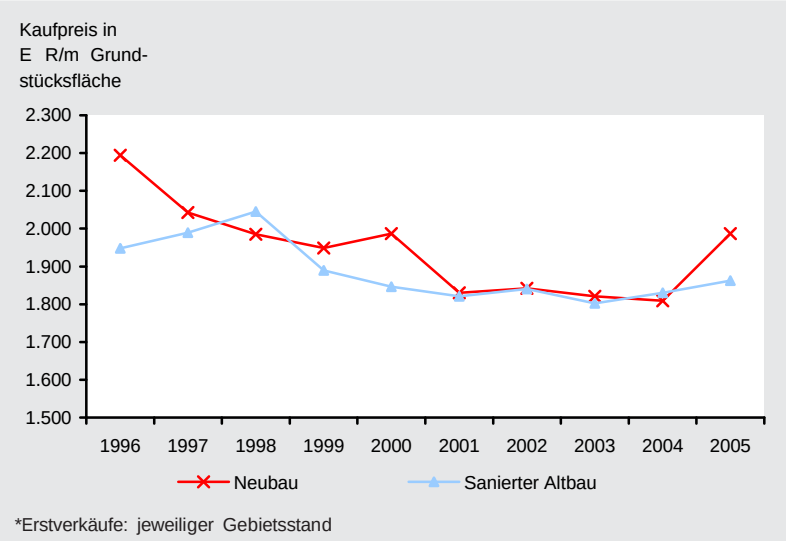
Die Stadt Leipzig ist seit 2002 Programmstadt des Stadtumbau Ost. Im Rahmen der Stadtumbaustrategie der Stadt werden diese Fördermittel mit zahlreichen anderen Fördertöpfen, die für Teile der Altbauquartiere und Großsiedlungsgebiete zur Verfügung stehen,[20] kombiniert. Die Stadtumbaustrategie für die Altbaubestände, das „Gesamtprogramm Neue Gründerzeit", ist durch drei Teilstrategien gekennzeichnet[21]:

- Wettbewerbsstrategie: Verbesserung der innerstädtischen Altbauquartiere gegenüber Stadtrand und Stadtumland.
- Erhaltungsstrategie: So viel Stadterhalt insbesondere des geschlossenen Stadtgürtels wie möglich.
- Umbaustrategie: So viel Stadtumbau wie für die Verbesserung der Wohnumfeldqualität und die Konsolidierung des Wohnungsmarkts nötig.

Die Stabilisierung des Wohnungsmarkts, ein Leitziel des Stadtumbaus in Leipzig insgesamt, soll vor allem durch die Reduzierung des Angebots (weit) überwiegend im DDR-Wohnungsbestand erfolgen.

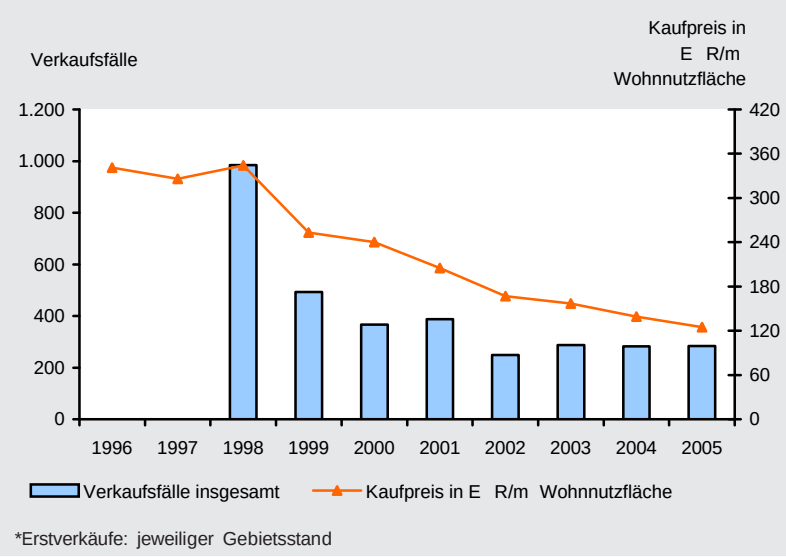
Die Stadtumbaustrategie für den Altbaubestand wurde im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S), Teilplan Stadterneuerung, konkretisiert, der 2000 erstmalig beschlossen und 2003 fortgeschrieben wurde. Der Plan bietet den Rahmen für vielfältige Programme und

Abbildung 4.8
Preisentwicklung in Leipzig 1996 bis 2005
Sondereigentum (Eigentumswohnungen)*



Quelle: Stadt Leipzig (2006b), S. 19

Abbildung 4.9
Kauffall- und Preisentwicklung in Leipzig 1996 bis 2005
Unsanierte Mietshäuser*



Quelle: Stadt Leipzig (2006b), S. 19

(20) Neben Sanierungsförderung v. a. URBAN II-Mittel im Leipziger Westen sowie EFRE-Mittel und Mittel des Programms „Soziale Stadt" im Leipziger Osten.

(21) Siehe Stadt Leipzig (2005a), S. 27-28.

Maßnahmen zur sozialen Nutzung, Maßnahmen für neue Nutzungen im Bestand, die Entwicklung von Grün, den Umgang mit ungenutzten Gebäuden und den öffentlichen Raum (siehe Abbildung 4.10).

(22)
Kategorie erst 2003 eingeführt.

Tabelle 4.4
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Leipzig

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005), davon	5 485
- Abriss von Altbauwohnungen	32 %
- Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	8 %
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus: Aufwertung: Gründerzeitliche Stadterweiterung, Zwischenkriegsbau, DDR-WohnungsbauRückbau: insbesondere DDR-Wohnungsbau, aber auch Gründerzeit-/ Zwischenkriegsbestände	
Zielsetzung des Stadtumbaus: Stabilisierung Wohnungsmarkt, Steigerung Wettbewerbsfähigkeit Aufwertung: Verbesserung Wohnumfeld/Gemeinbedarfseinrichtungen, Schaffung von Potenzial für höherwertige Nachnutzungen (z. B. Flächenaufbereitung für Stadthäuser) Rückbau: Korrektur des Angebots- und Nachfrageverhältnisses auf dem Wohnungsmarkt, stadträumliche Interventionen	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand: hoher Leerstand im unsanierten Altbaubestand, in denkmalgeschützten Gebäuden sowie aufgrund von Lagenachteilen (z. B. Hauptverkehrsstraßen)	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer (jeweils an lokalen Schwerpunkten): a) Aufwertung und Rückbau: Informationsschreiben, Befragung, Informationsveranstaltungen, Infos über Ortsverbände Haus & Grund, Beratungsbüro, grundstücksbezogene Anschreiben, Projekte im Leipziger Osten; b) Aufwertung: Selbstnutzerinitiative	

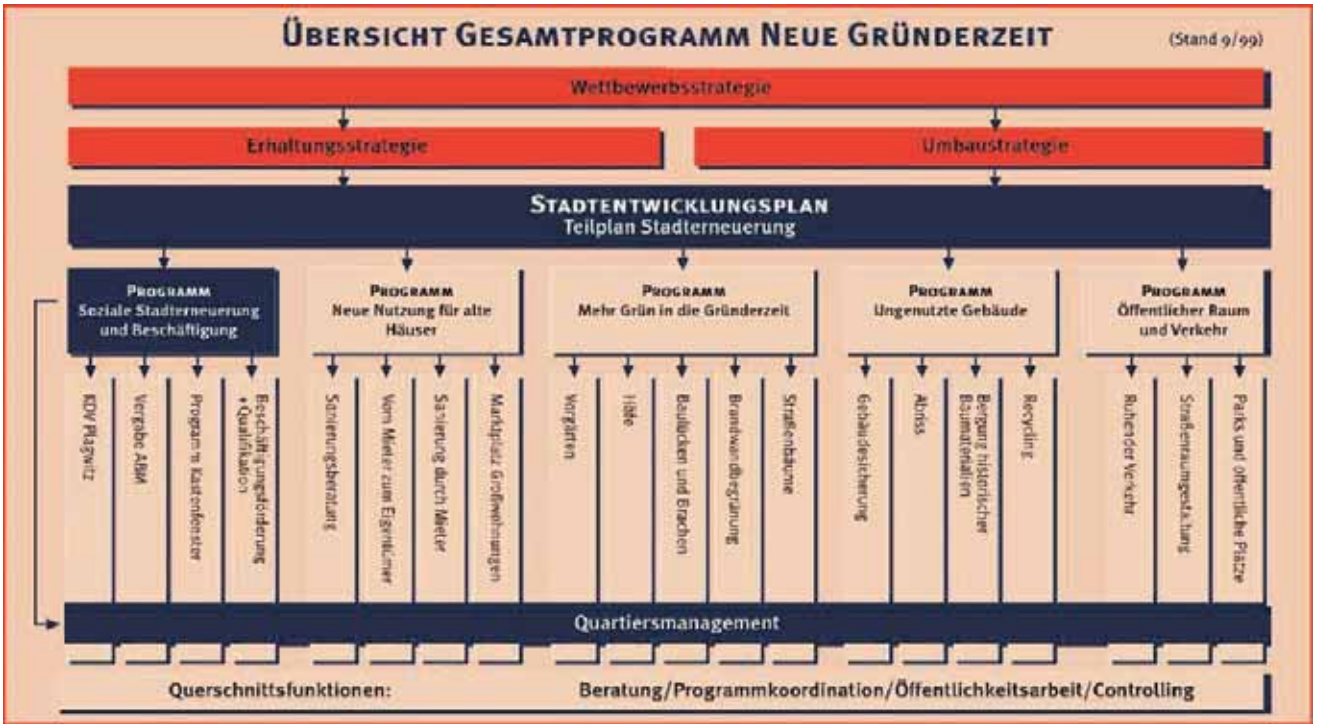
Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

Räumlich definiert der Teilplan Stadterneuerung für 25 Altbauquartiere (siehe Karte 4.1) kleinteilig auf der Ebene der Blöcke die stadtentwicklungspolitischen Ziele:

- „Konsolidierte Gebiete“, bei denen eine weitere Entwicklung sich als Selbstläufer vollzieht,
- „Erhaltungsgebiete“, die eine gute Lagequalität besitzen und unter Einsatz von Fördermitteln erhalten werden sollen,
- „Bestandsanpassungsgebiete“[22], in denen die Bebauung an ein künftig realistisches Nutzungsmaß angepasst werden soll,
- „Umstrukturierungsgebiete ohne Priorität“, die Handlungsspielräume bezüglich der städtebaulichen Entwicklung aufweisen (ggf. auch Liegenlassen) bzw. keine Förderungen erhalten, sowie
- „Umstrukturierungsgebiete mit Handlungspriorität“, bei denen aufgrund gravierender Störwirkungen, wichtiger Planungen oder der Nutzung eines kurzfristigen Potenzials Förderinstrumentarien eingesetzt werden sollen, wobei Handlungsspielräume für städtebauliche Veränderungen bestehen.

Die 25 Altbauquartiere unterscheiden sich hinsichtlich der Relevanz der genannten Handlungsoptionen aufgrund ihrer histori-

Abbildung 4.10
Übersicht Gesamtprogramm Neue Gründerzeit



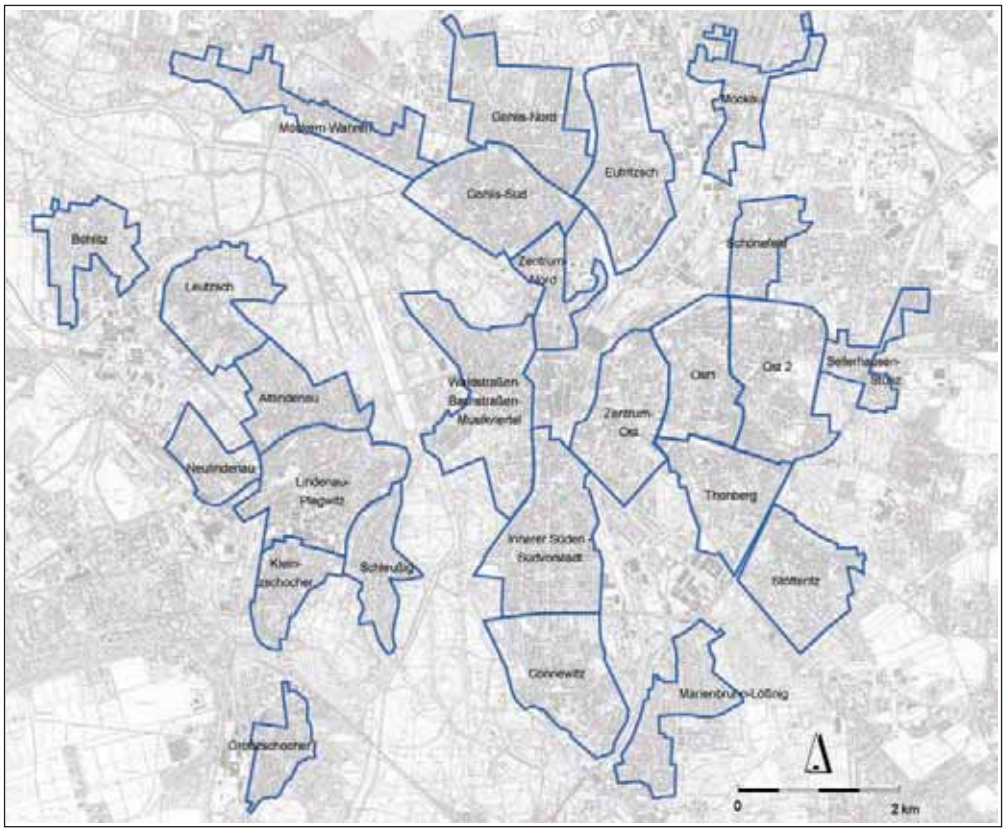
Quelle: Stadt Leipzig (2005 a), S. 28

schen Baustruktur und der stadträumlichen Lagequalität bzw. der unterschiedlichen Entwicklungen seit 1990 erheblich. Als prägende Konstellationen sind folgende Typen anzuführen[23]:

- Quartiere mit überwiegend hochwertigen, bürgerlichen Gründerzeitbeständen, die an den großen breiten Grünzug des Leipziger Auenwaldes grenzen, sind überwiegend konsolidierte Gebiete bzw. die Sanierung der Bestände vollzieht sich sukzessive als Selbstläufer (z. B. in Gohlis, Waldstraßen-/Musikviertel und Schleußig bzw. in nördlich und westlich des Zentrums gelegenen Quartieren).
- Quartiere mit höheren Anteilen einfacher Gründerzeitbestände sowie höheren Anteilen von (brach gefallenen) Industrie- und Gewerbeflächen, die aber insbesondere aufgrund der Nähe zum Auenwald eine stadträumlich attraktive Lage haben, weisen merkliche Sanierungserfolge auf, entwickeln sich aber überwiegend nicht von selbst, sodass Förderungen zur Erhaltung und Umstrukturierung erforderlich sind (z. B. Altlindenau, Lindenau-Plagwitz, Kleinzschocher bzw. im Leipziger Westen gelegene Quartiere).
- Quartiere mit höheren Anteilen einfacher Gründerzeitbestände und ohne stadträumlich attraktive Lage (Distanz zum Grün, Nähe zu großen Gewerbegebieten/Verkehrsanlagen) bzw. besonderer Nachfrageschwäche, bei denen aber die Bausubstanz und kleinräumigen Qualitäten Potenzial v. a. für Umstrukturierungsmaßnahmen bieten und die daher Priorität für städtebauliche Maßnahmen haben (z. B. Zentrum-Ost, Ost 1/ Neustadt-Neuschönefeld bzw. einige im Leipziger Osten gelegene Gebiete).
- Quartiere mit höheren Anteilen einfacher Gründerzeitbestände und ohne stadträumlich attraktive Lage bzw. mit starker Nachfrageschwäche, bei denen die Bausubstanz bzw. kleinräumigen Lagen wenig Potenzial für Aufwertungsmaßnahmen bieten und die daher überwiegend Umstrukturierungsgebiete ohne Priorität sind (v. a. Ost 2/Volkmarsdorf bzw. Teile des Leipziger Ostens).

(23) Die Zwischenkriegsbestände bzw. Gebiete des Siedlungsbaus, die weniger im Eigentum von Kleineigentümern liegen, werden nicht dargestellt. Für die Quartiere Eutritzsch, Mockau, Marienbrunn- Lößnig und Neulindenau, die über höhere Anteile solcher Siedlungen verfügen, wurde der Teilplan Stadterneuerung unter Berücksichtigung der dort spezifischen Situation in 2006 fortgeschrieben.

Abbildung 4.11
Leipziger Altbauquartiere (Schwerpunktgebiete des STEP W+S)



Anmerkung: Ost 1 umfasst überwiegend Neustadt-Neusch nefeld und Ost 2 überwiegend Volkmarsdorf
Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig, Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bauordnung, Leipzig

Altbauquartiere mit hoher Problemintensität bzw. höherem städtischen Ressourceneinsatz befinden sich v. a. im Leipziger Westen (bzw. westlich des Auenwaldes) und Osten (östlich des Zentrums bzw. der Bahnanlagen). Im Leipziger Westen, der bereits im Vergleich zum Osten eine günstigere Situation verzeichnet (Sanierungsstand, Leerstand, Bevölkerungszahl, weniger Transfergeldbezieher etc.), erwarten auch Leipziger Wohnungsmarktakteure häufiger eine in den nächsten drei Jahren steigende Nachfrage (48 % gegenüber 25 % im Leipziger Osten).[24]

Private Wohnungseigentümer werden von der Stadt Leipzig als ein wichtiger Akteur zur Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele gesehen. Ein Grundsatz des Wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig ist, Private, die sich bei ihren Investitionsentscheidungen an den städtischen Zielen orientieren, zu unterstützen.[25] Die Stadt Leipzig bezieht Privateigentümer – neben der Sanierungsberatung – vor allem auf den folgenden Wegen in den Stadtumbauprozess ein (weiteres siehe auch Kapitel 5):

- verschiedene Informationsveranstaltungen in Schwerpunktgebieten oder über den lokalen Ortsverband von Haus & Grund,
- gezieltes Anschreiben von Eigentümern von ausgewählten Grundstücken,
- das Leipziger Selbstnutzer-Modell, das die Aufwertung der Leipziger Innenstadt durch selbstgenutztes Wohneigentum befördern soll,
- die Durchführung von geförderten Rückbauten in Altbauquartieren bei Gebäuden mit erheblichen baulichen Defiziten bzw. bei besonderen städtebaulichen Defiziten, sowie
- der Abschluss von Gestattungsvereinbarungen für die Zwischennutzung beräumter Flächen.

Der Rückbau bzw. Abriss von Altbaubeständen war bereits vor dem Stadtumbauprogramm Ost Gegenstand der Leipziger Strategie zur Entwicklung von Quartiersqualität. In den 1998 vom Rat beschlossenen Leitlinien der Stadtsanierung/Stadterneuerung heißt es: „Gleichzeitig muss die städtebauliche Dichte begrenzt und reduziert werden. Nur so ist eine bessere Ausstattung mit Grün- und Freiflächen zu erreichen. Möglichkeiten dazu ergeben sich aus dem teilweisen Abbruch von Bebauung in den Blockinnenbereichen ...“. Von den im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost 2002 bis 2005 abgerissenen 5 483 Wohnungen waren rund ein Drittel Altbauten (32 %). 8 % der abgerissenen Wohnungen waren im Eigentum von Kleineigentümern bzw. schätzungsweise ein Viertel der Rückbauten im Altbaubestand befanden sich im Eigentum von Kleineigentümern.[26]

Insgesamt zeigt sich, dass auch bei vergleichsweise günstiger gesamtstädtischer Entwicklung der Nachfrage teilräumlich sehr unterschiedliche Konstellationen des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklungen bestehen, die unterschiedlicher Strategien der Stadt hinsichtlich der Ressourcen, der Aufwertung und des Rückbaus sowie der Einbeziehung der Privateigentümer bedürfen. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Situationen exemplarisch anhand von Stadtteilen der skizzierten unterschiedlichen Problemtypen betrachtet: das überwiegend konsolidierte Schleußig sowie das überwiegend durch Erhaltungsgebiete gekennzeichnete Altlindenau im Leipziger Westen sowie Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf im Leipziger Osten, die zwar ähnliche stadträumliche Lagequalitäten aufweisen und daher gemeinsam dargestellt werden, aber aufgrund von Unterschieden bei der Bausubstanz verschiedene Entwicklungsperspektiven beim Stadtumbau besitzen.[27]

Schleußig (Leipziger Westen)

Schleußig ist ein um 1900 entstandenes Wohnquartier im Leipziger Westen. Es wird im Westen durch die Weiße Elster und im Osten durch den Auwald (Clara-Zetkin-Park) begrenzt. Die bürgerliche Gründerzeitbebauung konzentriert sich entlang und westlich der Haupterschließungsstraße (Könneritzstraße). Im östlichen Bereich des Ortsteils (außerhalb des Untersuchungsbereichs dieser Studie) befinden sich teilweise villenartige Stadthäuser und Einfamilienhäuser. Das Quartier ist gut an die Innenstadt angebunden (Tram) und unterdurchschnittlich von Verkehr belastet (nur etwas an der Hauptstraße). Defizite des Quartiers beschränken sich v. a. auf Stellplatzmängel sowie in Teilbereichen auf wohnungsnahe Freiflächen in den Blöcken.

2005 befinden sich etwa neun Zehntel des Bestands im Eigentum von Privateigentümern. Schätzungsweise 84 % des Woh-

(24) Stadt Leipzig (2006a), S. 9.

(25) Stadt Leipzig (2002).

(26) Dabei wurde angenommen, dass Abrisse von Kleineigentümern ausschließlich Altbauten betrafen.

(27) Die Darstellungen beziehen sich auf die Altbauquartiere bzw. Gründerzeitgebiete der gleichnamigen Ortsteile bzw. die Untersuchungsgebiete für diese Studie. Die quantitativen Angaben weichen daher teilweise von Angaben der Ortsteilstatistik bzw. der Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung ab, die auch Plattenbaubestände, Villenviertel u. ä. im Quartier umfassen.

nungsbestands sind voll- oder teilsaniert. Der Leerstand liegt bei 10 % und somit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt der Gründerzeitbestände. Mit Nettokaltmieten zwischen 5,50 bis 6,00 Euro/m² für sanierte Dreiraumwohnungen wird überdurchschnittliches Niveau erreicht.

Die vergleichsweise günstige Entwicklung in Schleußig vollzog sich bei begrenztem finanziellen und planerischen Ressourceneinsatz der Stadt. Die attraktive und teilweise denkmalrechtliche Bausubstanz wurde städtebaulich bereits frühzeitig in den 1990er Jahren einer Erhaltungssatzung unterworfen, die Eigentümer in den Genuss der erhöhten Investitionszulage versetzte. Schleußig wurde im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost in die Fördergebietskulisse „Rückbau“ einbezogen, um ggf. städtebaulich als sinnvoll angesehene Abrisse (z. B. Entdichtung Höfe) finanzieren zu können. Bis 2006 wurde jedoch kein solcher Abriss realisiert. Weitere Fördergebiete wurden nicht ausgewiesen, da die aus der Eigenentwicklung in vielen Blöcken erreichte Konsolidierung erwarten ließ, dass auch die Blöcke mit weiterem Sanierungsbedarf sich als „Selbstläufer“ entwickeln.

Die Entwicklung der letzten Jahre bestätigt diese Einschätzung bzw. die Stadtumbaustrategie:

- Eine anhaltende Investitionsbereitschaft zeigt sich daran, dass in den letzten vier Jahren zahlreiche Gebäude – 15 sanierte und 41 unsanierte – verkauft wurden. Investoren sind nach Angaben lokaler Experten v. a. mittelständische Unternehmen, die sich auf die Aufwertung von Objekten und die Vermarktung von Eigentumswohnungen (an Kapitalanleger) spezialisiert haben. Diese kommen zum Teil aus der Leipziger Baubranche (Erschließung des Geschäftsfeldes zur Betriebsauslastung) und zum Teil aus Westdeutschland, wo das Geschäftsmodell schon lange praktiziert wird.
- Die Modernisierungstätigkeit ist in den letzten zwei Jahren nach Angaben lokaler Experten sogar gegenüber 2003/2004 gestiegen.
- Zahlreiche Eigentumswohnungen (etwa 270 Wohnungen) wurden in den letzten vier Jahren verkauft.
- Im Gebiet wurden auch 2005/2006 Neubauten errichtet (30 Stadthäuser).

Abbildung 4.12
Schleußig 2003 (Könneritzstraße: Diagonale im Vordergrund)

Foto: Eberhardt Mai / Stadtplanungsamt Leipzig

Tabelle 4.5
Rahmendaten Schleußig (Leipziger Westen)

Gebietstyp	Bürgerliche Gründerzeit – überwiegend konsolidiert
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau (2003)
Gebietsfestlegungen	Erhaltungssatzung (Anfang 1990er)
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut
Anzahl Einwohner	ca. 9 500
Anzahl Wohnungen	ca. 5 000
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	89 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	86 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	zunehmend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige (ca. 30 Stadthäuser)
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine
Wohnungsleerstand	10 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	unterdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	5,50 bis 6,00 EUR/m²

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

- Im Ortsteil Schleußig (inkl. Villen-/Einfamilienhausgebiet) nimmt seit 1998 regelmäßig die Bevölkerung zu (zuletzt in 2005 2,4 %). Der Ortsteil gewinnt u. a. bei innerstädtischen Wanderungen aus der Großsiedlung Grünau und dem gründerzeitlichen Leipziger Osten.

Aufgrund der geringen Priorität im Stadtumbauprozess werden in Schleußig keine speziellen lokalen Ansätze zur Einbindung von Kleineigentümern verfolgt.

Altlindenau (Leipziger Westen)

Altlindenau ist ein zwischen 1870 und 1914 entstandenes Gebiet mit drei- bis viergeschossiger gründerzeitlicher Blockrandbebauung (überwiegend einfache Bauweise). Das Gebiet ist kleinteilig gemischt. Wohnen ist die vorrangige Nutzung. Hinzu kommen kleinteiliger Einzelhandel (insbesondere um den Identifikationspunkt „Lindenauer Markt“) sowie kleinere Gewerbetriebe in den Blockinnenbereichen mit gewissen Störwirkungen. Insbesondere Blöcke im nördlichen Bereich verzeichnen Lücken. Insgesamt ergibt sich ein eher heterogenes Stadtbild. Östlich an das Quartier grenzt der Grünzug des Auwaldes, wobei die Anbindung an das Wohngebiet wegen anderer Nutzungen am Gebietsrand (Gewerbeflächen, Sportanlagen etc.) teilweise eingeschränkt ist. Das Gebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen bzw. mit dem Zentrum verbunden, ist aber stark durch den Verkehr entlang der Hauptstraßen belastet.

Im Jahr 2005 befinden sich etwa drei Viertel des Bestands im Privateigentum. Der Wohnungsbestand ist zu etwa drei Vierteln voll- oder teilsaniert. Der Leerstand liegt mit etwa 30 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt der Gründerzeitbestände und betrifft zum Teil auch sanierte Wohnungen. Das Mietniveau ist mit etwa 5,00 Euro/m² nettokalt für eine sanierte Dreiraumwohnung durchschnittlich. Bis einschließlich 1997 verlor Altlindenau an Bevölkerung. Von 1998 bis 2004 nahm die Bevölkerung regelmäßig zu. Der Jahreswert 2005 auch aufgrund von Sondereffekten der Zweitwohnungssteuer nur eingeschränkt aussagekräftig (leichte Verluste). Insgesamt zeigt sich, dass das Altbauquartier eine durchaus positive Entwicklung vollzogen hat, aber noch deutliche Strukturprobleme (unsanierte Bestände, Leerstände etc.) aufweist.

Abbildung 4.13
Altlindenau 1999

Foto: Eberhardt Mai / Stadtplanungsamt Leipzig

Das Gebiet war bzw. ist aufgrund seiner strukturellen Mängel, die eine selbstlaufende Entwicklung wie beim oben dargestellten Schleußig verhindern, ein Schwerpunkt für den schrittweise ausgebauten kommunalen Ressourceneinsatz im Rahmen der Sanierung und des Stadtumbau Ost. 1993 wurde das Kerngebiet um den Lindenauer Markt, das sich in einem äußerst schlechten Zustand befand, Sanierungsgebiet. Seit 2003 ist der auch südliche Bereich, der im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität eingestuft wurde, Sanierungsgebiet. Das gesamte Quartier Altlindenau (einschließlich Nordteil) gehört seit 2002 zur Gebietskulisse der Gemeinschaftsinitiative Urban II, die alle durch Gewerbe und Arbeiterwohnen geprägten Ortsteile des Leipziger Westens umfasst. Im Rahmen des Stadtumbau Ost gehört Altlindenau seit 2003 sowohl zu den Gebieten des Programmteils „Aufwertung“ als auch „Rückbau“.

Zur Umsetzung der verschiedenen Ansätze werden Privateigentümer – neben der normalen Sanierungsberatung und -information – auf unterschiedlichen Wegen eingebunden. Grundstrategien werden mit lokalen Akteuren und engagierten Bürgern im Rahmen des Forums „Leipziger Westen“ erörtert (bisher elfmal). Zahlreiche konkrete Projekte der Gestaltung des öffentlichen Raumes werden gesondert vertieft diskutiert. Altlindenau ist ein Schwerpunkt der Selbstnutzerinitiative Leipzig (siehe Kapitel 5) und im Quartier wurden auch Rückbaumaßnahmen in Kooperation mit Privateigentümern realisiert.

Tabelle 4.6
Rahmendaten Altlindenau (Leipziger Westen)

Gebietstyp	Einfache Gründerzeit/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau (2003), Aufwertung (2003)
Gebietsfestlegungen	- tlw. Sanierungsgebiet (seit 1993 bzw. 2003) - Urban II (seit 2002)
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	mittel
Anzahl Einwohner	ca. 13 200
Anzahl Wohnungen	ca. 10 200
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 77 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	76 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	zunehmend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Wohnungsleerstand	30 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	spürbar
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	5,00 EUR/m²

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Die gemeinsame Erörterung und Entwicklung von lokalen Projekten durch Verwaltung, Bewohner und Eigentümer ist nach Einschätzung eines Eigentümers im Leipziger Westen bzw. in Altlindenau deutlich fruchtbarer als im Leipziger Osten, da eine eher bildungsbürgerliche Klientel hohes Engagement für die attraktive Entwicklung des Quartiers zeigt. So werden Käufer von Beständen auch von lokalen Gruppen hinsichtlich der Investitionsabsichten kontaktiert bzw. es findet eine Vernetzung von investitionswilligen Eigentümern im Block statt, die ihre Pläne abstimmen können.

Zahlreiche Käufe von Wohnungsgebäuden in den letzten vier Jahren – nach Angaben der Stadt 19 sanierte und 57 unsanierte Gebäude – sind Hinweise auf eine deutliche Bereitschaft zur Investition in das Gebiet. Die Modernisierungstätigkeit hat zwar in der jüngeren Vergangenheit zugenommen, das Niveau liegt aber merklich unter dem des Selbstläufergebiets Schleußig (siehe oben). Auch wurden in Altlindenau spürbar weniger Eigentumswohnungen verkauft als im kleineren Schleußig (etwa 100 gegenüber 270). Die Expertengespräche geben auch Hinweise darauf, dass in Altlindenau einige Investoren bei derzeit günstigen Einstandspreisen Objekte in einem Gebiet mit Potenzial kaufen, ohne dass Modernisierungen direkt folgen.

Neustadt-Neuschönefeld sowie Volkmarsdorf im Leipziger Osten

Die benachbarten Quartiere Neustadt-Neuschönefeld sowie Volkmarsdorf werden im Folgenden gemeinsam dargestellt, um die – bei stadtstrukturell ähnlicher Lage – sich aus Unterschieden der Baustruktur ergebende unterschiedliche Problemkonstellation für die Entwicklung der Quartiere und der Stadtumbaustrategie kontrastierend zu verdeutlichen. Die beiden Quartiere gehören zu den als „Ost 1“ bzw. „Ost 2“[28] bezeichneten Schwerpunktgebieten des Teilplans Stadterneuerung (siehe oben). Sie liegen nicht weit vom Zentrum entfernt bzw. sind mit diesem sehr gut durch den ÖPNV verbunden. Im Norden grenzen die Gebiete an die Bahntrasse der S- und Fernverkehrsverbindungen Richtung Osten. Gemeinsam ist den Schwerpunktgebieten Ost 1 und Ost 2 das Image des „Roten Ostens“ als überaus dichter Wohn- und Arbeitsort mit überwiegender Arbeiterbevölkerung. Der Anteil sozial schwacher Bewohner ist dort hoch (überdurchschnittlich viele Transfergeldbezieher). Die eher einfache Wohnlage drückt sich in unterdurchschnittlichen Mieten aus (ca. 4,50 Euro/m² für eine sanierte Altbauwohnung).

Kleinteilig weisen die Gebiete jedoch merkliche Unterschiede bzw. Ausgangsbedingungen für die Sanierung und den Stadtumbau Ost auf:

- Neustadt-Neuschönefeld entstand vor allem von 1870 bis 1900. Mit drei bis vier Geschossen sind die Gebäude im nördlichen Bereich vergleichsweise klein (Südbereich teilweise höher). Die Gebäude waren 1990 oft in einem schlechten Zustand.
- Volkmarsdorf wurde um 1900 mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden deutlich dichter bebaut. Der Zustand der jüngeren Gebäude war – auch aufgrund von Maßnahmen zu DDR-Zeiten – 1990 vergleichsweise gut.

(28) Weitere Quartiere der Gebiete Ost 1 und Ost 2: Reudnitz und Anger-Crottendorf.

Abbildung 4.14
Neustadt-Neuschönefeld – Rabet 2001

Foto: Eberhardt Mai / Stadtplanungsamt Leipzig

Aufgrund des dringenden Sanierungsbedarfs wurden bedeutende Teile von Neustadt-Neuschönefeld bereits 1992 als Sanierungsgebiet ausgewiesen („Neustädter Markt“, „Neuschönefeld“). Im Rahmen der Sanierung wurden auch großteilige Projekte der Wohnumfeldverbesserung – insbesondere die Gestaltung des Stadtteilparks „Rabet“, einer Freiraumfläche innerhalb einer sich auflösenden Stadtstruktur (Abbildung 4.14), realisiert. Seit 2000 gehören sowohl Neustadt-Neuschönefeld als auch Volkmarsdorf zum den gesamten Leipziger Osten umfassenden Fördergebiet des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und seit 2002 zum Programmgebiet „Soziale Stadt“. Stadtumbau Ost-Gebiete (Aufwertung und Rückbau) sind die Quartiere seit 2003. Mit der Erweiterung der Fördergebietskulissen wurden auch in Volkmarsdorf Aufwertungen realisiert, die aber eher kleinteilige Einzelmaßnahmen darstellen.

Der unterschiedliche Ressourceneinsatz in den 1990er Jahren schlägt sich in einem unterschiedlichen Sanierungsstand im Jahr 2005 nieder. In Neustadt-Neuschönefeld sind etwa drei Viertel der Wohnungen voll- oder teilsaniert und in Volkmarsdorf drei Fünftel. Auch die Bevölkerungsentwicklung verlief in Neustadt-Neuschönefeld günstiger. Seit 1998 wächst dort – nach deutlichen Verlusten zuvor – die Bevölkerungszahl regelmäßig. Volkmarsdorf verbuchte nur von 2002 bis 2004 Gewinne (in 2005 wieder leichte Verluste).[29] Infolge der unterschiedlichen Sanierungs- und Bevölkerungsentwicklung ist der Leerstand in Neustadt-Neuschönefeld etwas geringer (schätzungsweise 33 % gegenüber 36 %). In beiden Gebieten sind aber häufig auch Leerstände in sanierten Beständen zu beobachten.

Trotz der vor allem in Volkmarsdorf insgesamt unterdurchschnittlichen Entwicklung sind auch in den letzten vier Jahren einige Transaktionen in den Quartieren zu verzeichnen (in Neustadt-Neuschönefeld 33 und in Volkmarsdorf 16 Gebäude, jeweils unsaniert). Nach Angaben lokaler Akteure sind v. a. denkmalgeschützte Objekte aufgrund der steuerlichen Förderung (erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG) Ziel solcher Käufe auch in eher einfachen Leipziger Lagen.

(29)
Die Bevölkerungsgewinne der letzten Jahre gehen auf Zuwanderungen von außerhalb Leipzigs zurück; die Quartiere verlieren bei den innerstädtischen Wanderungen.

Tabelle 4.7
Rahmendaten Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf (Leipziger Osten)

Gebiet	Neustadt-Neuschönefeld	Volkmarsdorf
Gebietstyp	Einfache Gründerzeit/ Umstrukturierungsgebiet	Einfache Gründerzeit/ Umstrukturierungsgebiet, v. a. Abriss
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau (2003), Aufwertung (2003)	Rückbau (2003), Aufwertung (2003)
Gebietsfestlegungen	- tlw. Sanierungsgebiet (seit 1992) - Soziale Stadt (seit 2000) - EFRE-Gebiet (seit 2002)	- Soziale Stadt (seit 2000) - EFRE-Gebiet (seit 2002)
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	schlecht	schlecht
Anzahl Einwohner	ca. 7 300	ca. 5 000
Anzahl Wohnungen	ca. 5 600	ca. 4 900
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	84 %	73 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	74 %	60 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 J.)	gleich bleibend	gleich bleibend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude	wenige Gebäude
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	zahlreiche Gebäude (mit 286 WE)	zahlreiche Gebäude(mit 140 WE)
Wohnungsleerstand	33 %	36 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	stark überdurchschnittlich	stark überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend	gleich bleibend
Leerstand in sanierten Wohnungen	häufig	häufig
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	4,50 EUR/m²	4,50 EUR/m²

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Sowohl der insgesamt eher geringe Sanierungsstand wie auch der bestehende Leerstand bzw. die Vermarktungsprobleme bieten Potenziale für Abrisse im Altbaubestand. Der Abriss von Objekten ist jedoch nicht (allein) eine wohnungswirtschaftliche Strategie der Reduzierung des Wohnungsangebots, sondern zielt in beiden Gebieten auf die Reduzierung der Dichte bzw. der Erhöhung des Grünanteils. Die für den Leipziger Osten entwickelte Idee des „Rietzschkebands“ soll eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünverbindung sein. Es wird jedoch kein einheitlicher Grünzug entstehen, sondern eine aufeinander abgestimmte Abfolge von Räumen, die von parkartigen Grünflächen bis zu kleinteiligen Projekten in stärker baulich geprägten Bereichen reicht. Durch Rückbauten werden dauerhafte Grünflächen wie der „Dunkle Wald“ oder der „Lichte Hain“ an der östlich an Volkmarsdorf angrenzenden Wurzener Straße oder Teile des Rabets realisiert. Ein weiterer Ansatz ist die Schaffung kleinteiliger temporärer Grünflächen über „Gestattungsvereinbarungen“ (siehe Kapitel 5). In den letzten Jahren wurden bereits zahlreiche Gebäude in beiden Quartieren abgerissen, darunter auch von privaten Eigentümern.

Die Einbeziehung der Privateigentümer am Stadtumbau Ost erfolgt im Leipziger Osten über die skizzierte Beteiligung an den Abrissen und Gestattungsvereinbarungen hinaus vor allem im Rahmen der umfassenden Beteiligungsmöglichkeiten. Zur Entwicklung und Koordinierung der Projekte und Planungen der verschiedenen Programme wurde eine Organisationsstruktur entwickelt, in deren Zentrum das Forum Leipziger Osten steht und an der die verschiedenen Akteure, u. a. die Hauseigentümer, beteiligt sind.[30] Weiterführend entwickelt die im Sechs-Wochen-Rhythmus tagende Themengruppe „Bauen, Wohnen, Wohnumfeld“ Projekte zur Nutzung von Brachen, Fassadengestaltungen etc.

Entwicklungsperspektiven der Leipziger Altbauquartiere im gesamtstädtischen Kontext

Insgesamt besteht für die Leipziger Altbauquartiere eine vergleichsweise günstige Perspektive. Das Wohnungsangebot wird im DDR-Wohnungsbestand weit überdurchschnittlich verknappt und die Altbauquartiere können auch von Zuwanderungen aus den Plattenbauquartieren profitieren. Vom durch Außenzuwanderungen geprägten Bevölkerungswachstum der Stadt profitieren sie überdurchschnittlich, da offensichtlich eine Klientel zuzieht, die städtisches Leben und Wohnen präferiert. Diese Steigerung der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen ist jedoch angesichts der großen gesamtstädtischen Leerstände auch insgesamt begrenzt. Die Analysen der Gebiete machten deutlich, dass die Altbauquartiere unterschiedliche Problemkonstellationen sowie Entwicklungsperspektiven aufweisen:

- Das homogene, bürgerliche Wohngebiet Schleußig mit attraktiver Lage im Leipziger Westen hat durch spezielle Förderungen eine überdurchschnittliche Entwicklung vollzogen. Sanierungsrückstände beschränken sich auf Einzelbereiche (Hauptverkehrsstraße). Auch wenn die Stadtumbaustrategie keine Maßnahmen im Quartier vorsieht, sind die Perspektiven des Quartiers aufgrund der erreichten Eigenentwicklung innerhalb der Stadt überdurchschnittlich. Gleichwohl wird auch dieses Gebiet auf längere Zeit punktuelle Probleme aufweisen: Da i. d. R. die eher hochwertigeren Objekte bzw. besseren Lagen saniert wurden, spricht viel dafür, dass auch in Schleußig die Sanierung der verbleibenden Bestände aufgrund bestehender Investitionshemmnisse längere Zeit bzw. mehrere Jahre erfordern wird. Diese unsanierten Objekte werden die Attraktivität der Nachbarschaft bzw. die Verwertungschancen der Eigentümer benachbarter sanierter Objekte in gewissem Maße einschränken.

- Das durchmischte, eher einfache Gründerzeitquartier Altlindenau hat – bei frühzeitiger Förderung in Teilgebieten – eine eher durchschnittliche Entwicklung vollzogen. Es weist zwar weiterhin Defizite beim Sanierungsstand auf, hat aber u. a. durch die Nähe zum Auwald gewisse Qualitäten, die sich in Zuzügen bzw. einer Stabilisierung der Bevölkerung niederschlagen. Die bisherige und weitere Stadtumbaustrategie mit kleinteiligen Projekten der Aufwertung bzw. des Erhalts und ergänzenden Rückbauten bietet Chancen, den Trend fortzusetzen. Aufgrund der Kombination von gewissen eigenen Potenzialen und Förderung erscheinen die Entwicklungsperspektiven innerhalb der Stadt insgesamt überdurchschnittlich. Die relativ günstigen Perspektiven des Gesamtgebiets können

(30) Seit 2000 fanden 109 Foren statt, an denen regelmäßig zwischen 120 und 140 Besucher über aktuelle Probleme ihres Stadtteils diskutierten.

jedoch nicht über die nach wie vor bestehenden und sicherlich noch längere Zeit fortbestehenden Defizite in Teilbereichen hinwegtäuschen: Immerhin ein Viertel der Bestände ist unsaniert, die Maßnahmen werden allenfalls schrittweise kleinteilige Stadtstrukturdefizite (Gewerbe, Heterogenität etc.) abbauen können. Auch künftig werden neue Wohnungen in attraktiveren Altbauquartieren auf den Markt kommen (neben Schleußig auch andere „Selbstläuferquartiere"), sodass damit zu rechnen ist, dass der Verbesserungsprozess in den defizitären Bereichen aufgrund dieser und der allgemeinen für Investitionen der Hauseigentümer wenig günstigen Rahmenbedingungen nur langsam vorankommen wird.

- Das durchmischte, eher einfache Gründerzeitquartier Neustadt-Neuschönefeld gehört zum gesamtstädtisch eher wenig attraktiven Leipziger Osten (wenig Grün, sozial Schwächere etc.). Das innerhalb des verdichteten Leipziger Ostens eher durch niedrige Bauhöhen geprägte Gebiet weist aber Ansätze der Stabilisierung der Bevölkerung auf. Prägende Stadtumbaustrategie des Gebiets ist die Realisierung von eher großen umfassenden Projekten bzw. Umstrukturierungen (v. a. zentrale Grünfläche) einschließlich des Abrisses von Altbauten. Aus Sicht der Stadt bestehen mit der Erhöhung der Wohnumfeldqualität zumindest Chancen für eine durchschnittliche Entwicklung.
- Das durchmischte, einfache Gründerzeitquartier Volkmarsdorf weist ähnliche gesamtstädtische Nachteile auf wie Neustadt-Neuschönefeld, ist aber darüber hinaus dichter bebaut. Ausgehend von einer in 1990 nicht so gefährdeten Bausubstanz hat das Gebiet, das in den 1990er Jahren abgesehen von der steuerlichen Förderung (Fördergebietsgesetz, Investitionszulage) ohne spezielle Fördertöpfe auskommen musste, eine stark unterdurchschnittliche Entwicklung vollzogen bzw. das Gebiet weist aktuell besonders große Defizite auf (schlechter Sanierungsstand, Leerstand etc.). Seit einigen Jahren stehen Fördertöpfe zur Verfügung, mit denen eher kleinteilige Einzelmaßnahmen und Projekte realisiert werden (einschließlich Abriss und Zwischennutzung von Baulücken). Ergänzt durch die Grünprojekte in der Nachbarschaft des Quartiers wird daher seitens der Stadt das Potenzial einer im Vergleich zur Vergangenheit günstigeren Entwicklung gesehen.
- Trotz der erfolgreichen Ansätze zur Verbesserung kleinräumiger Lagen in Volkmarsdorf und Neustadt-Neuschönefeld dürften die bedeutenden strukturellen Defizite der Quartiere (weniger attraktive Bausubstanz, unterdurchschnittliche Freiraumqualitäten, verfestigtes ungünstiges soziales Image) auch längerfristig für die Situation weiter Teile beider Gebiete kennzeichnend und die Rahmenbedingungen für Investitionen der Hauseigentümer schlechter als in vielen anderen Leipziger Altbauquartieren sein. In diesen Quartieren ergeben sich – auch bei Reduzierung des Angebots durch einige Rückbauten – erst verbesserte Chancen für eine vollständige Sanierung bzw. Vermietung, wenn (zusätzlich zu den Anstrengungen bzw. Maßnahmen der Stadt) in anderen Altbauquartieren kein Überangebot mehr vorhanden ist und die Nachfrage verstärkt auf diese Quartiere ausweicht. Da dies voraussichtlich ein recht langer Prozess sein wird (siehe oben), ist damit zu rechnen, dass insgesamt von den Hauseigentümern auf niedrigem Niveau investiert wird und intensivere Maßnahmen allenfalls in Verbindung mit Förderung punktuell durchgeführt werden. Zugleich wird sich jedoch in anderen heute noch vermietbaren teil- bzw. unsanierten Beständen der Zustand aufgrund ausbleibender Investitionen verschlechtern und die Leerstände werden bis hin zu Totalleerständen zunehmen.

4.3 Fallstudie Halle/Saale

Die 238 000 Einwohner zählende Stadt Halle/Saale bildet gemeinsam mit der nahe gelegenen Stadt Leipzig einen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der neuen Länder (Teil der Metropolregion Halle/Leipzig-Sachsendreieck). Die 2006 das 1200-jährige Stadtjubiläum feiernde Stadt erlangte im Mittelalter durch Salzproduktion und als Handelsplatz ihre Bedeutung. Ab dem 17. Jahrhundert bzw. der Gründung der Universität und der Frankeschen Stiftungen entwickelte sich die Stadt zu einem Bildungszentrum. Mit der Industrialisierung wuchs die Stadt rapide jenseits der mittelalterlichen Stadtgrenzen – wegen der Saale im Westen und der Bahnanlagen im

Osten vor allem nach Norden und Süden. Anfang des 20. Jahrhunderts begann mit Ansiedlungen südlich von Halle der Aufstieg zur Chemieregion. Ab den 1960er Jahren entstand in Plattenbauweise die „Chemiearbeiterstadt Halle-West“ bzw. die 1990 mit Halle vereinte Halle-Neustadt.

Die Chemieproduktion ist weiter ein wichtiges Standbein der Region, jedoch fielen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit seit 1990 viele Arbeitsplätze weg. Im Rahmen des Strukturwandels der Stadt Halle stieg zwar die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor, insgesamt ist jedoch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich rückläufig. Die Arbeitslosigkeit war mit einer Quote im Bereich von 21 % von 2000 bis 2005 dauerhaft hoch, ging aber 2005/2006 etwas zurück auf 18 bis 19 %.

Die Bevölkerung von Halle ging seit der Vereinigung um mehr als ein Viertel zurück (1989 bis 2004: 26 %); der Bevölkerungsrückgang hält an, wobei wegen geringer Umlandabwanderungen die Bevölkerungsverluste in den letzten fünf Jahren moderater sind.[31] Für die Stadtumbaukonzeption wurde (in 2002/03) mit starken Bevölkerungsverlusten bzw. mit einem Rückgang auf 205 000 Einwohner im Jahr 2015 gerechnet.[32] Die bisherige Bevölkerungsentwicklung ist günstiger als erwartet (2005 etwa +7 000). Bei der aktuellen Überarbeitung des Konzepts wird daher nur noch mit einem Rückgang auf 223 000 Einwohner im Jahr 2015 gerechnet (bzw. einem weiteren Rückgang um 6 % gegenüber 2005).

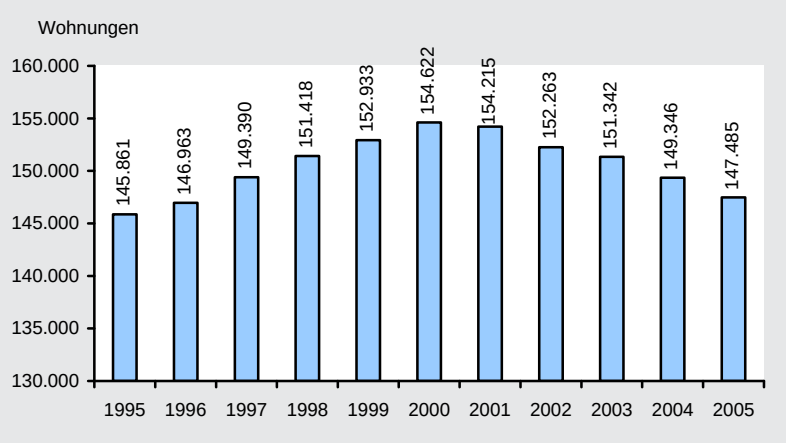
Der Wohnungsbestand von Halle war im Jahr 2000 am größten (154 600 Wohnungen). Seitdem ging die Zahl der Wohnungen zurück auf 147 500 Wohnungen in 2005 (-4,6 %; Abbildung 4.15). Der Wohnungsbestand ging damit etwas stärker zurück als die Bevölkerung in diesem Zeitraum (-4,3 %). Dass die Zahl der Abgänge die Zahl der neuen Wohnungen spürbar übersteigt, ist vor allem in Abrissen im Rahmen des Stadtumbau Ost begründet. Von 2002 bis 2005 wurden 6 485 Wohnungen gefördert abgerissen. Die Stadtumbau-Abrisse betrafen fast ausschließlich Bestände des DDR-Wohnungsbaus (97 %) bzw. kaum Altbauten (3 %). Dementsprechend waren nur bei wenigen abgerissenen Wohnungen Private die Eigentümer (2 %).

Tabelle 4.8
Rahmendaten zur Situation in Halle

Einwohnerzahl 12/2004	238 437
Bevölkerungsentwicklung 1989–2004	- 26 %
Bevölkerungsentwicklung 1999–2004	- 6 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	41 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	ca. 76 %
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 12/2004	17 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 12/2004	ca. 17 %
Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Abbildung 4.15
Wohnungsbestand der Stadt Halle (Wohnungsbestandsfortschreibung)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Stadtstruktur bzw. der Wohnungsbestand von Halle ist quantitativ vor allem geprägt durch den DDR-Wohnungsbau, der etwa die Hälfte der Bestände umfasst. Von den Altbaugebieten haben die Gründerzeitgebiete die größte Bedeutung (knapp ein Drittel des Bestands), gefolgt von Zwischenkriegsbeständen (ca. ein Zehntel). Die identitätsstiftende historische Altstadt hat mit weniger als 4 000 Wohnungen bzw. ca. 3 % des Bestands eine untergeordnete Rolle als Wohnstandort.[33]

Der Hallenser Altbaubestand (Mehrfamilienhäuser) ist zu mehr als einem Drittel (36 %) unsaniert bzw. nur etwa zur Hälfte (51 %) voll saniert (teilsaniert: 13 %). Im Wohnungsbestand des DDR-Wohnungsbaus (traditionelle und industrielle Bauweise) sind mit Anteilen von einem Viertel seltener Wohnungen unsaniert, jedoch sind die Wohnungen in industrieller Bauweise zumeist nur teilsaniert (38 %) bzw. eher selten voll saniert (37 %; Tabelle 4.10). Der Sanierungsstand des Hallenser Wohnungsbe-

(31)
In 2003 nahm die Bevölkerung aufgrund einer Sonderentwicklung (Einführung Zweitwohnsitzsteuer) kurzzeitig geringfügig zu.

(32)
Von 238 000 Einwohnern in 2002 gemäß kommunaler Statistik (leicht gegenüber der amtlichen Statistik abweichende Bevölkerungsstatistik).

(33)
Weiterhin Einfamilienhausgebiete/sonstige Gebiete; Darstellung auf Grundlage von Angaben der Kommunalbefragung der Stadumbau-Städte.

stands ist damit im Vergleich zu den anderen Fallstädten (mit Angaben zum gesamtstädtischen Sanierungsstand) niedrig.

Nach Erhebungen der Stadt[34] befanden sich 2004 68 % der Wohnungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Private Kleineigentümer (Einzelpersonen/Paare/Erbengemeinschaften/Personengemeinschaften, Eigentümergemeinschaften) sind nur Eigentümer von 28 % der Wohnungen (4 % Sonstige).

(34) Stadt Halle (2005), S. 53 Datenband.

In Halle standen 2005 rund 17 % der Wohnungen leer, wobei der Leerstand rückläufig ist – gegenüber 2002 bzw. seit Beginn des Stadtumbaus um drei Prozentpunkte. Der Leerstand ist in den Altbauvierteln überdurchschnittlich hoch – insbesondere in der Altstadt sowie der südlichen und nördlichen Innenstadt (25 % bis 28 %); die Leerstandsquoten gingen dort allenfalls mit dem städtischen Durchschnitt zurück. In den Plattenbauvierteln ist die Spannbreite der Leerstände sehr groß von 6 % (Südstadt) bis 25 % (Silberhöhe). In den Plattenbaugebieten, die Schwerpunkte des Rückbaus waren, ging die Leerstandsquote weit überdurchschnittlich zurück; andere Plattenbaugebiete verzeichneten hingegen auch unterdurchschnittliche Reduzierungen des Leerstands (Tabelle 4.10).

Angaben von Maklerverbänden weisen daraufhin, dass die Neuvermietungsmieten seit generell 2004/2005 nicht mehr rückläufig sind. Gemäß dem Verband Deutscher Makler (VDM) sind bei Wohnungen mittlerer bis guter Qualität die Mieten bereits seit 2002 stabil, bei Wohnungen einfacher bis mittlerer Qualität ist dies erst 2005 der Fall. Differenzierungen des Rings Deutscher Makler (RDM) bzw. des Immobilenverbands Deutschland (IVD) nach Baualter zeigen für Wiedervermietungen (Altbauten und DDR-Wohnungsbau) eine Stabilisierung ab 2002/2003, für Neubauten jedoch erst nach 2004. Die jüngsten IVD-Daten aus 2006 weisen auf wieder steigende Mieten bei Altbauten und Neubauten in Halle hin, ein Trend kann aus diesem Jahr jedoch noch nicht abgeleitet werden (Tabelle 4.11).

Die Preise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind bei Neubauten in Halle seit 1999 weitgehend stabil (1 600 bis 1 700 Euro pro m²). Hingegen gingen die Preise für Altbauwohnungen nach Umwandlung bis 2004 spürbar zurück (von 1 600 auf 1 100 Euro pro m²) und erholten sich erst

Tabelle 4.9
Sanierungsgrad der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) in Halle (Saale) (Angaben in %)

Sanierungstand zum 31.12.2005	saniert	teilsaniert	unsaniert
Baujahr bis 1948	51	13	36
Baujahr 1949 bis 1990, trad. Bauweise	56	17	27
Baujahr 1949 bis 1990, ind. Bauweise	37	38	25
Gesamt bis Baujahr 1990	44	26	30

Quelle: Stadt Halle (2006), S. 23

Tabelle 4.10
Leerstandsquoten in Halle und ausgewählten Vierteln

Gebiet	2002 in %	2005 in %	Veränderung (Prozentpunkte)
Halle insgesamt	19,8	16,7	-3,1
Stadtumbau-Viertel Plattenbau			
Südstadt	12,1	6,3	-5,8
Silberhöhe	37,4	24,5	-12,9
Nördliche Neustadt	20,1	17,0	-3,1
Südliche Neustadt	16,3	16,1	-0,2
Westliche Neustadt	24,6	22,1	-2,5
Heide-Nord/Blumenau	20,6	12,4	-8,2
Stadtumbau – Altbau (Gründerzeit)			
Nördliche Innenstadt	28,4	27,3	-1,1
Südliche Innenstadt	28,2	24,9	-3,3
Lutherplatz/Thüringer Bahnhof	19,7	19,1	-0,6
Weitere Altbauviertel (Beispiele)			
Altstadt	30,4	27,5	-2,9
Paulusviertel	22,7	18,6	-4,1

Quelle: Stadt Halle (2006), S. 28; eigene Berechnungen

Tabelle 4.11
Monatliche Nettokaltmiete bei Wieder-/Erstvermietung in Halle

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Spannenmitte für 70-80 m²-Wohnung gemäß VDM in EUR/m²											
einfache bis mittlere Qualität	5,37	5,37	5,62	4,86	4,73	4,09	4,40	4,40	4,00	4,00	k. A.
mittlere bis gute Qualität	6,39	6,39	7,16	5,62	5,50	4,99	5,35	5,50	5,35	5,35	k. A.
3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² nicht gefördert, mittlerer Wohnwert nach Baualter gemäß RDM/IVD in EUR/m²											
bis 1948	4,09	4,60	3,58	3,45	3,58	3,83	4,00	4,00	4,00	k. A.	4,50
ab 1949, Wiedervermietung	4,99	5,11	4,35	3,83	4,09	4,35	4,25	4,50	4,50	k. A.	4,50
Neubau, Erstvermietung	6,72	6,14	5,62	5,62	5,62	5,62	6,00	5,50	5,00	k. A.	5,50

Quellen: Stadt Halle (2005), Datenband; IVD Immobilienpreisspiegel 2006 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt

Tabelle 4.12
Transaktionen und Kaufpreise von Immobilien in Halle (Saale)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Verkäufe von Mehrfamilienhäusern								
Anzahl der Kauffälle	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	166	180	208	148
durchschnittlicher Kaufpreis (EUR pro m²)	570	691	304	286	565	373	198	161
Durchschnittlicher Kaufpreis (EUR pro m²) für Eigentumswohnungen nach Verkaufstyp/Baujahr								
Erstverkäufe								
Bj. vor 1948 (Umwandlung)	1 686	1 597	1 402	1 413	1 510	1 238	1 076	1 332
Bj. ab 1991 (Neubau)	2 000	1 713	1 431	1 782	1 689	1 732	1 615	1 577
Weiterverkauf								
Bj. vor 1948	1 650	1 431	1 706	1 311	1 100	940	1 069	722
Bj. ab 1991	k. A.	1 569	1 814	k. A.	1 297	1 106	988	740

Quellen: Stadt Halle (2005), Datenband; Grundstücksmarktberichte für den Regionalbereich Saale- nstrut (Sachsen-Anhalt) 2004 und 2006

2005 (rd. 1 300 Euro pro m²). Die Preise für Wiederverkäufe sind sowohl für Alt- als auch Neubauten rückläufig und deutlich niedriger als bei Erstverkäufen (Tabelle 4.12).

Mit pro Jahr etwa 150 bis 200 verkauften Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2002 bis 2005 wird – relativ zur Stadtgröße – ein ähnliches Niveau erreicht wie in Leipzig (dort 250 bis 300 Häuser). Auch wenn gewisse Schwankungen in den Einzeljahren auftraten, die auch in unterschiedlichen Anteilen sanierter/unsanierter Objekte begründet sein können (keine Unterscheidung im Grundstücksmarktbericht), so ist doch ersichtlich, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser in den letzten Jahren rückläufig sind (Tabelle 4.12).

Insgesamt zeigt sich, dass der Hallenser Wohnungsmarkt stark entspannt ist, inzwischen aber keine Tendenzen zu einem weiteren Anstieg des Überangebots mehr zeigt. Die bei weiter hohen Leerständen bessere Vermietungssituation ist aber vor allem auf den Rückgang des Angebots im Rahmen von Abrissmaßnahmen des Stadtumbau Ost und weniger auf die Steigerung der Nachfrage zurückzuführen, da die Bevölkerung (gebremst) weiter zurückgeht bzw. die Zahl der Haushalte etwa gleich bleibt. Die vorliegenden Daten zu Leerstand und Preisen geben keine Hinweise darauf, dass sich die Marktlage im Altbaubestand anders entwickelt als beim Wohnungsbestand insgesamt (zu kleinräumigen Unterschieden siehe unten).

Die Stadt Halle ist seit 2002 Programmstadt des Stadtumbau Ost. Die Stadtumbaustrategie wurde zunächst über die Stadtentwicklungskonzeption Wohnen (SEKW) 2001 entwickelt, auf deren Grundlage sechs „Umstrukturierungsgebiete mit besonderer Priorität“ als Stadtumbaugebiete 2002 vom Stadtrat beschlossen wurden.[35] Im September 2006 wurde der Entwurf für ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vorgestellt, in dem künftig die Stadtumbaustrategie festgelegt werden soll. Das SEKW bzw. die Stadtumbaufestlegungen wie auch die Entwurfsfassung des ISEK zielen vor allem auf eine Stärkung der innerstädtischen Quartiere, indem die DDR-Wohnungsbaugebiete Schwerpunkte des Rückbaus werden sollen und die Altbauquartiere Vorrang bei der Aufwertung haben. Angestrebt wird eine nachhaltige Stadtstruktur (Stadt der kurzen Wege) und eine Stärkung der Innenstadt und städtischen Zentren, u. a. aufgrund der Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen.

(35) Stadt Halle/Acer Planungsgesellschaft mbH (2001).

Tabelle 4.13
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Halle (Saale)

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005)	6 485
davon: Abriss von Altbauwohnungen	3 %
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	2 %
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Aufwertung: Gründerzeitliche Stadterneuerung, DDR-WohnungsbauRückbau: v. a. DDR-Wohnungsbau, nachrangig gründerzeitliche Stadterneuerung	
Zielsetzung des Stadtumbaus:	
nachhaltige Stadtstruktur (Stadt der kurzen Wege), Stärkung der Innenstadt/städtischen Zentren; Aufwertung Wohngebäude/städtebauliche Struktur von innen nach außen (im jeweiligen Kernbereich); Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen, im Innenstadtbereich Rückbau zur Stadtreparatur	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
hoher Leerstand im unsanierten Altbaubestand und aufgrund von Lagenachteilen	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer:	
a) Aufwertung und Rückbau: Eigentümerbefragung, Informationsveranstaltungen, Infos über Ortsverband Haus&Grund; b) Aufwertung: grundstücksübergreifender Förderansatz	

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

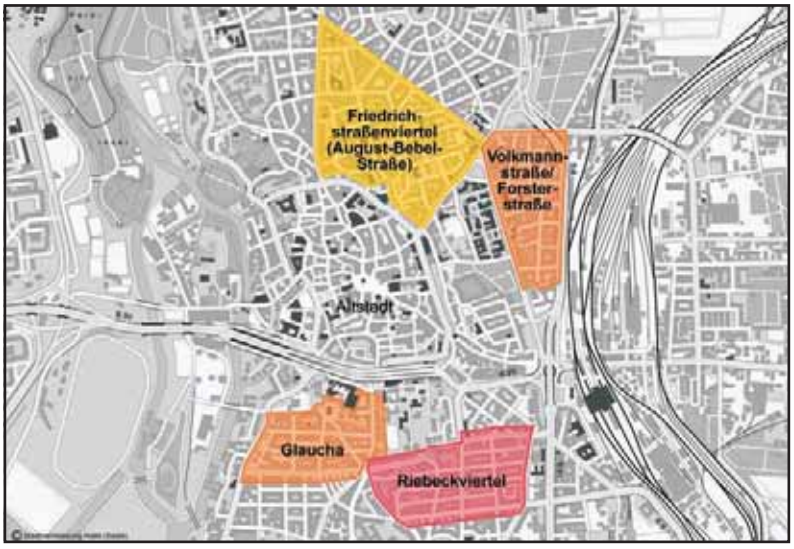
Bezüglich der Einbeziehung von Privateigentümern in den Stadtumbau wurde bereits im SEKW der Bedarf zur Information und Kommunikation formuliert. Eine Abstimmung und Information der wichtigsten Akteursgruppen und Verbände (u. a. Ortsverband von Haus & Grund) erfolgt über die Grundlinien des Stadtumbaus über das von der Bürgermeisterin geleitete regelmäßig tagende „Netzwerk Stadtumbau“. Wichtigster realisierter Ansatz zur direkten Einbeziehung war eine Befragung von Eigentümern leer stehender Gebäude verbunden mit Informationsangeboten (siehe Kapitel 5). Weiterhin wurde ein Förderinstrument entwickelt, das speziell auf die eigentümerübergreifende Zusammenarbeit abstellt (Programm „Grüne Höfe“; siehe Kapitel 5). Darüber hinaus werden seitens der Stadt Halle auch Ansätze zur Eigentumsbildung im Bestand (Selbstnutzer) realisiert.

Hinsichtlich der Art und des Umfangs von Rückbauten im Altbaubestand ist ein gewisser Wandel der Strategie zu verzeichnen. Das SEKW sah zwar den Rückbauschwerpunkt im Plattenbaubereich (12 000 WE der vorgeschlagenen 20 000 Abbrüche), schlug aber auch den Rückbau von 8 000 Wohnungen im Altbaubestand vor.[36] Im Rahmen der Rückbauförderung wurde jedoch das Prinzip der Schrumpfung von außen nach innen konsequent dadurch umgesetzt, dass fast nur Plattenbauten gefördert abgerissen wurden (siehe oben). Der ISEK-Entwurf, der die Potenziale der Stadtumbaugebiete detaillierter betrachtet, kommt zum Ergebnis, dass der Abbruch von 8 000 Altbauwohnungen nicht realisierbar ist. Der städtebauliche Wert vieler Altbaubestände ließe vielfach keinen Abriss zu und das Rückbaupotenzial liege unter Berücksichtigung der Leerstandsentwicklung in den Altbauvierteln des Stadtumbaus bei schätzungsweise 3 000 Wohnungen. Im Innenstadtbereich sollen Rückbauten vor allem zur Stadtreparatur erfolgen oder den Abbruch von Hinterhofgebäuden betreffen.[37]

(36) Stadt Halle/Acer Planungsgesellschaft mbH (2001), S. 34.

(37) Stadt Halle (2006), S. 62 und 67 f.

Abbildung 4.16
Untersuchungsgebiete in der nördlichen und südlichen Innenstadt von Halle



Quelle: Stadt Halle, FB Vermessung und Geodaten

Von den sechs Stadtumbaugebieten sind vier Plattenbauviertel und zwei gründerzeitlich geprägte Stadtviertel: nördliche und südliche Innenstadt (einschließlich Bereich Thüringer Bahnhof). Es wurden damit nicht alle durch Altbauten geprägten Viertel als Stadtumbaugebiete eingestuft, da sich deren Problemlage unterscheidet. Die Altstadt weist zwar hohe Leerstände und einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, in der historischen Bausubstanz sollen aber keine Umstrukturierungsmaßnahmen erfolgen und für die angestrebte Aufwertung stehen andere Städtebaufördertöpfe zur Verfügung. Andere Altbauquartiere – z. B. das durch bürgerliche Gründerzeitbebauung geprägte Paulusviertel – wurden als stabile Gebiete eingeordnet. So wurde trotz erheblicher Leerstände von über 20 % im Jahr 2001 aufgrund der erreichten Etablierung des Paulusviertels eine eigenständig tragfähige Entwicklung erwartet.

Als Stadtumbaugebiete wurden Stadtviertel ausgewählt, in denen hohe Leerstände und Sanierungsrückstände bestanden sowie städtebauliche Umstrukturierungen erforderlich sind und in denen keine Eigenentwicklung ersichtlich war. Die nördliche und südliche Innenstadt, die die Altstadt umschließen, sind dabei keine homogenen Gebiete, sondern weisen hinsichtlich der Bau- und Stadtstruktur (Geschlossenheit der Blöcke, Belastung durch Verkehr) sowie den Ressourceneinsatz (andere Fördertöpfe) bzw. der Stadtumbaustrategie (Bedeutung von Abbruch/Aufwertung) bei ähnlicher gesamtstädtischer Lage deutliche Unterschiede auf. Im Folgenden werden daher anhand der in der südlichen Innenstadt gelegenen Quartiere „Riebeckviertel“ und „Glaucha“ sowie der in der nördlichen Innenstadt gelegenen Quartiere „Friedrichstraßenviertel“ sowie „Volkmannstraße/Forsterstraße“ die unterschiedlichen Problemkonstellationen von Stadtumbau-Altbauquartieren in Halle verdeutlicht (zur Lage siehe Abbildung 4.16).

Südliche Innenstadt Halle – Riebeckviertel

Die Wohnbebauung des Riebeckviertels, das südlich des historischen Zentrums und westlich des Hauptbahnhofs gelegen ist, entstand von etwa 1800 bis 1920. Prägend ist eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Seiten- und Hinterhäusern. An das Wohnviertel schließen unmittelbar im Osten und Süden Gewerbe- bzw. Altindustrieflächen an, die vielfach brach liegen. Auch innerhalb des Quartiers befinden sich nicht-störende Gewerbebetriebe in den Hinterhöfen. Die gründerzeitliche Wohnbebauung ist im Westen des Gebiets durch eine etwas geringere Dichte und höherwertige bürgerliche Bebauung gekennzeichnet, im östlichen Bereich sind die Gebäude höher und eher einfacher gestaltet (Arbeiterwohnungen; Abbildung 4.17). Mehr als vier Fünftel der Wohnungen befinden sich im Eigentum von privaten Kleineigentümern.

Das gesamte Riebeckviertel (Wohnen und Gewerbe) ist – neben der Altstadt – der Schwerpunkt des stadtentwicklungspolitischen Ressourceneinsatzes im Altbaubereich. 2001 wurden die „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ Gebiete der Landesinitiative URBAN 21, die darauf zielt, Fördermittel der Europäischen Union mit Programmen des Landes zu verknüpfen (Schwerpunkt gewerbliche Entwicklung bzw. Mitteleinsatz außerhalb des Wohngebiets). 2002 wurde das Gebiet auch als Sanierungsgebiet ausgewiesen, was neben direkten Förderungen dem Eigentümer ermöglichte, eine erhöhte Investitionszulage in Anspruch zu nehmen. Ebenfalls seit 2002 stehen Stadtumbau Ost-Mittel zur Verfügung (Aufwertung/Rückbau); innerhalb der Quartiere des Stadtumbau Ost hatte das Riebeckviertel nach Angaben der Stadt bisher Priorität beim Mitteleinsatz (v. a. Konzentration der Aufwertungsmittel). Insgesamt liegt im Gebiet der Schwerpunkt bei Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Abrisse erfolgten bisher nur wenige[38] und auch für die Zukunft werden nur geringe Abbruchpotenziale im Riebeckviertel gesehen.

Mit der Fördermittelbündelung ist eine umfangreiche Information der Eigentümer über die bestehenden Programme verbunden (Internetpräsenz, Informationszeitung, Quartiersmanagement etc.). Des Weiteren wurde für das Sanierungsgebiet ein Programm aufgelegt, das die gemeinsame grundstücksübergreifende Entwicklung von Höfen befördern bzw. die Zusammenarbeit verschiedener Eigentümer unterstützen soll (näheres siehe Kapitel 5).

Abbildung 4.17
Riebeckviertel – östlicher Teil

Foto: IfS

Im Jahr 2006 sind etwa 60 % der Wohnungen voll-, 15 % teil- und nur 25 % unsaniert. Der Sanierungsstand ist damit deutlich besser als im Durchschnitt der Hallenser Altbaubestände. Der Leerstand des Gebiets (ca. 20 %) konzentriert sich auf die unsanierten Bestände. Die Mieten liegen für die sanierten Wohnungen eher etwas unter dem städtischen Durchschnitt für Altbauten.

Seitens der Stadt besteht die Frage, ob die verbleibenden unsanierten Bestände längerfristige „Problemgebäude“ darstellen und die Entwicklungsperspektiven des Gebiets bzw. der Eigentümer, die investiert haben, hemmen. Diese Befürchtungen gehen auch darauf zurück, dass insbesondere in 2005 die Modernisierungstätigkeit stark gegenüber den Vorjahren zurückging und nach einer Erholung in 2006 weiter hinter dem Vorzeitraum zurückliegt. Insbesondere im östlichen Teil mit der weniger attraktiven Bausubstanz verbleiben viele Gebäude unsaniert bzw. ein erheblicher Entwicklungsbedarf ist ersichtlich.

Die insgesamt eher überdurchschnittliche Entwicklung des Gebiets fußt nicht allein auf Investitionen und Vermarktungen langjähriger Eigentümer. Nach Angaben der Stadt wurden in den letzten fünf Jahren zahlreiche Gebäude im Gebiet verkauft (schätzungsweise 20 sanierte und 30 unsanierte). Investoren sind kleinere, auf die Entwicklung von Altbauten spezialisierte Entwickler bzw. externe Immobiliengesellschaften, die gezielt in aufstrebende Quartiere und Objekte mit erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten investieren. Eigentumswohnungen sind allerdings nach Angaben der Stadt bisher vergleichsweise wenige verkauft worden. Aktu-

(38)
In der gesamten südlichen Innenstadt (inkl. Glaucha, Viertel Thüringer Bahnhof und weiterer kleiner Altbauquartiere) wurden 269 Altbauwohnungen gefördert abgerissen.

Tabelle 4.14
Rahmendaten Riebeckviertel – Südliche Innenstadt Halle

Gebietstyp	Überwiegend bürgerliche Gründerzeit/ Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung (seit 2002), Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen	- Landesinitiative Urban 21 (ab 2001), - Sanierungsgebiet (seit 2002)
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	mittel
Anzahl Einwohner	5.587
Anzahl Wohnungen	5.030
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	82 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	75 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine Gebäude
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Wohnungsleerstand	20 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	durchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	gleich bleibend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering
Mietniveau im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	etwas unterdurchschnittlich

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

ell bzw. in 2006 werden so niedrige Kaufpreise gezahlt, dass nach Angaben der Sanierungsverwaltung Modernisierungen wieder wirtschaftlich sein würden.

Südliche Innenstadt Halle – Glaucha

Glaucha liegt südwestlich der Altstadt bzw. schließt westlich des Rannischen Platzes an das Riebeckviertel an. Das Gebiet wurde 1895 bis 1910 in drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung (eher einfaches Arbeiterwohnen) errichtet. An den (im Rahmen dieser Untersuchung betrachteten) gründerzeitlichen Kernbereich schließen im Norden/Westen innerstädtische Plattenbauten der 1980er sowie im Süden genossenschaftlicher Siedlungsbau der 1920er Jahre an. Als traditionelles Arbeiterquartier wurde es bereits in den 1980er Jahren zum Teil saniert, wobei das Wohnumfeld verbessert sowie Dächer und Fassaden erneuert wurden (einschließlich der Entfernung des Fassadenschmucks; Abbildung 4.16). Insbesondere am westlichen Rand ist die Verkehrsbelastung hoch (Glauchaer Straße) und die Blockstruktur aufgelöst. Mit einem Anteil von knapp sieben Zehnteln an den Wohnungen sind private Kleineigentümer die wichtigste Eigentümergruppe, das kommunale Wohnungsunternehmen verfügt über vergleichsweise viele Objekte im Quartier (ca. ein Viertel der Wohnungen).

Für das Quartier wurde 2003 eine Erhaltungssatzung aufgestellt (Möglichkeit erhöhter Investitionszulage). Der direkte Fördermitteleinsatz in Glaucha beschränkt sich auf den Stadtumbau Ost. Da über das Programm vor allem Abrisse im Plattenbau finanziert und die eher wenigen Aufwertungsmittel schwerpunktmäßig im Riebeckviertel eingesetzt wurden, entfielen nach Angaben der Stadt nur wenige Stadtumbau Ost-Förderungen auf Glaucha. In den letzten Jahren wurden dementsprechend nur wenige Gebäude im Gebiet abgerissen. Für die Zukunft werden Potenziale für Abbrüche an der Glauchaer Straße gesehen. Vorrangige Strategie ist aber die Erhaltung der überwiegend intakten Blockstruktur.

Als spezielle Ansätze der Einbeziehung von Privateigentümern ist die Befragung von Bewohnern und Akteuren zur Nachnutzung einer Schule im Rahmen des ExWoSt-Projekts „Stadtquartiere im Umbruch“ anzuführen.[39]

Die eingeschränkt attraktive Baustruktur und Lage sowie begrenzte Förderungen schlagen sich in einer eher geringen Modernisierungstätigkeit nieder. 2006 sind knapp die Hälfte der Wohnungen unsaniert (51 %)

Abbildung 4.18
Glaucha – Zwingerstraße

Foto: IfS

(39)
BBR (2006a), S. 24-26.

Tabelle 4.15
Rahmendaten Glaucha – Südliche Innenstadt Halle

Gebietstyp	Einfache Gründerzeit/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung (seit 2002), Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen	Erhaltungssatzung (2003)
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	schlecht
Anzahl Einwohner	3 554
Anzahl Wohnungen	3 200
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	67 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	51 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Wohnungsleerstand	ca. 25 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	gleich bleibend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering
Mietniveau im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	etwas unterdurchschnittlich

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

und nur ein Drittel der Wohnungen voll saniert bzw. in Folge der DDR-Sanierungen mit etwa 18 % vergleichsweise viele Altbauten teilsaniert. Entsprechend des Sanierungsstands ist der Leerstand mit ca. 25 % überdurchschnittlich und die Mieten unterdurchschnittlich.

Nördliche Innenstadt Halle – Friedrichstraßenviertel (August-Bebel-Straße)

Das Friedrichstraßenviertel grenzt nördlich des Universitätsrings an die Altstadt an. Die Bezeichnung geht auf die ehemalige Friedrichstraße bzw. heutige August-Bebel-Straße zurück, die längs durch das Quartier führt. Das Quartier wurde zwischen 1870 und 1900 in drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung errichtet. Zum Teil ist eine großzügige Villenstruktur mit parkähnlichen Gärten und Baumbestand, zum Teil aber auch eine dichte Bebauung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern kennzeichnend. Bei deutlichen baulichen Qualitäten ist die Attraktivität jedoch geringer als im nördlich der Ludwig-Wucherer-Straße anschließenden Paulusviertel. Im Quartier gibt es verschiedene universitäre Einrichtungen, die nicht nur eine Chance für das Viertel mit studentischem Flair, sondern auch wegen leer stehender Gebäude nach Institutsverlagerungen eine Herausforderung darstellen.

Das Quartier verfügt zwar über gewisse Qualitäten, etablierte sich aber nicht wie das benachbarte Paulusviertel als Selbstläufer. Wegen der erheblichen Leerstände wurde das Gebiet 2002 als Teil der nördlichen Innenstadt Fördergebiet des Stadtumbau Ost. In der Umsetzung wurden jedoch nach Angaben der Stadt nur wenige Mittel in dem Quartier eingesetzt, u. a. für einige wenige Abrisse.[40] Die Erhaltung der Quartiersstrukturen – die vorrangige Strategie für das Quartier – wurde vor allem über eine 2003 erlassene Erhaltungssatzung (Möglichkeit erhöhter Investitionszulage) verfolgt.

In 2006 sind nach Angaben der Stadt im Friedrichstraßenviertel etwa drei Fünftel der Gebäude voll- oder teilsaniert bzw. es besteht mit zwei Fünfteln unsanierter Gebäude weiter ein erheblicher Sanierungsbedarf, der etwa dem Durchschnitt des Altbaubestands entspricht. Der Leerstand beträgt schätzungsweise 25 %, wobei sanierte Wohnungen i. d. R. vermietet sind. Im Quartier werden in etwa durchschnittliche Mieten erzielt.

(40)
In der gesamten nördlichen Innenstadt (inkl. weiterer kleiner Altbauquartiere) wurden nur 33 Altbauwohnungen gefördert abgerissen.

Abbildung 4.19
Friedrichstraßenviertel (vorderer Bildbereich)/ Paulusviertel

Foto: Stadt Halle

Tabelle 4.16
Rahmendaten Friedrichstraßenviertel – Nördliche Innenstadt Halle

Gebietstyp	bürgerliche Gründerzeit/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung (seit 2002), Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen	Erhaltungssatzung (2003)
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	gut
Anzahl Einwohner	4 906
Anzahl Wohnungen	5 600
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	75 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	60 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	etwas zunehmend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine
Wohnungsleerstand	25 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	gleich bleibend
Leerstand in sanierten Wohnungen	keiner
Mietniveau im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	durchschnittlich

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Die Situation macht deutlich, dass bei einem Quartier mit für ein Stadtumbau-Gebiet vergleichsweise guten Ausgangsbedingungen, ein letztendlich eingeschränkter Ressourceneinsatz keine merkliche Entwicklung induziert. Mit dem ISEK-Entwurf werden nunmehr verstärkt konkretere Strategien für die einzelnen Quartiere der nördlichen Innenstadt entwickelt. U. a. wird die verstärkte Einbeziehung von Privateigentümern, denen etwa drei Viertel der Wohnungen gehören, angestrebt.[41] Hierzu soll zum einen die Eigentumsbildung durch ein Altbaumanagement befördert werden. Weiterhin werden im Friedrichstraßenviertel Potenziale für eine verbesserte Grünausstattung durch mit Privateigentümern zu realisierende Abbrüche von Hinterhofgebäuden gesehen (Abbruch als Teil der städtebaulichen Aufwertung).

(41)
„Bisher ist es noch nicht gelungen, die privaten Eigentümer umfassend in den Stadtumbauprozess einzubinden. Beteiligt ist vor allem der Interessenvertreter Haus&Grund. Unter anderem kommt der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft eine besondere Rolle beim Stadtumbau in diesem Viertel [der nördlichen Innenstadt] zu“ (Stadt Halle (2006), S. 10). Hinsichtlich der Rolle des Kommunalen Wohnungsunternehmens siehe Beispiel „Volkmannstraße/Forsterstraße“.

Abbildung 4.20
Quartier Volkmann-/Forsterstraße (Vordergrund Gebäude der Medizinischen Fakultät)

Foto: Stadt Halle

Nördliche Innenstadt Halle – Quartier Volkmann-/Forsterstraße

Das Quartier Volkmannstraße/Forsterstraße ist durch überwiegend im Zeitraum 1870 bis 1918 errichtete drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude in eher einfacher Bauweise (Arbeiterwohnen) gekennzeichnet. Des Weiteren sind einige Wohngebäude der 1960er Jahre und Plattenbauten eingestreut. Durch weitere gewerbliche Gebäude bzw. die medizinische Fakultät am Gebietsrand ergibt sich ein eher heterogenes Stadtbild. Das Gebiet wird östlich und westlich von zwei stark befahrenen Hauptstraßen (Magdeburger Straße und Volkmannstraße) begrenzt, die eine Art Insellage ergeben. Die Randlage innerhalb der Innenstadt wird durch die am östlichen Rand verlaufenden Bahnanlagen verstärkt.

Mehr als vier Fünftel der Wohnungen sind im Privateigentum. Das kommunale Unternehmen verfügt über mehr als ein Zehntel der Wohnungen, die sich vor allem im südlichen Bereich des Quartiers befinden. Das Quartier ist 2006 in einem besonders schlechten Sanierungsstand und weist stark überdurchschnittliche Leerstände auf: Nur etwa die Hälfte der Wohnungen ist unsaniert und über 30 % stehen leer.

Das Gebiet ist – wie die gesamte nördliche Innenstadt – seit 2002 Stadtumbau Ost-Gebiet. In der praktischen Umsetzung wurden jedoch bisher nach Angaben der Stadt keine Mittel im eher kleinen Gebiet eingesetzt. Jedoch wurde für das Quartier die Stadtumbaustrategie weiter konkretisiert, um umfassendere Maßnahmen vorzubereiten.

Tabelle 4.17
Rahmendaten Volkmannstraße/Forsterstraße – Nördliche Innenstadt Halle

Gebietstyp	Einfache Gründerzeit/ Umstrukturierung v. a. Abriss
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung (seit 2002), Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen	Erhaltungssatzung (2003)
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	schlecht
Anzahl Einwohner	2 584
Anzahl Wohnungen	2 942
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	86 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	50 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine (Wohngebäude)
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Wohnungsleerstand	30 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	stark überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	gleich bleibend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering
Mietniveau im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	durchschnittlich

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Während für die meisten Altbauquartiere in Halle der Erhalt Priorität hat, wird für das Quartier eine Umstrukturierungs- bzw. Mischstrategie aus Erhalt und Abriss verfolgt. In Teilen (westlicher/mittlerer Bereich) soll die Blockrandstruktur erhalten bzw. aufgewertet werden.[42] Im östlichen Bereich – entlang der stark durch Verkehr belasteten Volkmannstraße – sollen Gebäude abgerissen werden und verträgliche Nachnutzungen errichtet werden (Quartiersgaragen, Grünflächen, schallschützende Raumkanten etc.).

Das Grundkonzept wurde im Rahmen des „Netzwerks für Wohnen“ erörtert und findet auch Zuspruch vom Ortsverband der Haus- und Grundeigentümer. Konkrete Umsetzungen durch Vereinbarungen mit privaten Grundeigentümern usw. stehen noch aus. Bei der Umsetzung soll dabei durch das kommunale Wohnungsunternehmen HWG eine Impulswirkung für Private ausgehen, indem innerhalb der kleinteiligen Struktur durch gebündelte Investitionen des größten Eigentümers ein Entwicklungssprung erreicht wird.

Aus wirtschaftlichen Erwägungen bzw. im Rahmen der Portfoliostrategie bereitet die HWG sowohl Aufwertungs- als auch Abrissmaßnahmen vor. Im südlichen Bereich des Quartiers wurden zu den vorhandenen Beständen in den letzten zwei Jahren einige Grundstücke aufgekauft, die für die Blockansätze erforderlich sind (Mindestgröße bzw. für Nachnutzung/Zuwegung notwendige Grundstücke). In 2007/08 sollen die Maßnahmen beginnen, bei denen am östlichen Rand Bestände abgerissen und im zentralen und westlichen Bereich aufgewertet werden soll. Da das Unternehmen jeweils über bedeutende Teile der Blöcke verfügt, wird davon ausgegangen, dass die eigenen Maßnahmen ausreichen, um eine kleinräumig attraktive Lage zu bilden. Seitens der Stadt wird perspektivisch eine Ausstrahlungswirkung auf die nördlich anschließenden Blöcke (Sanierung bei attraktiverer Nachbarschaft) bzw. die weitere Fortführung der Umgestaltungsmaßnahmen entlang der Volkmannstraße erhofft.

Entwicklungsperspektiven der Hallenser Altbauquartiere im gesamtstädtischen Kontext

Hinsichtlich der Entwicklungsperspektiven der Hallenser Altbauquartiere geben die Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklungen der letzten Jahre Hinweise. Diese liegen jedoch nur für die südliche bzw. die nördliche Innenstadt insgesamt vor (Riebeckviertel/Glaucha/weitere Bereiche sowie Friedrichstraßenviertel/Forsterstraßer/weitere Bereiche zusammen).

Nach deutlichen Verlusten in der ersten Hälfte der 1990er Jahre verzeichneten die südliche sowie nördliche Innenstadt in den letzten zehn Jahren zumeist eine zunehmende Bevölkerung. In den Jahren 1998 bis 2005 nahm die Bevölkerung insgesamt um 9 % (südliche) bzw. 25 % (nördliche) zu, wobei das Wachstum von 1998 bis 2001 jeweils etwa doppelt so hoch war wie in den folgenden vier Jahren (2002-2005). Die Gebiete gewannen damit vor allem in der Phase der starken Sanierungstätigkeit Ende der 1990er Jahre. Aufgrund der unterschiedli-

(42) Eine 2003 erlassene Erhaltungssatzung sollte auch Investitionen befördern (erhöhte Investitionszulage).

chen Sanierungs- und Leerstandsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass im Süden das Riebeckviertel und im Norden das Friedrichstraßenviertel jeweils innerhalb des Stadtviertels überproportional an den Bevölkerungsgewinnen partizipiert haben.

Die Bevölkerungsentwicklung kann zum einen auf – erst seit 2003 einsetzende – Zuwanderungen von außerhalb Halles und zum anderen auf innerstädtische Wanderungen vor allem vor 2002 zurückgeführt werden. Die südliche Innenstadt gewann aufgrund von innerstädtischen Wanderungen vor allem im Zeitraum 1998 bis 2001 (1 866 Personen gegenüber 109 von 2002 bis 2005). Die nördliche Innenstadt gewann bei innerstädtischen Wanderungen von 1998 bis 2005 insgesamt an Bevölkerung (719), wobei starken Gewinnen von 1998 bis 2001 (Saldo +1 272 Einwohner) auch Verluste 2002 bis 2005 gegenüber stehen (Saldo -553). Die Wanderungsgewinne kamen vor allem aus den Plattenbauvierteln Silberhöhe und Halle-Neustadt, die südliche Innenstadt verlor aber auch an die Selbstläufer-Altbaugebiete Paulusviertel und Giebichstein.[43]

Die Wanderungs- und Bevölkerungsdaten machen deutlich, dass die Altbauquartiere von Zuwanderungen aus den Plattenbaugebieten zwar profitieren, die positive Entwicklung des innerstädtischen Quartiers in der Zeit des Stadtumbau Ost jedoch nicht an Fahrt aufgenommen hat, sondern vielmehr sich aufgrund der rückläufigen Modernisierungstätigkeit verlangsamt hat. Außenzuwanderungen in der jüngeren Vergangenheit zeigen, dass ein wichtiges Potenzial der Altbauquartiere nicht in den Rückbaugebieten des Plattenbaus, sondern einer generellen Attraktivität für Personengruppen liegt, die urbanes innerstädtisches Wohnen bevorzugen. Im ISEK-Entwurf wird betont, dass die südliche und nördliche Innenstadt im Besonderen zum Wohnstandort von jungen Singles, Studenten, „young professionals“ und Haushaltsgründern ohne oder mit (einem) Kind geworden ist.[44]

Insoweit ergeben sich die Chancen für die Altbauquartiere vor allem aus der Entwicklung der eigenen Qualität und Attraktivität, bei der auch in Halle die nördliche und südliche Innenstadt insgesamt deutliche Stärken aufweisen können. Diese sind jedoch kleinräumig stark unterschiedlich. Aufgrund der bisherigen Entwicklung sowie der sich abzeichnenden Strategien kann erwartet werden, dass sich in der nördlichen Innenstadt das Friedrichstraßenviertel eher überdurchschnittlich und sich das Quartier Forsterstraße/Volkmannstraße wegen seiner schlechten stadträumlichen Ausgangsbedingungen auch bei verstärkten Investitionen des kommunalen Unternehmens eher unterdurchschnittlich entwickeln wird. In der südlichen Innenstadt sind die Perspektiven des Riebeckviertels auch aufgrund der für den südlichen Bereich eher qualitativ besseren Baustruktur sowie der Ressourcenprioritäten der Stadt zumindest durchschnittlich, in Glaucha hingegen ohne solche Potenziale unterdurchschnittlich.

Der selbst im Riebeckviertel und Friedrichstraßenviertel noch hohe Anteil von unsanierten Objekten (ein Viertel bis zwei Fünftel) lässt angesichts der aktuell niedrigen Modernisierungstätigkeit der Hauseigentümer und einer in absehbarer Zeit nicht erkennbaren spürbaren Steigerung der Nachfrage einen langwierigen Prozess der sukzessiven Sanierung und Aufwertung der Bestände erwarten. Dies gilt umso mehr, als dass nach Angaben der Stadt die hohen Leerstände in den Altbauvierteln ein schweres wirtschaftliches Problem für die Eigentümer erzeugen, die Wohnumfeldqualität erheblich mindern und auch bei guter Förderlage (Sanierungsgebiet) aufgrund der Probleme der Hauseigentümer (fehlendes Kapital, Erbengemeinschaften etc.) mit längerfristig unsanierten, vollständig leer stehenden Objekten im Quartier gerechnet wird.[45]

In den Quartieren Forsterstraße/Volkmannstraße und Glaucha könnten durch die anvisierten, aber nicht gesicherten Rückbauten zwar die negativen Ausstrahlungseffekte von desolaten Gebäuden auf das Quartier verringert werden, dies jedoch nur in den Randbereichen. In anderen Straßenzügen befinden sich Wohngebäude in Lagen, die deutlich weniger attraktiv als andere Altbauquartiere sind. Angesichts der geringen Vermarktungschancen und sonstiger Investitionshemmnisse ist mit einer anhaltend geringen Modernisierungstätigkeit der Hauseigentümer zu rechnen. Zusätzlich besteht aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils teilsanierter Objekte die Gefahr, dass sich der Zustand vieler Gebäude in den Quartieren durch den im Zeitverlauf hinzutretenden Sanierungsbedarf weiter verschlechtert bzw. der gesamte Sanierungsstand im Gebiet nicht verbessert, sondern über eine längere Phase stagniert.

(43) Auswertungen des IfS mittels des Moduls „Hin&Weg“, einem vom Institut für Länderkunde mit Unterstützung von Halle, Leipzig und Rostock entwickelten Programm zur Visualisierung von Wanderungsströmen.

(44) Stadt Halle (2006), S. 8, 21.

(45) Stadt Halle (2006), S. 68 sowie Expertengespräche.

4.4 Fallstudie Magdeburg

Mit aktuell knapp 230 000 Einwohnern gehört die an der Elbe gelegene, sachsen-anhaltinische Landeshauptstadt zu den fünf einwohnerstärksten Städten Ostdeutschlands. Aufgrund tiefgreifender ökonomischer und demografischer Schrumpfungsprozesse ist die Bevölkerungszahl seit 1989 um 22 % gesunken. In den letzten Jahren ist jedoch – analog zu einigen anderen ostdeutschen Großstädten – eine leichte Stabilisierung der Einwohnerentwicklung erkennbar: Nachdem die Stadt zwischen 1999 und 2004 noch 4 % ihrer Bevölkerung verlor, ist die Einwohnerzahl in den letzten zwei Jahren nicht mehr gesunken (Tabelle 4.18).

Allerdings geht die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt nicht von einer dauerhaften Stabilisierung der Einwohnerzahlen in Magdeburg aus und prognostiziert (auf der Basis der Bevölkerungszahl des Jahres 2005) bis zum Jahr 2025 ein weiteren Einwohnerrückgang um ca. 20 000 Personen auf dann noch ca. 208 000 Einwohner.[46]

Magdeburg ist eine traditionsreiche Industriestadt. Schwerpunktbranchen sind heute der Maschinen- und Anlagenbau (z. B. SKET Maschinen- und Anlagenbau GmbH) sowie die Umwelttechnologie- und Kreislaufwirtschaft (z. B. ENERCON). Aber auch die Gesundheitswirtschaft, die Holzverarbeitung und die Logistik sind wichtige Wirtschaftsbereiche.

Aufgrund erheblicher Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg musste die Innenstadt Magdeburgs nach 1945 großflächig neu aufgebaut werden. Gleichzeitig wuchs die Stadt aufgrund des großen Flächenbedarfs durch die verstärkte Ansiedlung und Erweiterung von Industriebetrieben. Ab der zweiten Hälfte der 1960er Jahre entstanden so mehrere Großwohnsiedlungen für insgesamt ca. 100 000 Menschen (z. B. Neustädter Feld, Neu-Olvenstedt).

Knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes der Stadt Magdeburg (ca. 61 000 WE) befindet sich in Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus, demgegenüber entfallen etwa 38 % des vorhandenen Bestandes auf Altbauquartiere. Die bauliche Struktur der Stadt ist sehr heterogen. Sie reicht von historischen Beständen aus der Zeit vor der Jahrhundertwende über gründerzeitlich geprägte Quartiere (z. B. Buckau, Stadtfeld), Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre

Tabelle 4.18
Rahmendaten zur Situation in Magdeburg

Einwohnerzahl 12/2006	229 691
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 22 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	- 4 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	43 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	45 %
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 12/2004	ca. 24 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 12/2004	k. A.

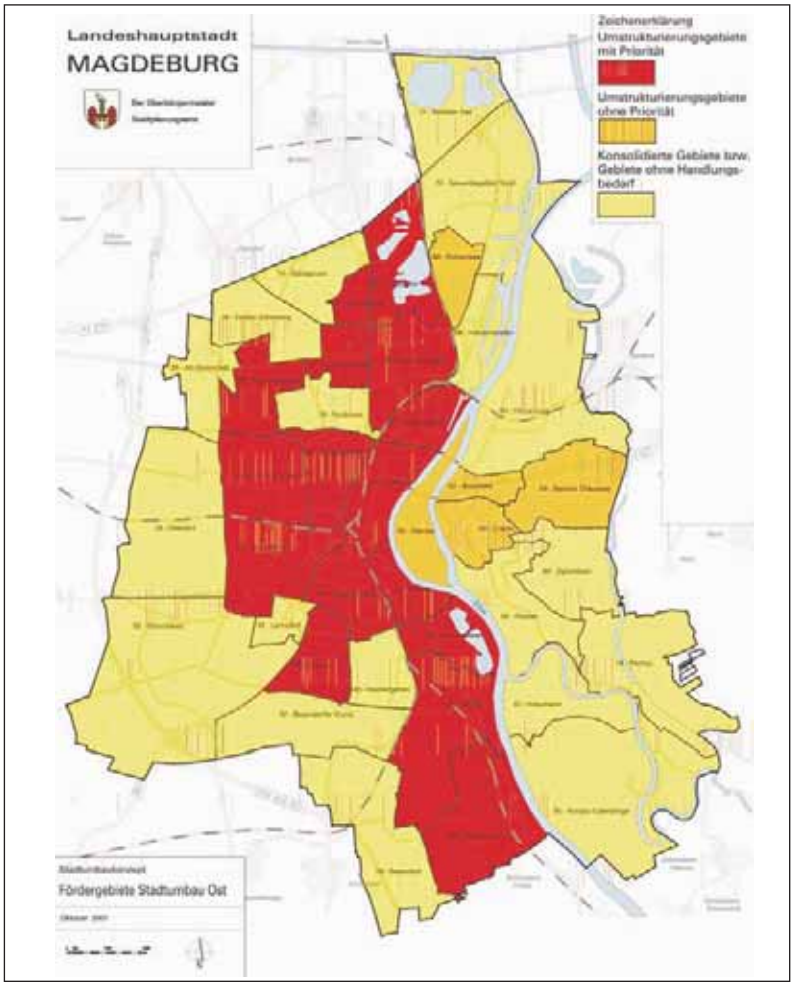
Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, teilweise Schätzungen

Tabelle 4.19
Wohnungsbestand und Leerstand in Magdeburg (Stand: 31.12.2004)

	Wohnungsbestand insgesamt	Davon Wohnungsleerstand
Historische Altstadt	ca. 11 000 WE	ca. 2 600 WE (ca. 24 %)
Gründerzeit- und Zwischenkriegsbestände	ca. 38 000 WE	k. A.
DDR-Wohnungsbau	ca. 61 000 WE	k. A.
Einfamilienhausgebiete/Sonstige	ca. 20 000 WE	k. A.
Gesamt	ca. 130 000 WE	ca. 31 000 (ca. 24 %)

Quelle: Datenbank der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Abbildung 4.21
Stadtteile in Magdeburg nach Handlungsprioritäten im Stadtumbau



Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg (2002), S. 28

(46) Vierte Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (www.stala.sachsen-anhalt.de).

Tabelle 4.20
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Magdeburg

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2006)	4 937
davon: Abriss von Altbauwohnungen	324
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	324
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Aufwertung: Altstadt und innenstadtnahe Bestände sowie eile des DDR-Wohnungsbaus Rückbau: Gebiete des DDR-Wohnungsbaus	
Zielsetzung des Stadtumbaus:	
Rückbau von außen nach innen, Aufwertung von innen nach außen, Stärkung der Innenstadt, Reduzierung des Leerstandes	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
hoher Leerstand im unsanierten Altbau	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer: a) Aufwertung: Durchführung von Informationsveranstaltungen/Workshops, Informationen über die Ortsverbände Haus & Grund, Durchführung von Bürgerversammlungen, Einbeziehung in Stadtumbaugremium (Arbeitsgruppe, Lenkungsgruppe und Stadtumbaukommission) b) Aufwertung und Rückbau: Initiativprojekte des Ortsverbandes Haus & Grund	

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

(z. B. die Curie-Siedlung im Stadtteil Neustadt) bis hin zu Beständen aus unterschiedlichen Phasen des DDR-Wohnungsbaus. Ergänzend gibt es zahlreiche Einfamilienhausgebiete aus älterer und jüngerer Zeit sowie punktuelle Geschosswohnungsbauten aus der Zeit nach 1990 (z. B. am Hansapark oder in Sudenburg). Bedingt durch die historische Entwicklung besteht insgesamt eine stark fragmentierte Stadtstruktur. So weisen die einzelnen Stadtviertel nur geringe räumliche Verbindungen auf.

Rund um die Altstadt erstreckt sich ein aus acht Stadtteilen bestehender so genannter ‚erster Ring', zu dem unter anderem die Untersuchungsgebiete Neustadt, Buckau, Sudenburg und Stadtfeld gehören.[47] Diese innenstadtnahen Stadtteile sind alle an großen Ausfallstraßen gelegen, die sie mit der Altstadt verbinden. Um den ‚ersten Ring' ist ein ‚zweiter Ring' gelagert, der durch fünf Großwohnsiedlungen und die angrenzenden ehemaligen Dorflagen gebildet wird.

In Magdeburg stehen derzeit ca. 24 % der Wohnungen (ca. 31 000 WE) leer. Aufgrund durchgeführter Abrissmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus konnte ein weiterer Anstieg der Leerstandszahlen seit 2002 verhindert werden. Ende der 1990er Jahre entfielen mehr als 65 % der gesamtstädtischen Leerstände auf die Altbauquartiere (19 970 von insgesamt 29 473 leer stehenden Wohnungen befanden sich im Altbaubestand), knapp 30 % auf den DDR-Wohnungsbaubestand und ca. 4 % auf nach 1990 errichtete Bestände. Die hohen Leerstände im Altbau konzentrierten sich besonders im unsanierten Altbau (Leerstandsquote ca. 44 %), doch auch der sanierte Altbau war erheblich von Leerstand betroffen (Leerstandsquote ca. 21 %).

In den letzten Jahren sind die Leerstandszahlen insbesondere in den Plattenbaugebieten erheblich angestiegen. Bereits Ende 2003 lag die Leerstandsquote in den vier größten Gebieten (Neustädter See, Neustädter Feld, Kannenstieg, Neu-Olvenstedt) bei durchschnittlich 25 %.[48]

Zwischen 2002 und 2005 wurden im Rahmen des Stadtumbaus insgesamt ca. 3 900 Wohnungen abgerissen. Dies betraf nahezu ausschließlich die Gebiete des DDR-Wohnungsbaus. Alleine in Neu-Olvenstedt wurde der Bestand um ca. 2 300 Wohnungen (rund ein Fünftel der dort vorhandenen Wohnungen) reduziert. Im Altbaubestand hingegen wurden bisher 89 Wohnungen abgerissen. Insbesondere die städtische Wohnungsbaugesellschaft, als größter Stadtumbauakteur, hat bislang ausschließlich Gebäude des DDR-Wohnungsbaus abgerissen.

Rund 22 000 Altbauwohnungen in Magdeburg befinden sich in privatem Eigentum. Im Jahr 2006 entfielen ca. 62 % der leer stehenden Wohnungen auf die Bestände privater Eigentümer. Das entspricht einer Zahl von ca. 19 146 leer stehenden Wohnungen und einer Leerstandsquote von ca. 30 %.[49]

Konkrete Strategien zur Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau werden in Magdeburg derzeit (mit Ausnahme einzelner Informationsveranstaltungen, seitens der Stadtverwaltung nicht verfolgt. Es gibt jedoch in Magdeburg einen aktiven Ortsverein des Eigentümerverbandes „Haus & Grund", der mehrere Projektskizzen für konkrete Stadtumbauprojekte (sowohl Aufwertungs- als auch Rückbauprojekte) unter Beteiligung privater Kleineigentümer vorgelegt hat.[50] Der Ortsverein ist an den Lenkungsrunden zum Stadtumbau und an der Stadtumbaukommission beteiligt.

Im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2001 wurde eine Einteilung sämtlicher Magdeburger Stadtteile in drei Handlungsprioritäten vorgenommen: Umstrukturierungsgebiete mit Priorität, Umstrukturierungsgebiete ohne Priorität sowie konsolidierte Gebiete ohne Handlungsbedarf. Ausgehend von dieser Gewichtung wurden elf Umstrukturierungsgebiete mit Priorität als Fördergebiete im Programm Stadtumbau

(47) Weitere Stadtteile in diesem Bereich sind: das in Insellage der Elbe gelegene Werder, die südöstlich der Altstadt und der Elbe gelegenen Stadtteile Brückfeld und Cracau sowie der im Süden gelegene Stadtteil Leipziger Straße.

(48) Dabei fielen die Leerstandsquoten in einzelnen Stadtteilen teilweise noch weitaus höher aus: 37 % (ca. 4.600 WE) in Neu-Olvenstedt; 26 % (ca. 1 550 WE) in Neustädter Feld. Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg: Wohnungsmarktentwicklung Stand 31.12.2003; (http://www.magdeburg.de).

(49) Landeshauptstadt Magdeburg (2001), S. 25.

(50) Vgl. dazu die Projektskizzen auf der Internetseite des Ortsverbandes Haus & Grund Magdeburg: http://hugsa.info-x.de/offen/News/news.htm

Ost ausgewiesen, darunter die Stadtteile Buckau, Neustadt, Sudenburg und Stadtfeld, auf die im Weiteren ausführlicher eingegangen wird. Ebenfalls als Fördergebiet ausgewiesen wurden die Großsiedlungen Neu-Olvenstedt, Neustädter Feld, Nord und Neu-Reform sowie die heterogen strukturierten Gebiete Altstadt, Magdeburg-Südost und der Stadtteil Leipziger Straße. In fast allen Stadtumbaugebieten wurden in den zurückliegenden Jahren sowohl Mittel für den Rückbau als auch für die Aufwertung bereitgestellt.

Daneben gibt es in Magdeburg weitere Altbaugebiete, die keine Fördergebiete im Programm Stadtumbau Ost sind, da sie im Stadtentwicklungskonzept lediglich als Umstrukturierungsgebiete ohne Priorität ausgewiesen wurden. Innerhalb des ‚ersten Ringes' sind dies die Stadtteile Cracau, Brückfeld und Werder.

Sudenburg

Sudenburg grenzt südwestlich an die Magdeburger Altstadt an, nördlich liegt der Stadtteil Stadtfeld. Wie die gesamte Stadt Magdeburg ist auch Sudenburg durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet, was mit der historischen Entwicklung zusammenhängt: Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde die Festung Magdeburg von Napoleon weiter ausgebaut. Deshalb wurde im Umkreis von 500 Metern ein Schussvorfeld beräumt. Dabei wurde auch die ursprüngliche Ortslage von Sudenburg aus dem 13. Jahrhundert zerstört, jedoch weiter westlich mit einem regelmäßigen, rechteckigen, schachbrettartigen Grundriss wieder aufgebaut. Diese Strukturen sind noch heute an der Halberstädter Straße (Anlage als Straßenmarkt mit mehreren Plätzen) erkennbar. Die zahlreichen Gebäude aus dieser Zeit (um 1820), dem Klassizismus, aber auch aus dem darauf folgendem Neubarock (ca. 1850 bis 1900) sind prägend für die Stadtgestalt von Sudenburg – entsprechend ist auch die stadthistorische Bedeutung des Stadtteils für die Gesamtstadt sehr hoch. Entlang der Halberstädter Straße ist eine geschlossene, hauptsächlich viergeschossige Baustruktur (Wohngebäude mit Gewerbe im Erdgeschoss) zu finden, wohingegen in den Seitenstraßen zwei- bis dreigeschossige Häuser und zahlreiche Brachflächen prägend sind. In den 1920er und 1930er Jahren entstand im Süden Sudenburgs (im heutigen Bezirk Friedenshöhe) eine Einfamilienhaussiedlung. Später, in der frühen Nachkriegszeit, wurden die unbebauten, oder zerbombten Flächen mit mehrgeschossigen Gebäuden ergänzt. In den darauf folgenden 1970er und 1980er Jahren wurden westlich der Altbausubstanz großflächig sechsgeschossige Plattenbauten errichtet.

Abbildung 4.22
Typische Baustruktur in Magdeburg-Sudenburg (St.-Michael-Straße)

Foto: IRS

In Sudenburg gibt es ca. 11 300 Wohnungen. Ca. 63 % der Wohnungen gehören privaten Kleineigentümern. Etwa 8 500 Wohnungen in Sudenburg sind bewohnt, ca. 2 800 Wohnungen stehen leer. Der Wohnungsleerstand von etwa 25 % entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt, ist jedoch im Vergleich zu anderen Altbauquartieren leicht unterdurchschnittlich (Tabelle 4.21).

Innerhalb Sudenburgs konzentriert sich der Leerstand vor allem im nordwestlichen Bereich (Bereich „Otto-Richter-Straße"), wo eine Leerstandsquote von etwa 43 % erreicht wird. Der Bereich weist eine zu großen Teilen unsanierte zwei- und dreigeschossige Altbaubebauung auf. Eigentümer sind zu ungefähr gleichen Teilen eine Wohnungsgenossenschaft und Privatpersonen.

Die gründerzeitlichen Altbaubestände im Zentrum und im Norden Sudenburgs gehören demgegenüber bis auf wenige Gebäude privaten Eigentümern. Die Gebäude sind mehrheitlich voll- oder teilsaniert. In den noch vorhandenen unsanierten Gebäuden konzentriert sich aber wiederum der Leerstand. Hier sind Leerstände von mehr als 50 % bis hin zum Komplettleerstand die Regel. Aber auch einige der teilsanierten Bestände sind stark ungenutzt. Angrenzend an leer stehende, unsanierte Gebäude kommt es teilweise auch in sanierten Altbauten zu hohen Leerstandsquoten.

Tabelle 4.21
Rahmendaten Magdeburg-Sudenburg

Gebietstyp	bürgerliche Gründerzeit/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau/Aufwertung (seit 2002)
Gebietsfestlegungen	Sanierungsgebiet/Soziale Stadt
Stadthistorische Bedeutung	sehr hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut
Anzahl Einwohner	16 549
Anzahl Wohnungen	11 297
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 63 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 77 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	zunehmend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude (3 Gebäude)
Wohnungsleerstand	ca. 25 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	leicht unterdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	k. A.
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	ca. 5 EUR/m^2

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Im Südwesten Sudenburgs befinden sich einige Plattenbauten der Wohnungsbaugenossenschaft „Otto von Guericke“. Diese sind überwiegend teilsaniert und weisen ebenfalls spürbare Leerstände auf, die jedoch nicht so hoch sind wie in den Altbauquartieren.

Der aktuelle Stadtteilentwicklungsplan sieht für Sudenburg eine Stärkung der noch vorhandenen homogenen Gründerzeitstrukturen vor (durch Gebäudesanierungen und Wohnumfeldmaßnahmen insbesondere bezogen auf die denkmalgeschützten Gebäude). Diejenigen Teile (vor allem in den Beständen aus der napoleonischen Gründerzeit), in denen heterogene Strukturen vorherrschen, sollen verdichtet werden, um die Attraktivität dieser Quartiere zu steigern. Rückbaumaßnahmen hingegen sollen in Sudenburg im Plattenbaugebiet konzentriert werden.

Buckau

Buckau, südöstlich an die Magdeburger Altstadt angrenzend, ist durch eine dichte Gemengelage aus Wohnen, Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Im Osten wird Buckau durch die Elbe, im Westen durch eine große Bahnanlage begrenzt. Der Stadtteil bildet den nördlichen Abschluss der sogenannten „Perlenkette“, die durch die an der Elbe gelegenen Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen gebildet wird. Diese Stadteile sind durch die etwa parallel zur Elbe verlaufende Schönebecker Straße miteinander verbunden. Sie ist die Hauptverkehrsachse Buckaus und trennt den Stadtteil in einen östlichen und einen westlichen Teil. Im östlichen Teil, direkt an der Elbe, sind in jüngster Zeit mehrere Geschosswohnungsbauten und Stadtvillen mit gehobener Ausstattung entstanden. Weitere attraktive Ein- und Mehrfamilienhäuser sollen weiter südlich, ebenfalls in Elbnähe, entstehen.

Die ersten Siedlungsbauten – Buckau wurde unter dem Nahmen „Buchuvi“ im Jahr 937 erstmals erwähnt – waren zweigeschossige Ziegelgebäude, die aber angesichts der Industrieansiedlungen (z. B. Dampfmaschinenfabrik, Maschinen- und Dampfkessel-Armaturenfabrik) und der damit verbundenen Bevölkerungsentwicklung um die Jahrhundertwende vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten weichen mussten. Diese gründerzeitlichen Wohngebäude lagen in direkter Nachbarschaft zu den Industriebetrieben. Aufgrund einer jahrzehntelangen Vernachlässigung und wegen der starken Umweltbelastungen durch die Industrieproduktion verlor Buckau bereits während der DDR-Zeit viele Einwohner. So standen 1991 mehr als ein Drittel der Gebäude leer.

Abbildung 4.23
Leerstandsprobleme in Magdeburg-Buckau

Foto: IRS

Tabelle 4.22
Rahmendaten Magdeburg-Buckau

Gebietstyp	Einfache Gründerzeit/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Umstrukturierungsgebiet (2003)
Gebietsfestlegungen	Sanierungsgebiet/Stadtumbaugebiet
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut
Anzahl Einwohner	4 362
Anzahl Wohnungen	3 611
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 80 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 57 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	k. A.
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	zahlreiche Gebäude (54 Gebäude)
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude (3 Gebäude)
Wohnungsleerstand	ca. 44 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	stark überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	k. A.
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	ca. 3,00-3,50 EUR/m²

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

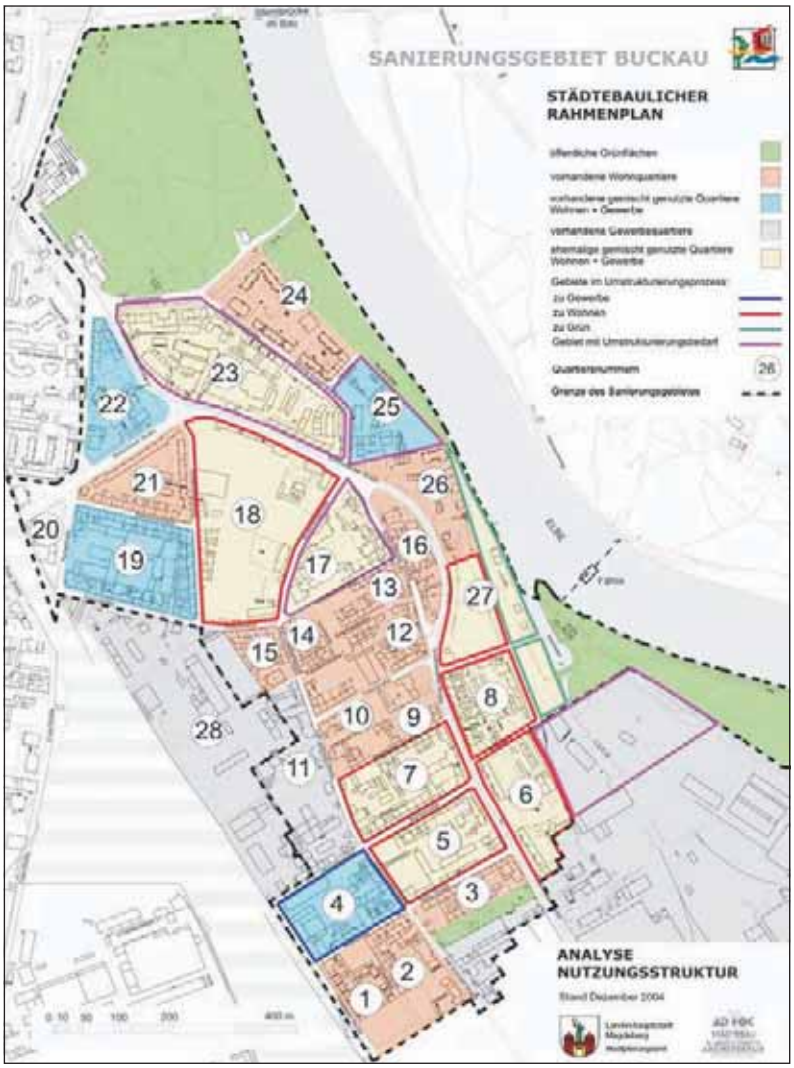
Nach der Wende entstanden in Buckau großflächige Gewerbebrachen, die inzwischen teilweise beräumt wurden. Um einen weiteren Verfall des Stadtgebietes zu verhindern, wurde Buckau bereits 1991 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Ein großer Teil des Stadtteils (84 ha) wurde als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Dieses ist durch ein historisch gewachsenes Nebeneinander von gründerzeitlichen Wohngebäuden und Gewerbearealen gekennzeichnet.

Buckau weist heute mit ca. 44 % einen auch im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt sehr hohen Wohnungsleerstand auf. Der Leerstand konzentriert sich besonders im Südwesten des Sanierungsgebietes an der Bahntrasse, entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsachse, in den unsanierten historischen Wohnquartieren, die an die ehemals gewerblich genutzten Areale angrenzen. Weitere Leerstandsschwerpunkte liegen in den gründerzeitlichen Beständen im Zentrum Buckaus entlang der Seitenstraßen der Schönebecker Straße.

Aufgrund von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubau von exklusiven Wohngebäuden in besonders attraktiver Lage entlang der Elbe konnte der Leerstand in letzter Zeit leicht verringert werden. Damit waren in Buckau auch leichte Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Die Lagegunst der Elbe und der dort entstandenen Neubauquartiere strahlt jedoch kaum aus, sondern ist nur östlich der Schönebecker Straße spürbar.

Im Stadtteilzentrum ist das historisch gewachsene Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbearealen noch deutlich

Abbildung 4.24
Sanierungsgebiet Buckau – städtebaulicher Rahmenplan



Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg (2005), S. 37

erkennbar. Diese dicht bebauten gründerzeitlichen Wohnquartiere besitzen zum Teil noch Seiten- und Hinterhäuser, wodurch die Innenhöfe sehr klein und die Lichtverhältnisse schlecht sind. Die gewerbliche Nutzung im Innen- bzw. Randbereich wurde in den meisten Quartieren aufgegeben. Die Innenbereiche dieser Quartiere sind damit durch Reste brach liegender Gewerbebetriebe, Garagenhöfe und kleinere, meist nicht mehr genutzte Nebengebäude geprägt und weisen dadurch eine geringe stadträumliche und Wohnumfeldqualität aus. Dementsprechend hoch ist der Leerstand in diesen Quartieren.

Die Bemühungen der Stadtentwicklungsplanung richten sich darauf, die Grundstrukturen Buckaus mit seinen gründerzeitlichen Gebäuden zu erhalten und aufzuwerten, aber auch die neu geschaffene hochwertige Wohnnutzung entlang der Elbe auszuweiten. Dabei wird die Entmischung von Wohnen und nicht wohnverträglichem Gewerbe angestrebt.

In den vergangenen Jahren wurden in Buckau bereits einige wenige Gebäude im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen. Dieser Rückbau der gründerzeitlichen Seiten- und Hinterhäuser soll weiter fortgesetzt werden (diese sollen nur dann erhalten bleiben, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der Nutzung des Vorderhauses stehen).

Da in Buckau ca. 80 % der Wohnungsbestände in Besitz privater Kleineigentümer sind, soll der Abriss leer stehender Hinter- und Seitengebäude durch städtebauliche Verträge zwischen der Stadt und dem jeweiligen privaten Eigentümer befördert werden. Festgelegt werden können darin z. B. die Bereitstellung von Fördermitteln oder Vereinbarungen zur nach- bzw. Zwischennutzung der Abrissflächen. Im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 erarbeitet die Stadt hierzu ein Problemkataster für das Flächenmanagement. Dabei geht es u. a. um das Bodenordnungsrecht und das Erbrecht, das Bewertungsrecht, das Bau- und Planungsrecht für einen Interimszustand sowie die Fragen des Denkmalschutzes. Darüber hinaus ist Buckau Teil der Entwicklungsachse „Magdeburg Südost“, die im Rahmen der IBA mit dem Projekt „Leben und Wohnen an und mit der Elbe“ weiterentwickelt werden soll. Handlungsansätze ergeben sich auch aus der Aufnahme des Sanierungsgebietes Buckau in die Landesinitiative Urban 21 des Landes Sachsen-Anhalt. Mit den Mitteln der Stadtebauförderung und dem EFRE-Fonds wurde das Vorhaben „Grüne Mitte Buckau“ finanziert, bei dem die städtebaulichen Lücken und Brüche zu einem durchgehenden Grünzug mit neuen Aufenthaltsqualitäten entwickelt werden sollen. Eine konkrete Umsetzung dieser Leitidee wurde im Zentrum Buckaus am Thiemplatz begonnen.

Neustadt

Der Stadtteil ist geprägt durch den von Napoleon zugrunde gelegten klassizistischen Stadtgrundriss. Wie auch Sudenburg wurde die Neustadt zugunsten eines schussfreien Vorfeldes für Magdeburg Anfang des 19. Jahrhunderts weit vor den Festungsanlagen neu angelegt.

Die vorhandene Altbaubebauung ist zu einem erheblichen Teil unsaniert und nicht selten akut vom Verfall bedroht. Auch in den sanierten Beständen ist ein deutlicher Leerstand spürbar. Im Norden der Neustadt (entlang der Sieverstorstraße) stehen teilweise ganze Straßenzüge mehrgeschossiger Gründerzeitbebauung komplett leer. Zum desolaten Bild vieler Bereiche der Neustadt tragen auch die hohen Leerstände in den unsanierten Wohnungsbeständen aus der frühen DDR-Zeit bei. Durch Abriss einiger Ruinen sowie leer stehender Gebäudezeilen aus den 1950er Jahren konnte die Leerstandsquote jüngst leicht gesenkt werden – auf den Wohnungsmarkt wirken sich diese Abrisse jedoch nicht aus.

Einen wichtigen Denkmalschutzbereich stellt im Nordosten der Neuen Neustadt die Curie-Siedlung dar, die zwischen 1929 und 1938 entstanden ist. Doch auch hier stehen weite Teile leer. Dieser betrifft sowohl unsa-

Abbildung 4.25
Wohnungsleerstand im gründerzeitlichen Bestand der Alten Neustadt

Foto: IRS

Tabelle 4.23
Rahmendaten Magdeburg-Neustadt

Gebietstyp	Einfache Gründerzeit/Abrissgebiet (das Gebiet ist jedoch gekennzeichnet durch einen sehr hohen Anteil DDR-Bausubstanz)
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung und Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen	Erhaltungsgebiet
Stadthistorische Bedeutung	sehr hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut
Anzahl Einwohner	22 622
Anzahl Wohnungen	16 858
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 44 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 67 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	k. A.
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	sieben Gebäude
Wohnungsleerstand	ca. 28 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderenAltbaugebieten	durchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	k. A.
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	k. A.

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

nierte als auch teilsanierte Gebäude, die stellenweise komplett leer stehen.

Lediglich im Südwesten des Stadtteils finden sich (neben der DDR-Bebauung in der Mitte der Alten Neustadt) einzelne Bereiche die eine gewisse Stabilität aufweisen. Die heterogene Bebauung dort ist gekennzeichnet durch zwei- und dreigeschossige Villen sowie drei- bis viergeschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit sowie einige Zeilenbauten aus der DDR-Zeit. Diese Bestände sind fast vollständig voll- oder zumindest teilsaniert, es gibt nur vergleichsweise geringe Leerstände (unter 15 % Leerstand).

Zum Gebiet der Alten Neustadt gehört auch das Gelände des stillgelegten Alten Handelshafens mit zahlreichen denkmalgeschützten Gewerbegebäuden, für den im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 ein neues Nutzungskonzept als ‚Wissenschaftshafen' entwickelt wurde. Das Konzept sieht auch die Realisierung exklusiver Wohnungsneubauvorhaben vor.

Insgesamt stellen die heterogene Baustruktur und der wenig geschlossene Siedlungscharakter in der Neustadt das zentrale städtebauliche Problem dar. In dem Bemühen, den Stadtteil attraktiver zu gestalten, konzentriert sich die Stadtentwicklungsplanung auf die Siedlungs- und Verkehrsachse Lüneburger/Lübecker Straße und den unter Denkmalschutz stehenden Stadtgrundriss in der Neuen Neustadt. Von einer Förderung dieser Achse werden positive Ausstrahleffekte auf den Stadtteil erwartet. Wohnungsabriss ist aktuell nur für einzelne Blöcke in industrieller Bauweise vorgesehen. Langfristig sollen Initialpunkte an strategisch wichtigen Punkten gesetzt werden. Dazu gehört einerseits die Entwicklung der Brachflächen im alten Handelshafen, andererseits der flächenhafte Rückau in Quartieren mit unsanierter Plattenbausubstanz im westlichen Teil der Neustadt.

Stadtfeld

Das im Osten gründerzeitlich geprägte Stadtfeld mit insgesamt rund 23 000 Wohnungen liegt westlich des Stadtzentrums und wird lediglich durch die Bahnlinie, den Hauptbahnhof und die Festungsanlagen von diesem getrennt. In der Gründerzeit entwickelte sich der Bereich Stadtfeld Ost zu einer Beamtenstadt. In den 1920er und 1930er Jahren wurden die Gründerzeitstrukturen im Süden durch die Herrmann-Beims-Siedlung ergänzt. Diese steht heute als prominentes Beispiel des frühen sozia-

Abbildung 4.26
Gründerzeitliche Bebauung in Stadtfeld-Ost

Foto: IRS

Tabelle 4.24
Rahmendaten Magdeburg-Stadtfeld

Gebietstyp	bürgerliche Gründerzeit/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Erhaltungsgebiet seit 2002
Gebietsfestlegungen	Erhaltungssatzung
Stadthistorische Bedeutung	hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut
Anzahl Einwohner	37 440
Anzahl Wohnungen	23 118
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 56 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 79 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	gleich bleibend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	zahlreiche Gebäude
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Wohnungsleerstand	ca. 17 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	unterdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	5,50-6,00 EUR/m²

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

len Wohnungsbaus in der Form des Neuen Bauens unter Denkmalschutz. Einzelne durch Kriegszerstörungen entstandene Baulücken wurden ab 1950 durch mehrgeschossigen Wohnungsbau teilweise in Block- und Plattenbauweise ergänzt. Seit 1990 entstanden auf noch vorhandenen Baulücken (v. a. auf Eckgrundstücken) Neubauten, die sich dem Gebäudemaßstab, der Gliederung und der Bauflucht des vorhandenen Grundstücksrasters anpassen. Insgesamt wurden aber mehr als 70 % des vorhandenen Wohnungsbestandes im Stadtteil wurde vor 1948 errichtet. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen befindet sich im Besitz von privaten Kleineigentümern.

Zum Zeitpunkt der Wende befanden sich weite Teile der Bebauung in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es gab Pläne, die den flächenhaften Abriss von Teilen der Gründerzeitbebauung (z. B. rund um die Goethestraße) vorsahen. Inzwischen wohnen wieder mehr als 37 000 Einwohner in dem Stadtteil. Der Wohnungsleerstand beträgt rund 17 % (ca. 3 800 WE), wobei in Stadtfeld Ost ca. 22 % und in Stadtfeld West ca. 11 % der Wohnungen leer stehen.[51] Im Vergleich zu anderen altbaugeprägten innerstädtischen Stadtteilen ist Stadtfeld das mit dem geringsten Leerstand. Die Leerstände sind leicht rückläufig (Rückgang zwischen 2001 und 2004 um etwa 1 %) und konzentrieren sich im Wesentlichen auf einzelne komplett leer stehende, unsanierte Gebäude. In den letzten Jahren war der Stadtteil durch eine vergleichsweise rege Sanierungs- und Neubautätigkeit gekennzeichnet. Ergänzend erfolgte eine Aufwertung des öffentlichen Raumes. Die Verwaltung erwartet, dass sich das Sanierungsgeschehen in den nächsten Jahren weiter fortsetzt. Stadtfeld profitiert von Zuzügen aus anderen Stadtteilen. Insbesondere die gründerzeitlichen Straßenzüge rund um die Goethestraße mit ihren teilweise prächtigen Jugendstilfassaden haben sich zu attraktiven Wohnorten für eine zahlungskräftige Wohnbevölkerung entwickelt, die durch die ruhige, innenstadtnahe Lage mit bürgerlichem Gründerzeit-Flair angezogen wird. Entsprechend können vergleichsweise hohe Mietpreise erzielt werden (5,50-6,00 Euro/m²).

Insgesamt kann der Stadtteil Stadtfeld nach Aussage der Kommune und auch nach Einschätzung der Gutachter trotz noch vorhandener punktueller Probleme (insbesondere vorhandener Leerstände in unsanierten Gebäuden) aufgrund des insgesamt positiven Images als attraktiver Wohnstandort und des erreichten Sanierungsstandes als weitgehend konsolidiert betrachtet werden. Die Beseitigung der noch vorhandenen Missstände wird allerdings noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Das aktuelle Stadtumbaukonzept sieht in Stadtfeld Ost langfristig sogar den Abriss von 2 000 Wohnungen vor (vorwiegend die eingestreuten Bestände des DDR-Wohnungsbaus und Hinter- und Seitenhäuser im Altbaubestand).

Entwicklungsperspektiven der Untersuchungsgebiete im gesamtstädtischen Kontext

Der Wohnungsleerstand in Magdeburg ist mit über 30 000 Wohnungen gesamtstädtisch derart hoch, dass es – vielleicht mit Ausnahme des Stadtteils Stadtfeld – kaum ein Gebiet in der Stadt gibt, das nicht noch

(51) Teilweise handelt es sich dabei auch um sanierungsbedingten Leerstand.

auf längere Zeit durch Leerstände charakterisiert sein wird. Bestandsreduzierende Maßnahmen konzentrieren sich bislang nahezu ausschließlich auf die Bestände des DDR-Wohnungsbaus in den großen Siedlungen der 1970er und 1980er Jahre. Dies ist Ausdruck einer Stadtentwicklungsstrategie, die in der stark kriegszerstörten Stadt auf den Erhalt der noch vorhandenen historischen Baustrukturen setzt und von einem Schrumpfungsprozess von Außen nach Innen und einem Wachstumsprozess von Innen nach Außen ausgeht. Bisher setzt auch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft nicht auf Rückbaustrategien in den Altbaubeständen. Damit werden Chancen erhalten, diese Bestände langfristig in die gesamtstädtische Stadtentwicklung zu integrieren.

Der bisher realisierte flächenhafte Abriss in den Großsiedlungen führte bisher kaum zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnungen in innerstädtischen Bereichen. Das (bspw. im Vergleich zur nicht viel größeren Stadt Halle) relativ geringe Abrissvolumen in Magdeburg, hat bisher nicht zu sinkenden Leerstandszahlen und damit auch nicht zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes führen können. Wobei zu berücksichtigen ist, dass weit mehr Förderanträge als Abrissmittel bewilligt wurden, Insgesamt sind – vereinfacht gesagt – die Leerstände gesamtstädtisch zu hoch und das bisherige Rückbauvolumen zu gering, als dass sich eine erhöhte Wohnungsnachfrage in den innerstädtischen Altbauquartieren abzeigen könnte.

Für die privaten Kleineigentümer ergibt sich die Situation, dass die Entwicklungsperspektiven der meisten Stadtteile eher als problematisch einzuschätzen sind. Das Mietpreisniveau in Magdeburg ist zwar stabil, bewegt sich aber mit Ausnahme einzelner Quartiere (Stadtfeld Ost und Teile von Sudenburg) auf einem sehr niedrigen Niveau, das kaum Investitionsspielraum offen lässt. Daher ist damit zu rechnen, dass der Umfang getätigter Sanierungs- und Instandhaltungstätigkeiten mittel- bis langfristig eher sinken wird. Wirkungen von Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus sind bislang nur punktuell erkennbar.

Folglich ist die Entwicklungsperspektive der näher untersuchten Stadtteile – mit Ausnahme von Stadtfeld – als sehr schwierig einzuschätzen. Dabei erweisen sich in den heterogenen Stadtteilen Sudenburg und (vor allem) Neustadt der geringe Sanierungsstand, die zahlreichen Brachflächen sowie die nicht klar erkennbaren Quartiersstrukturen mit höchst unterschiedlichen, parallel zueinander existierenden Bau- und Nutzungsformen als großes Entwicklungshemmnis.

In Sudenburg scheint es trotz leicht zunehmender Sanierungstätigkeiten in den letzten Jahren – aber nur geringer Mittel für die Umsetzung von Aufwertungsvorhaben im öffentlichen Raum – fraglich, ob die Strategien des Stadtentwicklungskonzeptes tatsächlich langfristig umsetzbar sein werden. Notwendig ist die direkte Ansprache von Eigentümern unsanierter Objekte und brachliegender Flächen in ausgewählten Teilräumen, um negative Ausstrahlungseffekte zu verringern und den Leerstand gerade in Bereichen mit einem hohen Anteil sanierter Gebäude zu verringern.

Für den Stadtteil Buckau werden Entwicklungsimpulse von dem IBA-Projekt „Leben und Wohnen an und mit der Elbe“ sowie dem Urban-Projekt „Grüne Mitte Buckau“ erwartet. Bisher sind lediglich im östlichen Teil von Buckau leicht positive Entwicklungstendenzen erkennbar. Eine Stabilisierung des Stadtteils wird aber ebenfalls nur gelingen, wenn parallel eine deutliche Bestandsreduzierung und Entdichtung des Stadtteils (Grüne Mitte Buckau) gelingt. Dass die derzeit in Buckau wie auch in Sudenburg und der Neustadt leer stehenden unsanierten Altbaugebäude weitgehend einer Nutzung zugeführt werden können, ist auch langfristig nicht zu erwarten.

Die bisherige Entwicklung und die künftige Entwicklungsperspektive für den Stadtteil Stadtfeld ist hingegen deutlich positiver zu bewerten. Aufgrund der attraktiven Baustrukturen, des urbanen Flairs und der innenstadtnahen Lage hat sich dieser zu einem bevorzugten Wohn- und Arbeitsort (mit entsprechend überdurchschnittlichem Mietniveau) in Magdeburg entwickelt. Die zahlreichen Sanierungs- und Neubauvorhaben der vergangenen Jahre zeigen, dass in diesem Stadtteil von investitionsbereiten Eigentümern ein großes Potenzial für die künftige Entwicklung gesehen wird.

4.5 Fallstudie Stralsund

Die Hansestadt Stralsund, im Jahr 1234 erstmals urkundlich erwähnt, hat ihre mittelalterliche Grundrissstruktur im Stadtkern bis heute weitgehend unverändert bewahren können. Die stadträumliche Lage als Tor zur Insel Rügen ist einzigartig, die unverwechselbare Altstadt-Silhouette mit ihren international bekannten Wahrzeichen ist in das Weltkulturerbe der UNESCO aufgenommen worden.[52] Der Kultur- und Städtetourismus gehört somit – in Verbindung mit der landschaftlich reizvollen Ostseelage – zu den herausragenden Standortfaktoren der Stadt. Im Durchschnitt gibt es jährlich zwischen 250 000 und 300 000 Übernachtungen auswärtiger Touristen. Die Zahl der Tagesgäste liegt bei jährlich etwa 1 Million, mit steigender Tendenz.[53]

Seit 1989 hat Stralsund über ein Fünftel seiner Bevölkerung verloren. Maßgebliche Ursache sind Wanderungsverluste an das Umland und nach Westdeutschland. Der Schwerpunkt der Wanderungsverluste lag in den 1990er Jahren. Seit etwa 5-7 Jahren konnten die Einwohnerverluste gebremst werden, die Bevölkerungsentwicklung ist jedoch weiterhin rückläufig. Laut amtlicher Bevölkerungsprognose wird bis zum Jahr 2020 ein weiterer Rückgang der Bevölkerung um ca. 6 % erwartet – ein im landesweiten Vergleich für Mecklenburg-Vorpommern weit unterdurchschnittlicher Wert, der sich auf die Attraktivität der Stadt und die daraus resultierenden positiven Entwicklungstendenzen zurückführen lässt.[54]

Stralsund ist traditionsreicher Hafen- und Werftstandort. Die Stralsunder Volkswerft ist mit ca. 1 200 Beschäftigten nach wie vor einer der größten Arbeitgeber der Stadt.[55] In den letzten Jahren entwickelte sich Stralsund auch zu einem bedeutenden Verwaltungsstandort. Wichtige Bundes- und Landesbehörden haben hier ihren Sitz. Durch die Neuansiedlung der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte wurden 1 600 neue Arbeitsplätze geschaffen. Vor den Toren Stralsunds wurde das größte und modernste Bauvorhaben der Bundesmarine, die Marinetechnikschule Stralsund, realisiert.

Die Stadt ist geprägt durch die Altstadt in Insellage (östlich durch die Ostsee, südlich und westlich durch die Reste der mittelalterlichen Bastionen und die „Stadtteiche“ begrenzt), die von einem Gürtel aus gründerzeitlichen Wohngebieten (Knieper Vorstadt im Norden, Tribseer Vorstadt im Westen und Frankenvorstadt im Süden) umgeben ist. Nordwestlich der Kernstadt befinden sich ein Wohngebiet in Blockbauweise (Knieper-Nord mit ca. 4 000 WE) sowie zwei Großsiedlungen in Plattenbauweise (Knieper-West mit ca. 8 000 WE, entstanden hauptsächlich in den 1970er Jahren und Grünhufe mit ca. 3 000 WE, entstanden in den 1980er Jahren). Daneben gibt es mehrere größere Einfamilienhausgebiete (vor allem in den südwestlich der Kernstadt gelegenen Stadtteilen „Lüssower Berg“, „Andershof“, „Devin“ und „Voigdehagen“), kleinere Quartiere mit Beständen aus der Zwischenkriegszeit („Franken-Mitte“ und „Schrammsche Mühle“) sowie in geringem Umfang Mietwohnungsbau aus der Zeit nach 1990 (z. B. angrenzend an das Plattenbaugebiet Grünhufe).

Obwohl zwischen 2002 und 2005 ein Anstieg der Wohnungsleerstände um 1,8 Prozentpunkte zu verzeichnen war, ist die Leerstandsquote in Stralsund im ostdeutschen Vergleich mit knapp 12 % (12/2005) nach wie vor eher gering. Die Leerstände konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf die Altbauquartiere. Während im DDR-Wohnungsbau sowie in den Einfamilienhausgebieten im Durchschnitt etwa 9 % der Wohnungen leer stehen, liegt die Leerstandsquote im Altbaubestand bei knapp 20 %. Allerdings gibt es über diese Gebietskategorien hinweg signifikante Unterschie-

(52) Die Aufnahme der Stralsunder Altstadt in die Weltkulturerbeliste der UNESCO erfolgte gemeinsam mit der historischen Altstadt von Wismar im Juni 2002 (vgl. www.stralsund-wismar.de).

(53) Quelle: www.stralsundtourismus.de

(54) Dabei wird ein insgesamt positives Wanderungssaldo angenommen, das die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung jedoch nur teilweise kompensieren kann. Quelle: Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 12/2005).

(55) Im Jahr 1989 hatte die „Volkswerft“ noch 14 000 Beschäftigte.

Tabelle 4.25
Rahmendaten zur Situation in Stralsund

Einwohnerzahl 12/2004	58 847
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 21 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	- 4 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	32 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	k. A.
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 12/2004	12 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 12/2004	ca. 20 %

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Tabelle 4.26
Wohnungsbestand und Leerstand in Stralsund (Stand: 31.12.2004)

	Wohnungsbestand insgesamt	Davon Wohnungsleerstand
Historische Altstadt	3 332 WE	837 WE (ca. 25 %)
Gründerzeit und Zwischenkriegsbestände	6 357 WE	1 180 WE (ca. 18 %)
DDR-Wohnungsbau	14 979 WE	1 211 WE (ca. 9 %)
Einfamilienhausgebiete/Sonstige	8 495 WE	809 WE (ca. 9 %)
Gesamt	33 163 WE	4 037 WE (ca. 12 %)

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

de in den einzelnen Stadtquartieren. So stehen beispielsweise im 1950er-Jahre-Gebiet Knieper-Nord lediglich 5 % der Wohnungen leer, während im 1980er-Jahre-Gebiet Grünhufe der Leerstand bei über 21 % liegt und trotz Rückbau eine steigende Tendenz aufweist. Ähnlich ist die Situation im Altbaubestand: Während vor allem die bürgerlich geprägten Teile der gründerzeitlichen Vorstädte nur vergleichsweise geringe Leerstände aufweisen (so z. B. der nördliche Teil der Tribseer Vorstadt und der altstadtnahe Teil der Knieper Vorstadt), liegen die Leerstände in der Altstadt und (vor allem) in den Beständen aus der Zwischenkriegszeit überdurchschnittlich hoch.

Über die Marktanteile privater Kleineigentümer liegen aktuell keine differenzierten Angaben vor. Gesamtstädtisch gab es im Jahr 2001 etwa 4 500 selbstgenutzte „Eigentümerwohnungen“[56] sowie etwa 27 500 Mietwohnungen, die sich allerdings zu einem erheblichen Teil im Eigentum größerer Wohnungsanbieter (Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mit ca. 9 800 WE, Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft eG mit ca. 3 700 WE, Wohnungsbaugenossenschaft Aufbau eG mit ca. 2 800 WE sowie Bundesvermögensamt und TLG mit insgesamt ca. 1 400 WE) befanden. Dementsprechend verbleibt ein Mietwohnungsbestand von etwa 10 000 WE, der dem Eigentum privater Kleineigentümer zuzurechnen ist.[57] Bezogen auf die insgesamt in der Stadt vorhandenen Mietwohnungsbestände entspricht das einem Anteil von etwa 36 %. Besonders hoch ist der Anteil privater Kleineigentümer in der Altstadt sowie in der Tribseer Vorstadt.

Die Hansestadt Stralsund ist seit dem Jahr 2002 im Programm Stadtumbau Ost vertreten. Die Aufnahme erfolgte zunächst mit den beiden Plattenbaugebieten Knieper-West (nur Aufwertung) und Grünhufe (Aufwertung und Rückbau) sowie mit dem Programmgebiet Altstadt (nur Aufwertung). Im Jahr 2005 wurde das Gebiet Knieper-West aus dem Stadtumbauprogramm herausgenommen, gleichzeitig wurden die gründerzeitlichen Teile der Frankenvorstadt als (vorwiegendes) Aufwertungsgebiet in das Stadtumbauprogramm aufgenommen. Hier zeigt sich eine Schwerpunktverlagerung des Stadtumbaus von den Gebieten des DDR-Wohnungsbaus zu den innerstädtischen Gebieten. Die Zielsetzungen des Stralsunder Stadtumbaus liegen in der weiteren Gebäude- und Wohnumfeldsanierung in den Altbauquartieren sowie der Reduzierung der Leerstände zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes.

Tabelle 4.27
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Stralsund

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005)	130 WE
davon: Abriss von Altbauwohnungen	0 WE
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	0 WE
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Aufwertung: Altstadt und gründerzeitliche Stadterweiterung Rückbau: Gebiete des DDR-Wohnungsbaus	
Zielsetzung des Stadtumbaus:	
Zielgruppenorientierte Sanierung dauerhaft benötigter Wohnungen, Stabilisierung des Wohnungsmarktes	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
Hoher Leerstand im unsanierten Altbau sowie aufgrund von Lagenachteilen	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer (ausschließlich Aufwertung):	
Kontinuierliche Beratung durch Sanierungsträger im Vor-Ort-Büro, Zusammenarbeit mit dem Ortsverband Haus & Grund, gezielte Förderung des (eigentumsorientierten) genossenschaftlichen Wohnens.	

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

Die Struktur der Altbauquartiere Stralsunds lässt sich in drei Bereiche unterteilen:

- die historische Altstadt, die aufgrund ihrer herausragenden stadthistorischen Bedeutung und ihres Status als UNESCO-Weltkulturerbe in den vergangenen Jahren eine besondere Rolle im Rahmen der Stadtentwicklung einnahm;
- die gründerzeitlich geprägten Vorstädte, die bislang weniger im Fokus der Stadtentwicklung standen; in jüngster Zeit wurde allerdings das Augenmerk verstärkt auf die Frankenvorstadt gerichtet;
- die bürgerlich geprägten Stadtteile Tribseer Vorstadt und Knieper Vorstadt, die als weitgehend konsolidiert gelten und durch einen sehr hohen Sanierungsstand sowie geringe Leerstandsprobleme gekennzeichnet sind. Entsprechend der vorhandenen Bausubstanz (mehrgeschossige Gründerzeit-Wohngebäude mit Jugendstilelementen, teilweise auch freistehende Gebäude, die einen stadtvillenähnlichen Charakter aufweisen) werden dort im Durchschnitt Mietpreise zwischen 5 und 6 Euro/m² erzielt. Aufgrund ihrer Lagevorteile (Nähe zur Innenstadt und zu den „Stadtteichen“ bei gleichzeitig ruhigem und grünem Wohnumfeld) stellen diese beiden Stadtquartiere neben den Einfamilienhausgebieten die bevorzugten Wohnlagen Stralsunds dar.

Im Weiteren wird auf die Altstadt und Frankenvorstadt vertiefend eingegangen.

(56) Dabei dürfte es sich weitgehend um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern handeln (vgl. Stralsund (2002), A 13).

(57) Stadt Stralsund (2002), A 13.

Altstadt

Die Stralsunder Altstadtsilhouette ist unverwechselbar. Die mächtigen Türme der gotischen Backsteinkirchen, aber auch das repräsentative Rathaus, die Bürgerhäuser, die monumentalen Speichergebäude, kleinteilig parzellierter Baublöcke und die teilweise noch erhaltene Stadtmauer machen das besondere Flair der Altstadt aus.

Die Bausubstanz der Altstadt wurde im Zweiten Weltkrieg nur wenig zerstört, hat aber in den darauf folgenden 50 Jahren starken Schaden genommen. Der Erhalt der mittelalterlichen Gebäude hatte während der DDR-Zeit keine hohe Priorität, sodass im Ergebnis unterschiedlicher Abwanderungswellen (einerseits durch die Errichtung der Großsiedlungen in den 1970er und 1980er Jahren, andererseits durch innerstädtische Umzüge, Fernwanderung und Suburbanisierung nach 1990) die Altstadt in der ersten Hälfte der 1990er Jahre fast vollständig entleert war. Der Tiefpunkt des Bevölkerungsstandes war im Jahr 1998 erreicht, als nur noch etwa 400 Einwohner in der Altstadt lebten. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 wurde gesamtstädtisch ein Leerstand von 16 % festgestellt, der sich zu einem sehr hohen Anteil in der Altstadt konzentrierte. Etwa 60 % der leer stehenden Wohnungen waren seinerzeit nicht bewohnbar.[58] Die komplizierte Klärung eigentumsrechtlicher Fragen (fast die Hälfte der etwa 1 500 Grundstücke in der Altstadt war nach der Wende mit Restitutionsansprüchen behaftet) führte dazu, dass bei einer Vielzahl von Grundstücken die Sanierung erst mit erheblicher Verzögerung einsetzte. Ein beschleunigter Verfall war die Folge. Die hohen Sanierungskosten, zum einen verursacht durch den schlechten Bauzustand, zum anderen durch hohe Denkmalschutzauflagen, wirkten sich ebenfalls negativ aus. Noch etwa um die Jahrtausendwende lag die Leerstandsquote in der Altstadt bei über 50 %, zahlreiche mittelalterliche Gebäude waren vom Verfall bedroht.

Abbildung 4.27
In den Randbereichen der Stralsunder Altstadt ist durch langjährigen Sanierungsrückstau derzeit eine intensive Bautätigkeit erkennbar

Foto: IRS

Im Jahr 1990 war der Investitionsaufwand für die Sanierung der Altstadt mit insgesamt 1,12 Milliarden Euro kalkuliert worden. Dafür wurde ein Zeitraum von 25 Jahren angesetzt. Mittlerweile (Stand 11/2006) wurden über 142 Mio. Euro aus öffentlichen Fördermitteln in die Stralsunder Altstadt investiert.[59] Vor allem durch die Aufnahme in die Weltkulturerbeliste der UNESCO wurde ein deutlicher Entwicklungsschub

(58)
Empirica (2001), S. 12.

(59)
Quelle:http://www.stralsund-wismar.de (Zugriff: 22.3.2007).

Tabelle 4.28
Rahmendaten Stralsund-Altstadt

Gebietstyp	Historisches Zentrum/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung (seit 2002),
Gebietsfestlegungen:	- Sanierungsgebiet (seit 1991) - Programmgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz (seit 1990) - Erhaltungssatzung (seit 1990)
Stadthistorische Bedeutung	sehr hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut
Anzahl Einwohner	4 179 EW
Anzahl Wohnungen	3 335 WE
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 85 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 60 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	gleichbleibend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering
Wohnungsleerstand	ca. 25 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	stark überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	5,93 EUR/m² (stark überdurchschnittlich)

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

ausgelöst, der sich – im Vergleich zur Situation vor wenigen Jahren – sichtbar im Erscheinungsbild der Gebäude und des Wohnumfeldes widerspiegelt. Die Wiederherstellung der Altstadt zu einem lebendigen Stadtzentrum mit historischem Flair ist jedoch auch weiterhin die zentrale Aufgabe der Stadterneuerung in Stralsund. Die Altstadt ist seit Anfang der 1990er Jahre als Sanierungsgebiet ausgewiesen, mit einer Erhaltungssatzung belegt sowie im Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz vertreten. Im Jahr 2002 erfolgte zusätzlich die Festlegung als Aufwertungsgebiet im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost.

Mittlerweile ist (bezogen auf den gesamten Gebäudebestand der Altstadt) ein Sanierungsgrad von etwa 60 % erreicht. Etwa 70 % der in der Altstadt vorhandenen Einzeldenkmale konnten saniert oder teilsaniert werden. Der Wohnungsleerstand ist dementsprechend in den vergangenen Jahren stark gesunken und liegt derzeit noch bei etwa 25 %. Von den leer stehenden Wohnungen befindet sich ein großer Teil (537 von 837 WE) in nicht bewohnbaren Gebäuden, weiterhin stehen eine ganze Reihe von Wohnungen sanierungsbedingt leer. Leerstand in sanierten Wohnungen tritt nur sehr selten auf – i. d. R. sind die Wohnungen bereits vergeben, bevor die Sanierung abgeschlossen ist. Und dies, obwohl die durchschnittlichen Mieten in der Altstadt mit knapp 6 Euro/m² (teilweise werden auch bis zu 7 Euro/m² erzielt) deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen.

Der Sanierungs- und Vermietungsstand stellt sich derzeit kleinräumig differenziert dar: Teilweise sind ganze Straßenzüge voll saniert, vor allem in den repräsentativen Lagen der (verkehrsberuhigten) Hauptstraßen und angrenzend an die Fußgängerzone. In den etwas peripherer gelegenen Straßen und Gassen an den Rändern der Altstadt finden sich jedoch auch noch erhebliche Sanierungsrückstände und hoher Leerstand in konzentrierter Form. Dass diese kleinräumigen Konzentrationen deutlich erkennbar sind, hängt mit der Strategie des städtischen Bauamtes zusammen: Eine eigens eingerichtete Arbeitsgruppe (früher unter dem Namen „Lenkungsgruppe Sanierungsgebot“, inzwischen unter der Bezeichnung „AG Missstände“) spricht gezielt die Eigentümer unsanierter Objekte an. Diese Strategie wurde zunächst auf die repräsentativen Straßenzüge fokussiert, soll aber künftig auf das gesamte Gebiet der Altstadt ausgeweitet werden. Dort, wo es bisher nicht zu Investitionen kommt, hängt dies nach Einschätzung von Bauamt und Sanierungsträger damit zusammen, dass die (oft nicht ortsansässigen) Eigentümer entweder wirtschaftlich nur eingeschränkt dazu in der Lage sind oder die Verwertungsaussichten der Immobilie negativ einschätzen. In beiden Fällen kann durch die direkte, persönliche Ansprache die Haltung des Eigentümers teilweise geändert werden, indem auf Fördermöglichkeiten aufmerksam gemacht und die aktuelle Wohnungsmarktsituation in der Altstadt erläutert wird. Ist eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, wird den Eigentümern der Verkauf vorgeschlagen und kaufinteressierte Investoren vermittelt.

Diese Strategie hat in zahlreichen Fällen gut funktioniert. Problematisch ist jedoch die Vermittlung großer und aufwändig gestalteter Gebäude, also z. B. der Giebelhäuser, mit teilweise sehr schlechter Bausubstanz und schwierigen baulichen Strukturen. Dennoch hat der Sanierungsträger, die Stadtentwicklungsgesellschaft Stralsund (SES), bereits über 250 Objekte mit Sanierungsauflagen veräußert. Bei den Erwerbern handelt es sich vergleichsweise oft um ältere Personen aus den westdeutschen Bundesländern, die die Immobilie als Altersruhesitz oder als Ferienobjekt erwerben. Es gibt aber auch mehrere kleine Bauträgergesellschaften, die nach einem ersten erfolgreichen Projekt zahlreiche Folgeprojekte realisiert haben. Dies hat den Vorteil, dass der Investor die örtlichen Verhältnisse sowie die Ansprechpartner bei den Behörden bereits gut kennt. Daneben sind es auch Ortsansässige, oft kleine oder mittelständische Unternehmer, die Gebäude in der Altstadt erwerben, um sie nach Sanierung zu vermieten oder selbst zu nutzen. Investitionsanreize bestehen vor allem durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h und 7i EStG) bzw. die im gesamtstädtischen Vergleich hohen Mietererträge.

Neben der gezielten Ansprache von Eigentümern und potenziellen Investoren verfolgt die Stadt bzw. die SES durch ein kontinuierlich besetztes Vor-Ort-Büro eine aktive Einbeziehung der Eigentümer und Anwohner in die Stadtsanierung. Dabei wird auch eine intensive Zusammenarbeit mit dem örtlichen Haus- und Grundeigentümer-Verein sowie mit dem Bürgerkomitee „Rettet die Altstadt Stralsund“[60] gepflegt.

(60) Beim Bürgerkomitee „Rettet die Altstadt Stralsund“ handelt es sich um eine ehrenamtlich tätige Initiative mit etwa 300 Mitgliedern, die aus ihrem Spendenvolumen von ca. 30 000 Euro/Jahr kleinteilige Sanierungsvorhaben privater Eigentümer in der Altstadt (z. B. Türen, Fenster, Treppen etc.) finanziell unterstützt. Daneben bietet der Verein auch Beratungs- und Hilfeleistungen bei der Abstimmung der Sanierungsmaßnahmen mit Behörden an. Es besteht eine enge Kooperation mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz.

Abbildung 4.28
Aktion des Bürgerkomitees „Rettet die Altstadt Stralsund“, um Aufmerksamkeit auf sanierungsbedürftige Gebäude am Rand der Altstadt zu lenken

Foto: IRS

Als weiteres innovatives Element der Sanierungsstrategie für die Altstadt wurde die Bildung einer eigentumsorientierten Genossenschaft gezielt gefördert.

Die Fördermittel aus dem Programmteil Aufwertung des Programms Stadtumbau Ost werden durch den Sanierungsträger verwaltet und zusammen mit den Mitteln aus den Förderprogrammen „Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ sowie „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in abgestimmten Aufwertungsvorhaben gebündelt.

Als problematisch wird von Seiten der Stadtentwicklung gesehen, dass mit dem fortschreitenden Sanierungs- und Vermietungsstand das Defizit an wohnungsnahen Stellplätzen wächst. Durch die Konzentration vieler kleinerer Haushalte in der Altstadt ergibt sich eine besonders hohe PKW-Dichte. Nachdem die Parkraumbewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze an ihre Grenzen stößt, wird aktuell über den Bau von Quartiersgaragen nachgedacht. Die Finanzierung ist allerdings noch offen.

Frankenvorstadt

Die Frankenvorstadt bildet das südliche Eingangstor zur Altstadt und hat somit eine wichtige imageprägende Funktion („Visitenkarte“) für die gesamte Stadt Stralsund. Das Gebiet weist eine sehr heterogene Bau- und Nutzungsstruktur auf mit drei- bis viergeschossiger Blockbebauung des frühen 20. Jahrhunderts, Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bis hin zu gewerblichen Restnutzungen des Ziegelhafens. Lärmbelastungen gehen vom Güterbahnhof ebenso wie von den viel befahrenen Bundesstraßen B 96 und B 105 (aktuell noch Verbindung zum Rügendamm) aus. Die „Stadtteiche“, die Bahntrasse und die neue Ortsumgehung (Anbindung an die Autobahn A 20 sowie an die demnächst fertig gestellte neue Rügendammbrücke) trennen die Frankenvorstadt stark von den angrenzenden Stadtteilen ab.

Ein zentraler „Wohngürtel“ erstreckt sich von West nach Ost mittig durch den Stadtteil, vom Franken-Teich am August-Bebel-Ufer im Westen bis zur Hafenbahn im Osten. Westlich des Frankendamms (der zentralen Verbindungsstraße zur Altstadt) überwiegt dabei gehobener Geschosswohnungsbau, während im östlichen Teil einfacher Mietwohnungsbau vorherrscht. Im Norden, unmittelbar an die Altstadt anschließend, findet sich zu beiden Seiten des Frankendamms eine sehr heterogene Nutzungsmischung (Wohnen, Busdepot, Stadion, Altenheim), die der Lagegunst dieses Bereichs in keiner Weise entspricht. Im Süden wird der Stadtteil von großen Industrie- bzw. Gewerbebereichen, im Osten durch das Hafengebiet (Speicher- und Kühlhäuser, Werftanlagen und Heizwerk) begrenzt.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Frankenvorstadt war in den vergangenen Jahren stark rückläufig. Zwischen 1991 und 2002 sank die Einwohnerzahl um ca. 2 300 Menschen (etwa um ein Drittel). Dennoch liegt die Leerstandsquote aktuell nur bei etwa 10 %, was darauf schließen lässt, dass es sich bei einem Großteil der Wegzüge um Haushaltsverkleinerungen gehandelt hat. Der Leerstand konzentriert sich hauptsächlich entlang der Hauptverkehrsstraße Frankendamm in unsanierten Wohn- und Geschäftshäusern – hier ist die bislang unterbundene Gebäudesanierung auf die schlechte Lagequalität und die Verlärmung

Abbildung 4.29
Das Erscheinungsbild der Frankenvorstadt ist geprägt durch die heterogenen Nutzungsstrukturen

Foto: IRS

Tabelle 4.29
Rahmendaten Stralsund-Frankenvorstadt

Gebietstyp	einfache Gründerzeit/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung und Rückbau (seit 2005)
Gebietsfestlegungen:	Sanierungsgebiet (seit 2006)
Stadthistorische Bedeutung	hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	gut
Anzahl Einwohner	4 237 EW
Anzahl Wohnungen	2 732 WE
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 30 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 70 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine
Wohnungsleerstand	ca. 10 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	leicht überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	steigend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	5,14 EUR/m² (durchschnittlich)

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

zurückzuführen. Daneben gab es hohe Leerstände in einer Schlichtwohnungsbau-Siedlung aus den 1940er Jahren mit 120 WE (Frankenhofsiedlung), die jedoch inzwischen komplett leer gezogen wurde und möglicherweise abgerissen werden soll. Die benachbarte (teilsanierte) Siedlung „Reiferbahn“, ebenfalls aus den 1940er Jahren, konnte die umziehenden Haushalte aus der Frankenhofsiedlung aufnehmen und hat nunmehr kaum noch Leerstände. In diesem östlichen Bereich der Frankenvorstadt sind auch Neubauten (teilweise kleinteilige Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise Geschosswohnungsbau) vorgesehen bzw. in geringem Umfang bereits realisiert.

Über den derzeit noch in Abstimmung befindlichen Abriss der Frankenhofsiedlung hinaus wird seitens der kommunalen Stadtumbauplanung in der Frankenvorstadt lediglich punktueller Rückbaubedarf bei wenigen Einzelgebäuden (Hofbebauung) gesehen. Die Blockrandbebauung soll hingegen weitestgehend erhalten bleiben. Durch eine Neugestaltung des Straßenraumes am Frankendamm, verbunden mit verkehrsberuhigenden und lärmmindernden Elementen, soll eine gezielte Aufwertung des Kernbereichs der Frankenvorstadt erreicht werden. Durch diese Maßnahme erhofft sich die Stadt Folgeinvestitionen im Bereich des angrenzenden Gebäudebestandes.

Insgesamt hält die Stralsunder Wohnungsgesellschaft SWG etwa die Hälfte der Wohnungsbestände in der Frankenvorstadt. Dies hängt auch damit zusammen, dass der SWG die negativ restituierten Grundstücke aus kommunalem Eigentum zugewiesen wurden. Diese Gebäude wurden teilweise direkt weiterverkauft, teilweise aber auch saniert (i. d. R. dort, wo sie direkt an die eigenen Bestände der SWG angrenzten). Die SWG kauft in der Frankenvorstadt andererseits auch gezielt einzelne, für den Sanierungsprozess wichtige Gebäude auf, um deren Entwicklung zu beschleunigen. Diese befinden sich zuvor meist im Eigentum privater Kleineigentümer, die nicht investitionsfähig oder -bereit sind. Nach Sanierung lassen sich in der Frankenvorstadt Mietpreise von etwa 5 Euro/m² erzielen – ein im gesamtstädtischen Vergleich durchschnittlicher Wert.

Einen besonderen Stellenwert hat die im westlichen Teil der Frankenvorstadt gelegene ehemalige GAGFAH-Siedlung (auch Bürgermeister-Siedlung genannt). Dabei handelt es sich um zweigeschossige, reihenhausähnliche Siedlungsbauten aus den 1930er Jahren in einer homogenen, geschlossenen Baustruktur, die bereits zu DDR-Zeiten privatisiert wurden und heute durch höchst heterogene Eigentumsverhältnisse und einen sehr unterschiedlichen Erhaltungszustand charakterisiert sind. Allerdings sind nahezu alle dort vorhandenen Gebäude bewohnt und werden jeweils von einem Haushalt genutzt. Um den Siedlungscharakter dieses Viertels zu erhalten (und vor individuellen Umbaumaßnahmen der Eigentümer zu schützen), wurde eine Gestaltungssatzung diskutiert. Beschlossen wurde jedoch zunächst lediglich eine „Vorgartensatzung“, mit der das Abstellen der PKW in den Vorgärten unterbunden werden soll. Die Umsetzung erweist sich jedoch als schwierig, da in dem Viertel mit seinen sehr engen Straßen ein akutes Stellplatzdefizit besteht.

Entwicklungsperspektiven der Untersuchungsgebiete im gesamtstädtischen Kontext

Insgesamt ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Stralsund deutlich positiver einzuschätzen als in vielen anderen Städten und Regionen der neuen Länder. Es gibt nach wie vor einen regen Immobilienmarkt, wobei vor allem unsanierte Gebäude (mit oder ohne Denkmalschutz) in der Altstadt von Investoren nachgefragt werden und in den letzten Jahren zu einer intensiven Sanierungstätigkeit geführt haben. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung ist allerdings damit zu rechnen, dass das Sanierungstempo in den nächsten Jahren zurückgehen wird. Dies ist in der Altstadt vor allem darauf zurückzuführen, dass zunehmend nur noch die besonders „schwierigen“ Fälle oder Gebäude in weniger attraktiven Lagen zur Sanierung anstehen. Damit wird es auch in der Altstadt in einigen Bereichen noch über einen längeren Zeitraum leer stehende und dem weiteren Verfall preisgegebene Gebäude geben. Das vergleichsweise hohe Mietniveau eröffnet aber nach wie vor einen gewissen Spielraum für Investitionen.

Insgesamt beeindruckt in der historischen Altstadt der Umfang und das Niveau der Gebäude- und Wohnumfeldsanierungen der vergangenen Jahre, die zu einer klaren Neubewertung der Altstadt als Wohnstandort vor allem für junge Haushalte geführt haben. Der Kernbereich der Altstadt kann als weitgehend konsolidiert eingeschätzt werden. An den Rändern der Altstadt hingegen gibt es nach wie vor einen erkennbaren Sanierungsrückstau. Nach Einschätzung des Sanierungsträgers korrespondiert das derzeitige Sanierungstempo mit der jeweiligen Nachfrage nach Wohnungen, so dass Angebotsüberhänge im sanierten Bestand und in der Folge sinkende Mietpreise vermieden werden. Die Entwicklungsperspektive für die Altstadt ist somit insgesamt weitgehend positiv einzuschätzen, nimmt sie doch auch im ostdeutschen Standortvergleich eine Spitzenposition ein.

Die Frankenvorstadt liegt zwar direkt angrenzend an die Altstadt, konnte jedoch bislang nur wenig von dieser Lagegunst profitieren. Bisher weitgehend vernachlässigte öffentliche Räume, eine hohe Verkehrsbelastung in Teilbereichen, vielfach nur teilsanierte Gebäude und Konzentration des Leerstandes auf komplett leer stehende Häuser lassen das Gebiet bisher erst wenig attraktiv erscheinen. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Zusammenhang mit der in Vorbereitung befindlichen Neuordnung der Verkehrsachse Frankendamm (vgl. auch Kapitel 5) sowie begleitende planerisch-investive Maßnahmen (Ausweisung von Bauflächen für Einfamilienhaus- sowie punktuellen Geschosswohnungsbau in Wassernähe) können hier mittelfristig Anreize geschaffen werden, die zu einer Aufwertung der Frankenvorstadt beitragen können. Trotzdem ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Frankenvorstadt ähnlich schnell entwickeln wird wie die Altstadt. Eine besonders wichtige Rolle kommt in der Frankenvorstadt der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu, die dort fast die Hälfte der Wohnungsbestände hält und in begrenztem Umfang auch künftig Sanierungen durchführen will. Hier wäre eine Verknüpfung von künftigen Abrissen im Plattenbaubestand mit Angeboten für Ersatzwohnungen für betroffene Mieter in sanierten Altbaubeständen denkbar. Gleichzeitig wird das Unternehmen auch künftig in größerem Umfang Gebäude in der Frankenvorstadt zum Verkauf anbieten. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob die angebotenen unsanierten Objekte in der Frankenvorstadt mit attraktiveren aber nur sehr aufwändig zu sanierenden Gebäuden in der Altstadt in der Konkurrenz um Investoren mithalten können.

4.6 Fallstudie Görlitz

Görlitz, die östlichste Stadt Deutschlands, liegt im Niederschlesischen Oberlausitzkreis. Sie bildet mit der östlich der Neiße gelegenen polnischen Stadt Zgorzelec eine Doppelstadt. Görlitz sieht sich, wie viele Städte der neuen Bundesländer, seit der politischen Wende mit der Herausforderung eines erheblichen Verlustes von Einwohnern und Arbeitsplätzen konfrontiert. Die Stadt befindet sich in einer historisch eher industrie- und bevölkerungsarmen Region, die zu Zeiten der DDR durch Braunkohleindustrie und Maschinenbau gekennzeichnet war. Aufgrund politischer und territorialer Schwerpunktverlagerungen geriet die Stadt seit den 1980er Jahren zunehmend in eine vernachlässigte Randlage, die zu steigenden Abwanderungstendenzen vor allem junger Menschen führte. Allerdings verlor Görlitz bereits seit Mitte der 1960er Jahre kontinuierlich an Bevölkerung. Lebten 1965 noch ca. 89 000 Einwohner in der Stadt, waren es im Jahr 1989 nur noch etwa 77 000.

Trotz des Bevölkerungsrückgangs wurden in der Stadt bis zum Ende der 1980er Jahre in erheblichem Umfang neue Wohnungen in Plattenbausiedlungen am Stadtrand errichtet, obwohl offensichtlich war, dass die damit produzierten Überkapazitäten lediglich zu einem Anstieg des Wohnungsleerstandes in den Altbauquartieren führten. So standen im Jahr 1988 mindestens 2 000 Wohnungen in der Alt- und Innenstadt aufgrund ihres vernachlässigten Bauzustandes leer.[61] Die Konsequenz waren Abrisspläne für den nördlichen Teil der Altstadt, die jedoch mit der politischen Wende gestoppt wurden.

Seit 1990 weist die Stadt einen Bevölkerungsrückgang auf, der im Vergleich mit dem Freistaat Sachsen prozentual mehr als doppelt so hoch ist. Zwischen 1990 und 2005 sank die Bevölkerungszahl der Stadt von 76 035 auf 57 629 Einwohner. Das entspricht einem Rückgang von 24 %. Das Statistische Landesamt Sachsen prognostiziert bis zum Jahr 2020 eine weitere Verringerung der Bevölkerungszahl auf ca. 46 400.[62]

Das stadträumliche Gefüge gliedert sich in die historisch mittelalterliche Altstadt, den sich daran anschließenden großflächigen Bestand der Gründerzeit sowie die Erweiterungen des DDR-Wohnungsbaus im Norden, Süden und Westen, die nur eine geringe räumliche Verbindung zur Innenstadt besitzen. Die Ortsteile der Stadt sind räumlich und funktional von ihr getrennt und zeichnen sich zu großen Teilen durch private Einfamilienhausgebiete aus.

Im Jahr 1995 lag die gesamtstädtische Leerstandsquote in Görlitz bereits bei rd. 19 %. Fast zwei Drittel der zu diesem Zeitpunkt leer stehenden ca. 7 200 Wohnungen befanden sich im Eigentum privater Kleineigentümer. Bis zum Jahr 2001 wuchs der Leerstand auf ca. 27 % an. Danach ist er – auch aufgrund realisierter Rückbaumaßnahmen – nur noch geringfügig auf aktuell 28 % gestiegen. Ca. 78 % des Leerstandes liegt im Altbaubestand. In den DDR-Wohngebieten sind im Vergleich deutlich geringere Wohnungsleerstände zu verzeichnen (vgl. Tabelle 4.31).

Seit Beginn der 1990er Jahre wurden in allen Bereichen der Innenstadt umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die seit 1998 zu langsamen Rückgängen des Leerstandes im Altbaubestand geführt haben. Trotzdem bewegen sich diese mit fast 40 % immer noch auf einem außerordentlich hohen Niveau. Der aktuelle Leerstand konzentriert sich auf unsanierte Bereiche der Innen- und Altstadt, teilweise kommt es aber auch zu leer stehenden Wohnungen im sanierten Bestand. In den Jahren 2003 bis 2005 wurden im Rahmen des Stadtumbaus 1 064 Wohnungen, darunter 402 Wohneinheiten im Altbaubestand, abgebrochen. Private Kleineigentümer haben bisher ungefähr 40 Wohnungen abgerissen.

Tabelle 4.30
Rahmendaten zur Situation in Görlitz

Einwohnerzahl 12/2004	58 154
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 26 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	- 8 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	57 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	ca. 94 %
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 12/2004	28 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 12/2004	ca. 40 %

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Tabelle 4.31
Wohnungsbestand und Leerstand in Görlitz (Stand: 2006)

	Wohnungsbestand insgesamt	Davon Wohnungsleerstand
Historische Altstadt	ca. 2 840 WE	ca. 1 100 WE (ca. 39 %)
Gründerzeit und Zwischenkriegsbestände	ca. 18 930 WE	ca. 7 300 WE (ca. 39 %)
DDR-Wohnungsbau	ca. 12 200 WE	ca. 2 180 WE (ca. 18 %)
Einfamilienhausgebiete/Sonstige	ca. 5 380 WE	ca. 210 WE (ca. 4 %)
Gesamt	ca. 39 150 WE	ca. 10 790 WE (ca. 28 %)

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

Die Zielvorstellungen des Stadtumbaus in der Stadt Görlitz fokussieren sich auf die Revitalisierung der Innenstadt sowie die Stabilisierung des Wohnungsmarktes (vgl. Tabelle 4.32). Erreicht werden sollen diese Ziele durch Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den Altbaugebieten und durch Abrissmaßnahmen in äußeren Stadtgebieten. Der Rückbauprozess in der Stadt gestaltet sich jedoch aufgrund von gegensätzlichen Interessenlagen der Stadtumbauakteure problematisch. Da die Leerstandsquoten in den randstädtisch gelegenen Plattenbaugebieten bis heute deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen, zeigen die dortigen Eigentümer (kommunale Wohnungsbaugesellschaft und Genossenschaft) nur ein geringes Interesse zur Beteiligung.

Görlitz verfügt über unterschiedlich geprägte Altbaugebiete, die unter stadthistorischen und städtebaulichen Gesichtspunkten von zentraler Bedeutung für die Stadt sind. Dabei unterscheiden sich die histori-

(61) Penske (2004), S. 229-230.

(62) Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen

Tabelle 4.32
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Görlitz

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2003
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005)	ca. 1 064
davon: Abriss von Altbauwohnungen	ca. 402
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	ca. 40
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Aufwertung: Altstadt und gründerzeitliche Stadterweiterung, Rückbau: Gebiete des DDR-Wohnungsbaus	
Zielsetzung des Stadtumbaus:	
Stärkung/Bewahrung der Innenstadt für Wohnen und Arbeiten, Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Reduzierung des Wohnungsbestandes	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
Hoher Leerstand im unsanierten Altbau, kaum Leerstand in denkmalgeschützten Gebäuden	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer (ausschließlich Aufwertung):	
Informationsschreiben der Kommune zum Stadtumbau, Befragungen durch die Verwaltung oder beauftragte Dritte, Beteiligungen an (Quartiers-, Sanierungs-) Planungen, Modellvorhaben (Untermarkt 22-24, Nikolai-vorstadt), Beratungsleistungen des Sanierungsträgers (Tag der offenen Sanierungstür), Information über den Ortsverband Haus & Grund	

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

sche Kernstadt und die daran angrenzende Nikolaivorstadt strukturell und qualitativ von den gründerzeitlich geprägten Stadterweiterungen der Innen- und Südstadt.

Mit einsetzender Industrialisierung und dem Bau des Bahnhofs im Jahre 1847 kam es zu einer starken Zunahme der Bevölkerung und zu baulichen Erweiterungen in südlicher Ausdehnung. Dies führte zu einer allmählichen Verlagerung des Zentrums der Stadt von der Altstadt in Richtung Innenstadt. Eingemeindungen des beginnenden 20. Jahrhunderts und die ersten Großwohnsiedlungen der DDR-Zeit schlossen sich weiter südlich an die Innenstadt an und verstärkten abermals die nördliche Randlage der Altstadt. Obwohl sie den Krieg nahezu unzerstört überstanden hatte, verlor die Altstadt in den sechziger Jahren jegliche städtische Funktionen. Das bedeutete einen Qualitätsverlust der öffentlichen Räume, eine Vernachlässigung der baulichen Unterhaltung und damit verbunden steigende Leerstände und Verfall der wertvollen Substanz. Mit der Errichtung des Plattenbaugebietes Könighufen in den 1970/80er Jahren im Norden der Stadt rückte die Altstadt zwar wieder in die geographische Mitte der Stadt, allerdings zog die Bevölkerung zunehmend die modernen Wohnstandorte am Stadtrand gegenüber der abgewerteten Altbausubstanz vor. Das Image der Alt- und Nikolaivorstadt sowie der Innenstadt als Wohnstandort verschlechterte sich nachhaltig.[63] Seit Beginn der 1990er Jahre entwickelt die Altstadt mit ihren vielen Baudenkmalen, Museen, Festen und Kneipen wieder Zentrumsfunktionen im Bereich der Kultur und des Tourismus. Hingegen konnte die gründerzeitliche Innenstadt die Handelsfunktion bewahren und ist heute wichtiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, das jedoch stark mit den Verbrauchermärkten am nördlichen Stadtrand konkurriert und an manchen Stellen deutliche strukturelle Defizite aufweist. Auf die verschiedenen Gebiete wird im Folgenden näher eingegangen.

Altstadt und Nikolaivorstadt

Die nördlich der Altstadt gelegene Nikolaivorstadt ist das älteste Siedlungsgebiet der Stadt Görlitz. Sie kann auf eine mehr als 930-jährige Geschichte zurückblicken. Im Laufe der Jahrhunderte kam es allerdings zu Überformungen, die die vorwiegend kleinteilige Bebauung hervorbrachte. Dagegen ist die bis heute noch bestehende Struktur des historischen Altstadtkerns seit Mitte des 13. Jahrhundert nahezu unverändert geblieben und präsentiert mehr als 400 teilweise äußerst wertvolle Einzeldenkmale aus Gotik, Renaissance, Barock, Klassizismus und Gründerzeit. Es finden sich hier überwiegend drei- und viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise, wie die bedeutenden Hallenhäuser, die die touristische Anziehungskraft und den Charakter der Stadt prägen. In der Nikolaivorstadt dominieren demgegenüber Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser in Quartiers- und Zeilenbebauung sowie eher ländlich geprägte Baustrukturen. Typische innerstädtische Funktionen sind nicht zu verzeichnen, denn der Funktionsverlust der Altstadt erstreckt sich auch auf die Nikolaivorstadt, die zu DDR-Zeiten durch eine Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt war. Die Ausstattung mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur ist mit einem Kindergarten, einer Schule und einer Sportanlage gut, wohingegen die Ausstattung in der Altstadt zwar vorhanden, jedoch flächenmäßig oft sehr begrenzt ist.

Die Wohngebäude befinden sich zum größten Teil im Besitz privater Eigentümer. Auf hohem Niveau rangiert die Nikolaivorstadt mit ca. 95 % privater Kleineigentümer noch vor der Altstadt mit einem Anteil der privaten Kleineigentümer von ca. 87 %.

Obwohl die Nikolaivorstadt bereits 1994 als Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde, brauchte es lange, bis tatsächlich erste Impulse für die Quartiersaufwertung und einen Imagewandel spürbar wurden. Noch

(63) Penske, Lutz (2004), S. 229-230.

Tabelle 4.33
Rahmendaten Görlitz-Altstadt und Nikolaivorstadt*

Gebiet	Altstadt	Nikolaivorstadt
Gebietstyp	Historisches Zentrum/Erhaltungsgebiet	Historisches Zentrum/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau (seit 2002)	Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen:		
- Sanierungsgebiet	seit 1994	seit 1994
- Erhaltungssatzung	seit 1997	seit 1996
- Programmgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz	seit 1995	-
Stadtumbaugebiet	seit 2002	seit 2002
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend	gleichbleibend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine	gering
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine	wenige (2 Gebäude)
Stadthistorische Bedeutung	sehr hoch	hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	gut	gut
Anzahl Einwohner	660	510
Anzahl Wohnungen	435	329
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungs-bestand	ca. 87 %	ca. 95 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 75,4 %	ca. 75,7 %
Wohnungsleerstand	ca. 33,3 %	ca. 29,8 %
Wohnungsleerstand im gesamtstädtischen Vergleich	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering	gering
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	4,50 EUR/m² (überdurchschnittlich)	4,00-4,50 EUR/m² (durchschnittlich)

* Für die Befragung privater Eigentümer im Rahmen des Projektes wurden zwei räumlich eng begrenzte Quartiere innerhalb der Altstadt und der Nikolaivorstadt ausgewählt. Auf diese Quartiere beziehen sich die Angaben in der Tabelle. Sie stehen exemplarisch für die Altstadt bzw. die Nikolaivorstadt.

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Ende der 1990er Jahre lag der Wohnungsleerstand in der Nikolaivorstadt bei ca. 70 %. Der Altersdurchschnitt der Bewohner betrug ca. 64 Jahre. Das inzwischen wiederbelebte attraktive städtebauliche Ambiente, die relativ niedrige Lärmbelästigung und die gute Durchgrünung führten dazu, dass sich die Nikolaivorstadt in den letzten Jahren zunehmend zu einem Wohnstandort vor allem für junge Familien entwickelt. Der Altersdurchschnitt sank auf ca. 37 Jahre (Stand: Januar 2007). Am Rande der Nikolaivorstadt im Bereich der Großen Wallstraße und Am Hirschwinkel kommt es derzeit zu verstärkten Neubau- und Sanierungstätigkeiten privater Investoren. Hier spiegelt sich die Neubewertung des Gebietes als Wohnstandort wider. Wichtige Anreize bilden die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h und 7i Einkommensteuergesetz. Die Leerstandsquote in der Nikolaivorstadt liegt allerdings noch bei fast 30 %.

In der Altstadt konnte durch umfangreiche Sanierungstätigkeiten ein großer Teil der baulichen Mängel im historischen Bestand wie auch im öffentlichen Raum behoben werden. Über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wurden seit 1995 vielfältige Aufwertungsprojekte gefördert. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist die Weiterentwicklung der Zentrumsfunktion der Altstadt. Der Wohnungsleerstand in der Alt-

Abbildung 4.30
Wiederaufbau und Neubau von Stadthäusern in der Nikolaivorstadt

Foto: IRS

Abbildung 4.31
Sanierter Untermarkt in der Altstadt

Foto: IRS

stadt ist seit einigen Jahren tendenziell rückläufig, aber mit ca. 33 % im gesamtstädtischen Vergleich nach wie vor überdurchschnittlich. Der Anteil der trotz Vollsanierung leer stehenden Wohnungen liegt bei unter 10 %. Die Mieten liegen mit ca. 4,50 Euro/m² leicht über dem städtischen Durchschnitt. Die Sanierungstätigkeit in der Altstadt hat sich in den letzten Jahren verringert, damit gewinnt die Altstadt auch nur noch in geringem Maße neue Eigentümer hinzu. Zurückzuführen ist die geringere Sanierungsquote auf den hohen Investitionsaufwand bei derzeit noch leer stehenden Objekten.

Gründerzeitlich geprägte Innenstadtquartiere: Ost und Südstadt

Die Innenstadt ist der ältere Stadtteil, der im Zuge der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts und dem Bau des Bahnhofs vor den Toren der Stadt entstanden ist. Die Südstadt entwickelte sich aufgrund des steigenden Bevölkerungswachstums in südlicher Ausdehnung im Anschluss an die Innenstadt. Der Altbaubestand ist in beiden Gebieten stadtstrukturell ähnlich: Die Gebäude wurden in fast geschlossener, vier- bis fünfgeschossiger Bauweise als gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Südstadt ist neben der gründerzeitlichen Blockrandbebauung durch weitere kleinteilige Strukturen gekennzeichnet. Die gründerzeitliche Bebauung beider Stadteile ist weitestgehend in ihrer Gesamtheit erhalten und weist nur wenige Baulücken auf. Auffällig sind die Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe mit heterogen gestalteten Blockinnenbereichen in Art, Dichte und Anordnung der Bebauung. Teilweise beeinträchtigen brachliegende Gewerbeansiedelungen in den Innenhöfen die Wohnqualität und die Attraktivität der Quartiere.

Die durchschnittliche stadthistorische Bedeutung und gesamtstädtische Lage der Südstadt bleibt hinter der sehr hohen Bedeutung und der guten Lage der Innenstadt zurück. Auf der anderen Seite ist die Ausstattung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Südstadt, aufgrund eines nahe gelegenen Verbrauchermarktes, im Vergleich zur Innenstadt günstiger. Die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur stellt sich im gesamtstädtischen Vergleich positiv dar. Die nur durchschnittliche Ausstattung in der Südstadt wird durch die sehr gute Anbindung (ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit) an die Innenstadt mit ihren infrastrukturellen Angeboten kompensiert. Beide Quartiere weisen ein durchschnittliches Mietniveau auf. In der Innenstadt liegen die Mieten mit 4,00 Euro/m² im Schnitt etwas unter denen der Südstadt mit 4,00-4,50 Euro/m². Hier spiegelt sich auch der hohe Sanierungsstand in der Südstadt wider: von 1 109 Wohnungen sind rd. 81 % saniert, so viele wie prozentual in keinem anderen Altbauquartier der Stadt.

Tabelle 4.34
Rahmendaten Görlitz-Innenstadt: Ost und Südstadt*

Gebiet	Innenstadt Ost	Südstadt
Gebietstyp	Gründerzeit-bürgerlich/Erhaltungsgebiet	Gründerzeit-bürgerlich/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau (seit 2002)	Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen:		
- Erhaltungssatzung	seit 1997	seit 1997
- Programmgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz	seit 2005	-
- Stadtumbaugebiet	seit 2002	seit 2002
- EFRE	seit 2001	seit 2001
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	gleichbleibend	gleichbleibend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine	keine
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine	keine
Stadthistorische Bedeutung	hoch	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	gut	durchschnittlich
Anzahl Einwohner	1 600	1 140
Anzahl Wohnungen	1 450	1 109
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 98 %	ca. 97 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 70,5 %	ca. 81 %
Wohnungsleerstand	ca. 43,9 %	ca. 35 %
Wohnungsleerstand im gesamtstädtischen Vergleich	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering	gering
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	4,00 EUR/m² (überdurchschnittlich)	4,00-4,50 EUR/m² (durchschnittlich)

* Für die Befragung privater Eigentümer im Rahmen des Projektes wurden zwei räumlich eng begrenzte Quartiere innerhalb der Altstadt und der Nikolaivorstadt ausgewählt. Auf diese Quartiere beziehen sich die Angaben in der Tabelle. Sie stehen exemplarisch für die Innenstadt.

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Die Gebiete der Gründerzeit unterliegen seit 1997 einer Erhaltungssatzung. Neben vielfältigen privaten Investitionen fließen seit 2001 Fördermittel aus dem EU-Wirtschaftsförderungsprogramm EFRE und seit 2002 Stadtumbaumittel in die Gebiete. Die Innenstadt ist außerdem als Fördergebiet im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ausgewiesen. Auf diese Weise konnten neben den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden auch eine Reihe von Aufwertungen im öffentlichen Raum realisiert werden.

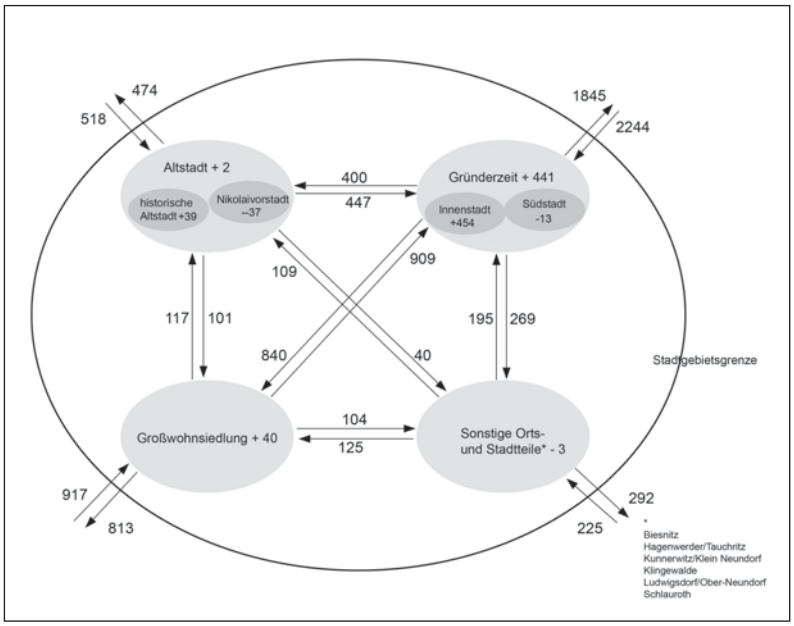
Die Schwerpunkte der aktuellen Stadtentwicklungsplanung richten sich auf die Sicherung der Wohnnutzung, die Funktionsmischung mit nicht störendem Gewerbe und die weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes. In der Südstadt richten sich die Ziele weiterhin auf die Reduzierung der Bebauungsdichte in überbauten Hinterhöfen.

Die Leerstandsquoten der beiden Gründerzeitquartiere unterscheiden sich deutlich: Im östlichen Teil der Innenstadt stehen etwa 44 % der Wohnungen leer, in der Südstadt beträgt die Leerstandsquote hingegen ca. 35 % (vgl. Tabelle 4.34). Die Innenstadt hat damit im gesamtstädtischen Vergleich die höchste Leerstandsquote zu verzeichnen. Etwa 10 % der leer stehenden Wohnungen sind vollsaniert. Dafür gibt es mehre Gründe: Hohen Einfluss auf die Vermietbarkeit hat die Lage von Gebäuden: Wohnungen an vom Verkehr stark belasteten Strassen (z. B. Bismarckstrasse, Brautwiesenstrasse), strukturschwächere Areale mit brachgefallenen Nutzungen (z. B. Berliner Strasse) sowie weniger gut exponierte (jedoch städtebaulich bedeutende) Eckgebäude verzeichnen im Vergleich höhere Leerstände. Ein zweiter Grund sind Anfang der 1990er Jahre durchgeführte Sanierungen, die nur einen relativ niedrigen Qualitätsstandard erfüllen und die den individuellen Vorstellungen der Mieter heute nur noch teilweise genügen. Daneben spielt die Vermieterpraxis eine wichtige Rolle. Im gehobenen Preissegment, das sich durch hochwertig sanierte Altbauten auszeichnet, werden temporäre Leerstände in Kauf genommen, um die jeweiligen Mietpreiserwartungen einzulösen. Auf der anderen Seite orientieren sich einige Vermieter eher an sozial schwächeren Personengruppen, die ihnen eine gewisse Auslastung des Bestandes und Mieteinnahmen sichern. Hier kommt es jedoch häufiger zu Umzügen, Mietschulden etc. Die Folge sind ausgeprägte Umzugsbewegungen innerhalb der Stadtteile und entsprechende fluktuationsbedingte Leerstände. Die Fluktuationsrate innerhalb der Innenstadt lag 2005 bei etwa 15 %. Dies wiederum führt dazu, dass Investitionen und erneute Sanierungen durch den Vermieter möglicherweise nicht mehr im notwendigen Umfang durch die Mieteinnahmen kompensiert werden können und daher eher zurückgestellt werden.

Abbildung 4.32
Problem unterschiedlicher Sanierungsstände in der Gründerzeit

Foto: IRS

Abbildung 4.33
Umzugsdynamik in Görlitz 2005/2006



Quelle: Amt für ffentliche Ordnung -SG Einwohnermeldewesen-/Kommunale Statistikstelle 2007, eigene Darstellung (die Monate November/Dezember des ahres 2006 sind nicht berücksichtigt)

Trotz der hohen Leerstände können beide Quartiere seit einigen Jahren positive Wanderungssalden verzeichnen. Dabei zeigt eine Erhebung der kommunalen Statistikstelle zur Umzugsdynamik in Görlitz (vgl. Abbildung 4.31), dass die Gründerzeitgebiete sowohl einige Einwohner aus den Großsiedlungen wie auch aus der Altstadt gewinnen konnten. Der größte Zuwachs an Einwohnern ist allerdings auf Zuzüge von außerhalb des Stadtgebietes zurückzuführen.

Die Stadtentwicklungsplanungen sehen für die Innenstadt Ost bis zum Jahr 2015 den Abriss von 800 Wohnungen hauptsächlich in Seiten- und Nebengebäuden vor. In Randbereichen der Südstadt sollen bis 2010 insgesamt 220 Wohnungen abgerissen werden. Dabei handelt es sich jedoch im Wesentlichen nicht um Altbauwohnungen, sondern um Gebäude aus DDR-Zeit.

Entwicklungsperspektiven der Untersuchungsgebiete im gesamtstädtischen Kontext

Die Wohnungsleerstandsquote im Altbau ist in Görlitz im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich hoch, jedoch sind seit einigen Jahren in allen Quartieren geringe positive Zuzugssalden und allmählich sinkende Leerstände zu verzeichnen. Trotzdem stößt der Mietwohnungsmarkt aufgrund niedriger Mieten bei den Eigentümern oft an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit. Die Investitionstätigkeit ist insbesondere in der Altstadt in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. In den gründerzeitlichen Beständen werden Investitionen vor allem in Nischensegmenten getätigt: Einerseits im Hochpreissegment mit hochwertig sanierten Wohnungen in guten Lagen und Mieten mit bis 5,50 Euro/m² sowie andererseits im Ausbau altersgerechter Wohnungsangebote. In der Nikolaivorstadt hingegen investieren vor allem selbstnutzende Erwerber von Gebäuden oder Grundstücken.

Die Altstadt wird sich mit ihren vorhandenen historischen Strukturen weiter als touristisches Zentrum entwickeln. Die Sanierung derzeit noch leer stehender Gebäude wird aber vermutlich noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Die Nikolaivorstadt ist bereits heute durch ihre kleinteiligen Strukturen ein beliebtes Wohngebiet, das sich durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt in den nächsten Jahren wahrscheinlich weiter positiv entwickeln wird. Derzeit befinden sich im Randbereich der Nikolaivorstadt mehrere Sanierungs- und Neubauprojekte in der Fertigstellung. Sie lassen einen weiteren Zuzug junger Familien erwarten. Mittelfristig befinden sich die Altstadt und die Nikolaivorstadt in ihren Kernbereichen auf dem Weg zu einer Konsolidierung.

Die Innenstadt weist derzeit die höchste Leerstandsquote in der Stadt auf. Während einzelne Bereiche der Innenstadt ebenfalls einen weitgehend stabilen Eindruck machen, kommt es oft in unmittelbarer Nachbarschaft zu Problemkonzentrationen. Es scheint fraglich, ob angesichts der Dimension des Bestandes und des vorhandenen Leerstandes, eine Wiederinwertsetzung bzw. Erhaltung aller derzeit noch problembehafteter Quartiere gelingen kann.

4.7 Fallstudie Güstrow

Die rund 31 000 Einwohner zählende kreisfreie Stadt Güstrow ist ein regionales Zentrum im ländlich geprägten Mecklenburg. Als ehemalige Residenzstadt verfügt sie über ein reiches baukulturelles Erbe – mit dem Güstrower Schloss als herausragendem Objekt. Von den Arbeitsplätzen, die zu DDR-Zeiten vor allem auf die landwirtschaftliche Produktion bzw. die Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte ausgerichtet waren, gingen zahlreiche in den 1990er Jahren verloren, ohne dass in anderen Wirtschaftszweigen vergleichbare Angebote geschaffen werden konnten. Seit Ende der 1990er Jahre liegt dementsprechend die Arbeitslosenquote anhaltend hoch im Bereich von 20 %.

Parallel zum wirtschaftlichen Schrumpfungsprozess ging die Bevölkerung stark zurück (rund ein Fünftel von 1989 bis 2004), was neben arbeitsplatzbedingten Abwanderungen auch auf umfangreiche Nahabwanderungen in benachbarte Gemeinden und eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen ist. Vergleichsweise geringe Wanderungsverluste von 2002 bis 2004 (ca. 0,1 %) werden von der Stadt dahingehend bewertet, dass „die Zeit der hohen Abwanderung in Güstrow zunächst vorbei ist“.[64] Die Stadt geht jedoch auch für die Zukunft von deutlichen Bevölkerungsverlusten aus: je nach Szenario zwischen 11 % und 14 % von 2004 bis 2020, wobei ein Rückgang vor allem aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung angenommen wird (11 Prozentpunkte des Rückgangs). Nach der mittleren Variante würde Güstrow im Jahr 2020 noch rund 27 000 Einwohner haben.[65]

(64) Stadt Güstrow/WIMES (2005), S. 37.

(65) Stadt Güstrow/WIMES (2005), S. 44 ff.

Der Wohnungsbestand in Güstrow ist geprägt durch Gebiete der Gründer- und Zwischenkriegszeit (rund zwei Fünftel des Bestands) sowie Gebiete des DDR-Wohnungsbaus (rund ein Drittel). Einfamilienhausgebiete umfassen rund ein Sechstel des Bestands. Mit einem Anteil von rund einem Zehntel ist der Anteil der Altstadt am Wohnungsbestand der Stadt vergleichsweise gering (Tabelle 4.36)

Die Altstadt hat aber eine herausragende Rolle für das stadträumliche Gefüge. Mit zahlreichen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen (Stadt-/Kreisverwaltung, Dom, Schloss, Theater, Museen etc.) sowie der Fußgängerzone und einer im Vergleich zu anderen Gebieten überdurchschnittlichen Verkaufsfläche nimmt sie eine besondere Zentrumsfunktion wahr. Die anderen Wohnquartiere verfügen jedoch auch über eigene Handels- und Dienstleistungsangebote.

Ingesamt vier größere Quartiere in der Stadt Güstrow sind durch Altbauten geprägt (Tabelle 4.37):

- die historische Altstadt (rd. 1 900 Wohnungen), deren Gebäude in der Mehrzahl ihren Ursprung im 14./15. Jahrhundert haben bzw. im Klassizismus überformt wurden und die seit 1991 Sanierungsgebiet ist,
- das westlich an die Altstadt angrenzende Schweriner Viertel (rd. 4 200 Wohnungen), das vor allem durch Ackerbürgerhäuser und Arbeiterwohnungsbauten der Industrialisierung geprägt ist,
- das nördlich an die Altstadt angrenzende Rostocker Viertel (rd. 1 900 Wohnungen) mit Mehrfamilienhäusern aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie vor dem Ersten Weltkrieg errichteten Heereswohnungen,
- das südlich der Altstadt gelegene Plauer Viertel (rund 800 Wohnungen) mit überwiegend in den 1920er Jahren errichteten Beständen.

In allen Quartieren sind private Eigentümer mit Anteilen zwischen 73 % und 85 % am Wohnungsbestand dominierend, wobei in den 1990er Jahren in der Altstadt häufiger zunächst die Eigentumsverhältnisse geklärt werden mussten. Die Quartiere weisen deutliche Unterschiede hinsichtlich des Sanierungsstands und Wohnungsleerstands auf. In der historischen Altstadt waren Ende

Tabelle 4.35
Rahmendaten zur Situation in Güstrow

Einwohnerzahl 12/2004	31 257
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 19 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	- 5 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	43 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	ca. 65 %
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 12/2004	11 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 12/2004	ca. 15 %

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost/Stadt Güstrow/WIMES (2005)

Tabelle 4.36
Wohnungsbestand und Leerstand in Güstrow nach dem vorrangigen Bebauungstyp 2004

Gebietstyp	Wohnungsbestand insgesamt	Anteil leer leer stehend (ca. in %)	Anteil Gebietstyp am Bestand ins gesamt (in %)
Historische Altstadt	1 874	32	11
Gründerzeit- und Zwischenkriegsgebiete	7 119	10	41
DDR-Wohnungsbau	5 932	8	34
Einfamilienhausgebiete/Sonstige	2 391	1	14
Güstrow insgesamt	17 316	11	100

Quelle: Stadt Güstrow/WIMES (2005), S. 6-10; eigene Berechnungen

Tabelle 4.37
Merkmale des Wohnungsbestands der größten Altbauquartiere in Güstrow 2004

		darunter Anteil				
	Wohnungen*	private Eigentümer in %	leer stehend in %	unsaniert** in %	teilsaniert** in %	vollsaniert* in %
Güstrow insgesamt	17 316	55	11	18	22	60
Altstadt (v. a. 14./15. Jh./Klassizismus)	1 874	81	32	32	7	61
Schweriner Viertel (v. a. 19. Jh.)	4 201	73	9	5	24	71
Rostocker Viertel (v. a. 19. Jh.)	1 927	76	14	9	21	70
Plauer Viertel (v. a. 20. Jh.)	791	85	6	6	13	81

* inkl. Neubauten in den Altbauquartieren
** Berechnung auf Basis von für den überwiegenden Teil der Wohnungen vorliegenden Werten

Quelle: Stadt Güstrow, Datenkatalog für den Aufbau und die Fortschreibung eines Monitoring zur Beobachtung, Begleitung und Bewertung von Stadtentwicklungsprozessen; eigene Berechnungen

2004 noch rund ein Drittel der Wohnungen unsaniert. In den jüngeren Vierteln der Gründer- und Zwischenkriegszeit sind hingegen weniger als ein Zehntel der Wohnungen unsaniert. Der geringe Anteil unsanierter Wohnungen in den Gründer- und Zwischenkriegszeit-Quartieren ist auf etwas höhere Anteile bei den voll sanierten Wohnungen, vor allem aber auf im Vergleich zur Altstadt spürbar höheren Anteilen von teilsanierten Beständen zurückzuführen. Die in Relation zur Altstadt jüngeren Bestände können mit begrenztem Aufwand saniert bzw. aus dem unsanierten Zustand geführt werden. Hingegen ist in der Altstadt der Sanierungsstand desolater und der Aufwand für die Sanierung historischer Bestände höher (Denkmalschutz, schwierige Grundrisse etc.) bzw. Maßnahmen konnten erst später – nach Klärung eigentumsrechtlicher Fragen – begonnen werden.

Der Leerstand in den Altbauquartieren korrespondiert mit dem Sanierungsstand. Während 2004 in der Altstadt rund ein Drittel der Wohnungen leer standen, wichen die Leerstandsquoten in den Quartieren der Gründer- und Zwischenkriegszeit nur etwas von der deutlich niedrigeren gesamtstädtischen Quote von 11 % ab. Der Anteil leer stehender Wohnungen ist jedoch (auch) in den Gründerzeit- und Zwischenkriegsbeständen höher als der Anteil der dortigen unsanierten Bestände. Leerstand in teilsanierten Objekten gehört zu den besonderen Problemlagen im Güstrower Altbaubestand.

(66) Ausnahmen sind zum einen das Plauer Viertel, das als Altbaugebiet mit dem höchsten Sanierungsgrad und dem geringsten Leerstand als konsolidiert eingestuft wurde. Des Weiteren sind innerhalb des Rostocker Viertels vor dem Ersten Weltkrieg errichtete Kasernenbauten als Umstrukturierungsgebiet definiert. Diese für eine zeitgemäße Wohnnutzung ungeeigneten Wohnungen sollen für Gewerbe und Dienstleistungen genutzt werden.

(67) Stadt Güstrow/WIMES (2002), S. 22.

(68) Stadt Güstrow/WIMES (2005), S. 80.

Tabelle 4.38
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Güstrow

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005)	ca. 400 Wohnungen
davon: Abriss von Altbauwohnungen	ca. 15 %
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	ca. 25 %
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Aufwertung: vor allem Altstadt, weiterhin auch Gründerzeit- und Zwischenkriegsbestände und Teile des DDR-Wohnungsbaus, Rückbau: Gebiete des DDR-Wohnungsbaus	
Zielsetzung des Stadtumbaus:	
Stabilisierung der Altstadt als wirtschaftliches, kulturelles und administratives Zentrum und Wohnstandort; Stabilisierung des Wohnungsmarkts	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
Hoher Leerstand im unsanierten Altbaubestand sowie in denkmalgeschützten Gebäuden, fehlende wohnungsnahe Freiflächen, Leerstand in teilsanierten Objekten	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer:	
a) Rückbau: Städtebauliche Verträge zur Zwischennutzung/Wiederbebauung bei Abrissen; b) Aufwertung: verschiedene Ansätze der Information/Ansprache v. a. für Investitionen in Altstadt (Sanierungszeitung/-beratung, Bauherrentage, Tag der offenen Höfe), Kooperation über AG Wohnen, gemeinsame Aktionen in der Altstadt (Pflanzaktionen, Plakatbeseitigung etc.)	

Quellen: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006/vertiefende Fallstudien-Recherche

Die Stadt Güstrow ist seit 2002 mit den Fördergebieten Altstadt sowie Südstadt (DDR-Wohnungsbau) Programmstadt des Stadtumbaus, 2005 trat das Plattenbaugebiet Distelberg hinzu. Gesamtstädtische Stadtumbaustrategie und Grundlage der Auswahl der Schwerpunktgebiete war das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2002, das im Jahr 2005 fortgeschrieben wurde. Das ISEK bzw. seine Fortschreibung zielen auf eine Stärkung der innerstädtischen Quartiere, darunter vor allem das historische Zentrum, über zwei Wege: zum einen sind die DDR-Wohnungsbaugebiete (v. a. Südstadt) Schwerpunkt des Rückbaus. Zum zweiten sind die größeren Altbauquartiere weit überwiegend als Erhaltungsgebiete definiert.[66] Innerhalb der Gruppe der Erhaltungsgebiete hat die Altstadt als Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf besondere Priorität, was sich u. a. in der speziellen Förderung im Programm Stadtumbau Ost niederschlägt.

Bereits das ISEK 2002 sah vor, die privaten Miethauseigentümer der Altstadt, des Schweriner Viertels und des Rostocker Viertels nach Abschluss der Planungen umfassend über das neue Förderangebot zu informieren und zu beraten. Dabei werden von den privaten Miethauseigentümern „vornehmlich Beiträge zur Aufwertung und allenfalls in Ausnahmefällen Rückbauaufgabenstellungen erwartet".[67] In der Fortschreibung des ISEK 2005 wird hinsichtlich der Einbeziehung privater Wohnungseigentümer ein nach Gebietstypen unterschiedliches Zwischenfazit gezogen: Außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist die Einbeziehung privater Eigentümer eine ungelöste Aufgabe, u. a. weil Förderwege (und damit auch Kommunikationswege) für die Erhaltungsgebiete ausliefen (z. B. Landesmodernisierungsförderung, Investitionszulage). Hingegen kann die Stadt im Sanierungsgebiet ein qualifiziertes Kommunikations-, Beratungs- und Förderangebot anbieten.[68]

Im Folgenden wird vertiefend die Situation der historischen Altstadt – dem einzigen Güstrower Altbaugebiet im Programm Stadtumbau Ost – betrachtet und ein Überblick über die Einbeziehung der Privateigentümer unter Berücksichtigung weiterer, über das Programm Stadtumbau Ost hinausgehender Förderkulissen gegeben.

Altstadt Güstrow

Im 13. Jahrhundert, in dem die Stadt Güstrow ihr Stadtrecht erhielt, entwickelte sich die noch heute erhaltene Stadtstruktur mit dem Dom und dem Marktplatz im Zentrum und der Burg bzw. dem Schloss (ab dem 16. Jahrhundert) am südlichen Rand als prägende Stadtelemente. Die Verbindungsachse zwischen diesen kulturellen Schwerpunkten der Altstadt findet nach Norden ihre Verlängerung in der Fußgängerzone „Pferdemarkt", die den Handelsschwerpunkt innerhalb der Altstadt und zugleich wegen der Nähe zum nördlich der Altstadt gelegenen Bahnhof wichtigster Eingangsweg zur Altstadt ist. Wohnnutzungen befinden sich im gesamten Altstadtgebiet, in dem sich auch an vielen Bereichen verschiedene öffentliche Nutzungen (Kultur und Verwaltung) befinden.

Die Gebäude in der historischen Altstadt haben in der Mehrzahl ihren Ursprung im 14./15. Jahrhundert, und wurden zum Teil im Klassizismus überformt. Nur etwa ein Zehntel der Gebäude wurde nach 1948 errichtet. Die jahrhundertelange Entwicklung spiegelt sich in Schwankungen der Dichte bzw. der Gebäudehöhen von ein bis vier Geschossen wider. In den Randbereichen der Altstadt bzw. an den die Altstadt umschließenden Wallanlagen bestehen aufgrund der dortigen Graben- und Grünanlagen zum Teil besonders reizvolle Lagen.

Anfang der 1990er Jahre war die von Kriegszerstörungen verschonte Bausubstanz der Altstadt aufgrund der Vernachlässigung zu DDR-Zeiten von starkem Verfall bedroht. Bereits 1991 wurde die Altstadt in das Programm des städtebaulichen Denkmalschutzes aufgenommen und als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die sehr hohe stadthistorische Bedeutung der Altstadt wird auch daran ersichtlich, dass von den rund 800 Hauptgebäuden des Sanierungsgebiets ca. 40 % Einzeldenkmale und weitere 40 % von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind.

Die Entwicklung der Altstadt bzw. die Sanierungstätigkeit ist durch unterschiedliche Phasen der baulichen Schwerpunkte und der Einbeziehung privater Eigentümer gekennzeichnet.[69] In der Anfangsphase – etwa von 1991 bis 1994 – lag der Schwerpunkt auf Sicherungsmaßnahmen zum Stopp des Verfalls der Bausubstanz – insbesondere bei öffentlichen Gebäuden von hohem Wert – sowie ausgewählten Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Raum (Dom, Wallanlagen). Von 1994 bis 1997 wurden verstärkt Fördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Seitdem wird innerhalb der Sanierungsmittel über ein Budget sichergestellt, dass privaten Interessenten Sanierungsmittel zumindest im Folgejahr der Anfrage bereit stehen. Seit Ende der 1990er Jahre wurde verstärkt angestrebt, durch Sanierungen der öffentlichen Erschließung (Straßen, Kanalisation etc.) Investitionen bei Privaten zu initiieren. Hinzu trat mangels Investoreninteresse bzw. -kauf die Strategie, Objekte, die sich im Sanierungssondervermögen befanden, mit 100-prozentigem Einsatz von Städtebaufördermit-

(69) Siehe auch Schneider (2001).

Tabelle 4.39
Rahmendaten Güstrow-Altstadt 2006

Gebietstyp	Historisches Zentrum/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung (seit 2006), Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen:	- Sanierungsgebiet (seit 1991) - Fördergebiet städtebaul. Denkmalschutz (seit 1991) - Erhaltungssatzung (seit 1993) - Fördergebiet Landesprogramm Infrastrukturrückbau (seit 2006)
Stadthistorische Bedeutung	sehr hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	gut
Anzahl Einwohner	2 202
Anzahl Wohnungen	1 862
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	83 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	78 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	zunehmend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	zahlreiche Gebäude
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	zahlreiche Gebäude (17 Gebäude)
Wohnungsleerstand	ca. 29 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	stark überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	spürbar
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	4,50-5,50 EUR/m² (durchschnittlich)

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

teln beispielhaft zu sanieren und erst anschließend zu veräußern. Seit 2002 ist die Altstadt Programmgebiet Stadtumbau Ost, zunächst nur für den Rückbau und seit 2006 auch für die Aufwertung.

Die Sanierung der historischen Gebäude stellt gerade private Eigentümer vor besondere Herausforderungen. Von daher gab und gibt es vor Ort für die Privateigentümer ein umfangreiches Informations- und Beratungsangebot durch den Sanierungsträger. Aufgrund der Nachfrageschwäche seitens der Investoren als auch (neuer) Bewohner im Zentrum wurden darüber hinaus zwei Strategien unter Einbindung Privater umgesetzt: die Werbung für das Wohnen/Investieren in der Altstadt (Imageverbesserung) sowie der abgestimmte Rückbau von ausgewählten Objekten.

Kennzeichnend für Ansätze der Imageverbesserung sind verschiedene Aktionen unter Beteiligung Privater, bei denen potenzielle Investoren oder Bewohner für Investitionen in der Altstadt gewonnen werden sollen oder das Erscheinungsbild verbessert werden soll:

- jährlicher Tag des offenen Denkmals, ergänzt seit Ende der 1990er Jahre durch den Tag der offenen Höfe mit Herausstellung der „unbekannten schönen Seiten“ der Altstadt,
- Bauherrentag als besondere Informationsveranstaltung über Sanierung, Finanzierung und geeignete Objekte (seit 1995 jährlich; siehe auch Kapitel 5),
- Sonderaktionen wie die Säuberung von wilden Plakatierungen und Pflanzaktion,
- Bauherrenpreis zur Herausstellung besonderer Leistungen (in Vorbereitung).

Mit den verschiedenen Ansätzen der Öffentlichkeitsarbeit sollen unterschiedliche Investorentypen angesprochen werden („Abschreiber“, „Denkmalliebhaber“, „Werthaltigkeitsorientierte“). Eine Querschnittsfunktion für die Aktionen nimmt die AG Wohnen – ein seit 2003 bestehender Zusammenschluss von engagierten Privaten sowie von Vertretern der Verwaltung – ein (näheres siehe Kapitel 5).

Der Rückbau bzw. der Einsatz von Rückbaumitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost wird als Ergänzung zur über die Sanierungsmittel finanzierten Aufwertungsstrategie verstanden. Daher werden Rückbauten nur dann gefördert, wenn die Gebäudesanierung nicht mit vertretbarem Aufwand möglich ist und auch die künftige Nutzung positiv zur Entwicklung des Quartiers beiträgt. Hierzu werden regelmäßig mit den privaten Eigentümern städtebauliche Verträge über die Nachnutzung und Wiederbebauung nach einigen Jahren geschlossen (Details siehe Kapitel 5). Insgesamt wurden seit 2002 mit 17 Objekten in Relation zur Altstadt zahlreiche Gebäude abgerissen.

Kennzeichnend für die Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren ist – neben der skizzierten Rückbautätigkeit – eine spürbare bzw. gegenüber den 1990er Jahren ansteigende Neubautätigkeit. Dies gilt insbesondere seit der Einführung der Neubauförderung im Rahmen der allgemeinen Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern in 2004. Ebenso hat sich nach Angaben lokaler Experten die Modernisierungstätigkeit in den letzten Jahren erhöht. Dies wird auch auf die Erschließungssanierungen zurückgeführt, bei denen nach Aufwertungen des Straßenraums ein Nachziehen der bisher nicht investierenden Eigentümer zu beobachten ist. In den 1990er Jahren waren Selbstnutzer bzw. im Gebäude wohnende Eigentümer Motor bzw. Starter der Entwicklung; in den letzten Jahren traten stärker kleinere Unternehmen der Baubranche (Bauunternehmen, Finanzierung) hinzu, die in Zentrumsinvestitionen eine langfristig bessere Perspektive sehen als am Stadtrand. In Folge der Modernisierungs- und Bautätigkeit war in den letzten Jahren ein Zuzug von Bewohnern in die Innenstadt zu beobachten – das Zentrum gewinnt auch bei gesamtstädtisch rückläufiger Bevölkerungszahl. Parallel ging auch der Leerstand zurück, ist aber weiter hoch (siehe weiter unten).

Tabelle 4.40 gibt einen Überblick über den Wohnungsbestand in der Güstrower Altstadt im Jahr 2006, wobei zwischen privaten Eigentümern sowie anderen Eigentümern (Wohnungsunternehmen/öffentliche Hand/Kirche) unterschieden wird. Von den 1 862 Wohnungen der Altstadt entfielen 1 543 bzw. 83 % auf private Eigentümer bzw. Kleineigentümer. Neun Zehntel der Wohnungen privater Kleineigentümer sind Altbauten (Rest v. a. Neubauten ab 1990), während andere Eigentümer aufgrund einiger in die Altstadt integrierter DDR-Wohnungsbauten über weniger Altbauten verfügen. Die Wohnungen von privaten Eigentümern sind zu 16 % unsaniert. Der Anteil unsanierter Wohnungen ist damit bei den

privaten Eigentümern erheblich geringer als bei anderen Eigentümern (56 %; alle Eigentümer 22 % unsaniert).[70] Weitere 10 % der Bestände Privater sind nur teilsaniert (wie in etwa bei anderen Eigentümern auch). Räumlich haben die unsanierten Objekte ihren Schwerpunkt im östlichen Teil der Altstadt, in der die Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Raum weniger weit fortgeschritten sind und die für die Altstadt vergleichsweise stark befahrene Lange Straße verläuft.

In Folge des besseren Sanierungsstands ist der Leerstand bei Privaten mit 27 % geringer als bei anderen Eigentümern (37 %) bzw. im Gesamtdurchschnitt (29 %). Zwar stehen vor allem unsanierte und mit Abstufung teilsanierte Wohnungen leer. Aber auch im sanierten Wohnungsbestand (und bei Neubauten) sind unter dem Gesamtdurchschnitt liegende, aber doch spürbare Leerstände zu beobachten.

Insgesamt ergibt sich, dass bei sichtlichen Sanierungserfolgen noch ein erheblicher Sanierungsbedarf in der Güstrower Altstadt besteht (Abbildung 4.34). Der Bestand der Privateigentümer ist dabei vergleichsweise weit saniert – trotz der großen Herausforderungen der Sanierung besonders alter Bausubstanz. Dies kann auch auf den umfangreichen Einsatz von Förderinstrumenten und Informationsangeboten im Sanierungsgebiet zurückgeführt werden.

Es verbleibt aber auch bei den privaten Eigentümern ein merklicher Sanierungsbedarf. Innerhalb der Gruppe der – trotz Fördermöglichkeiten – nicht sanierenden ca. 100 privaten Eigentümer gibt es nach Angaben lokaler Akteure vier unterschiedliche Typen: die „Nicht-Könner“ (kein ausreichendes Kapital), die „Nicht-Einiger“ (Erbengemeinschaften), die „Desinteressierten“ (fehlender Ertrag ist kein Problem) sowie wenige „Vernachlässiger“ (gezieltes Verkommenlassen mit Abriss als Ziel).

Abbildung 4.34
Altstadt Güstrow – Lange Straße

Foto: IfS

Tabelle 4.40
Merkmale des Wohnungsbestands in der Güstrower Altstadt (Sanierungsgebiet) nach Eigentümergruppen (2005)

	Private (Kleineigentümer)	Wohnungs-unternehmen/ öffentl. Hand/Kirche	Insgesamt
Wohnungen	1 543	319	1 862
Anteil Wohnungen vor 1948 errichtet	88 %	57 %	84 %
unsaniert	16 %	56 %	22 %
teilsaniert	10 %	8 %	10 %
voll saniert (inkl. Neubau)	74 %	36 %	68 %
Leerstandsquote	27 %	37 %	29 %

Quelle: Datenbankauszug der Stadt Güstrow, eigene Berechnungen

Die Untersuchungen machen jedoch deutlich, dass auch bei guter Förderlage objektive Restriktionen gegen (weitere) Sanierungen bestehen. Nicht sanierte Straßenzüge bzw. nicht sanierte Gebäude in der Nachbarschaft – häufig im Eigentum der öffentlichen Hand oder des kommunalen Wohnungsunternehmens – schaffen bei insgesamt attraktiver Altstadt kleinräumig wenig attraktive Lagen. Trotz zunehmender Bevölkerung ist die Nachfrage nicht so groß, dass alle sanierten Objekte vermietet werden können und auch das Mietniveau ist bei im gesamtstädtischen Vergleich guter Lage nur durchschnittlich.

Entwicklungsperspektiven der Altstadt im gesamtstädtischen Kontext

In der Güstrower Altstadt ist der Sanierungsstand zwar schlechter als in anderen Altbauquartieren und der Leerstand höher als in anderen Stadtteilen. Jedoch wurde diese Lage ausgehend von einer ungünstigeren Ausgangssituation, die durch einen sehr schlechten Sanierungsstand und sehr hohen Leerstand gekennzeichnet war, erreicht. U. a. durch einen starken finanziellen und personellen Ressourceneinsatz bzw. eine klare Prioritätensetzung zugunsten der Altstadt konnten erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Die Altstadt ist – wie Zuwanderungen aus anderen Quartieren der Stadt zeigen – nach den erfolgten Aufwertungen durchaus als Wohnort attraktiv bzw. kann auch von den (nicht umfangreichen) Rückbaumaßnahmen im DDR-Wohnungsbestand in der

(70) Ähnliche Unterschiede im Sanierungsstand der Wohngebäude verschiedener Eigentümergruppen ergeben sich, wenn nur die vor 1948 errichteten Gebäude betrachtet werden.

Südstadt profitieren. Wie die in der Altstadt durchschnittlichen Mieten sowie die Leerstände im sanierten Wohnungsbestand zeigen, schlägt sich diese Attraktivität aber nur begrenzt in einer hohen Zahlungsbereitschaft der Nachfrager nieder. Aus diesem Grund kann eine Fortsetzung der Aufwertung nur sukzessive erfolgen.

Grundsätzlich werden die Perspektiven der Altstadt von den lokalen Akteuren als gut bzw. überdurchschnittlich eingeschätzt, da die baulichen, infrastrukturellen und kulturellen Qualitäten als nachhaltige, dauerhafte Stärke angesehen werden, wodurch die Altstadt gegen peripherere bzw. randstädtische Lagen konkurrieren kann. Dies sei aber noch kein selbsttragender Prozess – es müsse weiter das Wohnen im Zentrum beworben bzw. die Qualität der Altstadt als Wohnstandort aufgezeigt werden.

Neben der letztendlich beschränkten Nachfrage sprechen weitere Punkte dafür, dass sich der Prozess der Aufwertung nur sukzessive vollziehen wird bzw. unsanierte Objekte lange die Attraktivität des Gebiets und die Vermarktungschancen der investierenden Eigentümer einschränken werden: Die Sanierung der Infrastruktur – eine wichtige Rahmenbedingung wie die kleinräumig unterschiedlichen Sanierungsstände der Wohngebäude zeigen – steht auch nach über 15-jähriger Sanierungsgebietsausweisung in diversen Straßenzügen noch aus bzw. kann nur schrittweise umgesetzt werden. Weiterhin zeigen die Erfahrungen des Sanierungsträgers, dass von den Eigentümern der verbleibenden unsanierten Bestände nur bei Teilen ein wirtschaftliches Potenzial für Investitionen besteht. Bei großen Teilen der Eigentümer (fehlendes Kapital, Erbengemeinschaften) bzw. ihren Bestände sind zumindest mittelfristig keine Investitionen zu erwarten, sodass die Gefahr besteht, dass die Häuser im Gebiet keine wesentlichen Verbesserungen erfahren, sondern auf dem derzeitigen Stand bleiben bzw. sich teilweise ihr Zustand weiter verschlechtert. Da die Eigentümer offensichtlich auch keine Bereitschaft erkennen lassen, sich von ihren Häusern zu trennen (geringe Transaktionen), bestehen wenig Aussichten, dass in die Häuser durch Käufer bzw. Neueigentümer investiert wird.

(71)
Stadt Crimmitschau/WGS (2005).

(72)
Von 1996 bis 2005 wurden 560 Wohnungen in Crimmitschau neu errichtet.

4.8 Fallstudie Crimmitschau

Die kreisangehörige Stadt Crimmitschau liegt eher peripher im westlichen Erzgebirgbecken im Tal der Pleiße. Die bereits im 12. Jahrhundert gegründete Stadt gewann im 19. Jahrhundert nach Gründungen von Maschinenspinnereien rasant an Bedeutung. Ende des 19. Jahrhunderts war die Stadt als Teil des Textildreiecks „Crimmitschau-Meerane-Glauchau“ einer der Schwerpunkte der deutschen Textilindustrie. Die Textilindustrie war auch zu DDR-Zeiten wirtschaftlicher Schwerpunkt der Stadt. In den 1990er Jahren brach der nicht wettbewerbsfähige Industriezweig weg; zahlreiche Flächen teilweise unmittelbar im Zentrum, teilweise in Nachbarschaft zu Wohngebieten fielen brach. Die Arbeitslosigkeit in der Region bzw. im Landkreis Zwickau Land lag 2005 bei 20 %.

Von den rund 22 500 Einwohnern der Stadt (Ende 2004) entfallen rund 16 800 auf den beidseitig der Pleiße befindlichen Hauptort und 5 700 auf die weiteren Ortsteile. Die Bevölkerungszahl von Crimmitschau ging von 1989 bis 2004 um 14 % (trotz Eingemeindungen) erheblich zurück. Auch für die Zukunft wird mit einer weiter stark rückläufigen Bevölkerungszahl gerechnet. Die Bevölkerungsvorausschätzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts[71] geht von rund 19 400 Einwohnern im Jahr 2015 (-14 % gegenüber 2004) bzw. 18 100 Einwohnern im Jahr 2020 (-20 %) aus.

Zur Bau- bzw. Baualtersstruktur liegen nur wenige Daten aus den letzten Jahren vor, sodass auf die Daten der Wohnungs- und Gebäudezählung 1995 zurückgegriffen wird, die hinsichtlich der sich nur langsam verändernden Baualtersstruktur noch eine gewisse Aussagekraft für die vor 1995 gebauten Bestände besitzen.

Tabelle 4.42 zeigt, dass für den Crimmitschauer Wohnungsbestand Altbauten prägend sind. Rund die Hälfte der Wohnungen liegt in vor 1918 errichteten Wohngebäuden (1995: 48 %). Weitere 17 % wurden zwischen 1919 und 1948 erbaut, sodass rund zwei Drittel des Wohnungsbestands auf Altbauten entfallen. Der DDR-Wohnungsbau (z. T. auch in konventioneller und Blockbauweise errichtet) umfasste 1995 32 % des Bestands. 1995 entfielen 3 % auf seit 1991 errichtete Wohnungen; die Zahl der Wohnungen der Neubauten hat sich seitdem etwas mehr als verdoppelt.[72]

Von den rund 12 900 Wohnungen in Crimmitschau befinden sich die meisten in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen rund 70 %) bzw. der Mietwohnungsbau ist in der Kleinstadt prägend. Von den Wohnungen standen Ende 2004 etwa 15 % leer; in den Plattenbaugebieten ist der Wohnungsleerstand mit 24 % überdurchschnittlich. Angaben zum Altbaubestand liegen nur für ein Quartier vor (siehe unten Darstellung zur Südstadt). Dort sind die Leerstände noch höher (32 %). Der unter der Leerstandsquote im Plattenbau liegende gesamtstädtische Durchschnitt resultiert demnach nicht aus einer generell niedrigen Leerstandsquote im Altbaubestand, sondern einer niedrigen Leerstandsquote in einigen Altbauquartieren sowie in Einfamilienhausgebieten und auch dem DDR-Wohnungsbau in Blockbauweise. Der Wohnungsleerstand in Crimmitschau ist mit 15 % zwar im Vergleich zu den anderen betrachteten Klein- und Mittelstädten nicht hoch, steigt aber auch in der letzten Jahren bzw. seit Beginn des Stadtumbaus weiter spürbar an (in 2002 ca. 12 %).

Aus Tabelle 4.43 wird ersichtlich, dass vom Wohnungsbestand weniger als ein Drittel (bzw. etwa 29 %) auf die großen Wohnungsunternehmen (kommunales Wohnungsunternehmen, Genossenschaft) entfallen. Bei diesen ist die Leerstandsquote überdurchschnittlich hoch, insbesondere beim kommunalen Wohnungsunternehmen (29 %). Private und Sonstige sind Eigentümer von etwa 71 % der Wohnungen. Der geschätzte Leerstand bei dieser Eigentümergruppe liegt bei 10 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass hierin auch die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern enthalten sind.[73]

Die Stadt Crimmitschau ist seit 2003 Programmstadt des Stadtumbau Ost, zunächst mit den drei überwiegend durch Altbauten geprägten Gebieten „Nordstadt“, „Südstadt“ und „Glauchauer Landstraße“, in denen überwiegend Aufwertung und Rückbau kombiniert werden sollen (detaillierter siehe unten). 2005 kam das durch DDR-Wohnungsbau geprägte Gebiet „Westbergstraße“ als vorrangiges Rückbaugebiet hinzu. Grundlage des Stadtumbaus war zunächst das im Kontext des Stadtumbau-Wettbewerbs erstellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2003, das noch stark den fachlichen Schwerpunkt beim Wohnen hatte. Die aktuelle Stadtumbaustrategie ist im fachübergreifenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept Crimmitschau (SEKo) 2005 festgelegt.

Das SEKo zielt auf eine Stärkung der innerstädtischen Quartiere, wobei das Zentrum oberste Priorität hat. Die Stärkung der Altbaugebiete wird durch die überwiegende Ausweisung als „besonders konsolidierungswürdige Gebiete“ sowie den schwerpunktmäßigem Rückbau in DDR-Wohnungsgebieten angestrebt, durch den auch ein Zuzug in die Altbaugebiete erreicht werden soll.

Bisher wurden Rückbaumaßnahmen aber ausschließlich im Altbaubestand realisiert (189 Wohnungen von 2002 bis 2005). Rückbauten im DDR-Wohnungsbau werden erst

Tabelle 4.41
Rahmendaten zur Situation in Crimmitschau

Einwohnerzahl 12/2004	22 528
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 14 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	- 4 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	65 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	k. A.
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 2004	ca. 15 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 2004	k. A.
Im Programm Stadtumbau Ost seit	2003

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Tabelle 4.42
Wohnungsbestand in Crimmitschau nach Bautyp und Baualter

Wohnungsbestand 12/2004	Wohnungen	Anteil leer stehend in %
Wohnungen insgesamt, darunter	12 905	15
- in Plattenbauweise	1 930	ca. 24
- in 1-2-Familienbhäusern	3 874	k. A.
- in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen/ Nichtwohngebäuden	4 095	k. A.
Wohnungen in Wohngebäuden nach Baualter 1995 (GWZ)	**Wohnungen**	**Anteil am Bestand in %**
Insgesamt, darunter erbaut	12 643	100
- bis 1918	6 027	48
- 1919-1948	2 209	17
- 1949-1990	3 997	32
- 1991 und später	410	3

Quellen: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006; Statistisches Landesamt Sachsen; GW 1995-Datenbankauszug des BBR

Tabelle 4.43
Strukturdaten des Wohnungsbestands in Crimmitschau nach Eigentümern

Vermieter	Wohnungen 1.1.04	Anteil am Bestand in %	Leerstands-quote in %
Komm. Wohnungsgesellschaft	2 568	20	29
Wohnungsbaugenossenschaft	1 173	9	19
Private/Sonstige	9 164	71	10 (geschätzt)
Insgesamt	12 905	100	15

Quelle: Stadt rimmitschau/WGS (2005)

(73) Geht man davon aus, dass die Wohnungen in 1-2-Familienhäusern im Privateigentum sind und kaum bzw. keinen Leerstand aufweisen, beträgt der Leerstand im privaten Geschosswohnungsbestand schätzungsweise 17 %.

Tabelle 4.44
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Crimmitschau

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2003
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005)	189
davon: Abriss von Altbauwohnungen	100 %
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	53 %
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Aufwertung: Gründerzeitliche StadterweiterungRückbau: Gründerzeitliche Stadterweiterung, DDR-Wohnungsbau	
Zielsetzung des Stadtumbaus:	
Aufwertung: Schaffung von Grünflächen, Wohnumfeldverbesserung, Beseitigung städtebaulicher Missstände, Zuzug junger Familien Rückbau: Stabilisierung des Wohnungsmarktes, Reduzierung des Wohnungsbestandes in den Randlagen	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
hoher Leerstand im unsanierten Altbaubestand, hoher Leerstand aufgrund von Lagenachteilen	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer (Rückbau und Aufwertung):	
Befragung, Informationen über Ortsverband Haus & Grund, gezielte Kontaktaufnahme mit Eigentümern leer stehender Gebäude	

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

für die Zukunft anvisiert. Von dem für den Rückbau 2005 bis 2015 ermittelten Potenzial von 1 400 Wohnungen entfallen rund 70 % auf DDR-Wohnungsbaugebiete und immerhin 30 % auf Altbauquartiere.[74] Mit dem Rückbau soll die Leerstandsquote von 15 % auf 8 % bis 2015 gesenkt werden.

In den Bearbeitungsprozess des Stadtumbaukonzepts bzw. in das SEKo wurden neben anderen Akteuren Bürger und Privateigentümer vor allem im Rahmen von Bürgerversammlungen einbezogen. Für die Umsetzung wird jedoch durch das Konzept keine Strategie formuliert bzw. vorgegeben. Seitens der Verwaltung wird vor allem zur Einbeziehung der Privateigentümer eine Strategie der direkten Kommunikation verfolgt, indem bei Haus & Grund-Veranstaltungen über den Stadtumbau referiert wurde sowie indem mit Eigentümern potenzieller Rückbauobjekte direkt Kontakt aufgenommen wird (Anschreiben, Gespräch). Im Ergebnis entfällt mehr als die Hälfte der abgerissenen Wohnungen (53 %) auf Gebäude im Privateigentum. Des Weiteren wurde zur Vorbereitung eines Sanierungsgebiets eine Eigentümerbefragung durchgeführt (siehe auch unten Abschnitt zur Südstadt).

Die Struktur und die Problemsituation der Altbauquartiere sowie die Strategien der Stadt für die Quartiere unterscheiden sich teilweise erheblich (siehe Übersicht Tabelle 4.45). Von den fünf wichtigsten Altbauquartieren wurden vier überwiegend in der Gründerzeit errichtet. Nur das Zentrum verfügt über bedeutende Teile von vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert errichteten Gebäuden und ist auch durch DDR-Plattenbauten am nördlichen Rand sowie Neubauten der 1990er Jahre auf einem ehemaligen Fabrikgelände baulich heterogener. Im Zentrum, dem Schwerpunktgebiet der Stadtentwicklung bzw. langjährigem Sanierungsgebiet, wurde ein vergleichsweise hoher Modernisierungsgrad erreicht und der Leerstand ist nach Angaben lokaler Experten vergleichsweise moderat.

In den Gründerzeitgebieten „Südstadt“, „Nordstadt“ sowie „Glauchauer Landstraße“ wurden vorrangig einfache Wohngebäude für Arbeiter errichtetet. In diesen Gebieten finden sich teilweise störendes Gewerbe (Nordstadt) oder Verkehrsbelastungen (insbesondere Glauchauer Landstraße, in Teilbereichen auch Südstadt). In den einfachen Gründerzeitquartieren sind überdurchschnittlich viele Objekte nicht oder nur teilsaniert und sie weisen dementsprechend höhere Leerstände auf.

Das gründerzeitliche „Villenviertel Lindenstraße“, das sich im gesamten südlichen Stadtbereich auf exponierter Hanglage entlang zieht und flächenmäßig mehr als doppelt so groß wie das Zentrum ist, stellt das ehemalige Wohngebiet der Textilfabrikanten und leitender Angestellter dar. Das Gebiet ist wie das Zentrum denkmalgeschützt. Zwar sind noch nicht alle Objekte saniert, der Bestand wird aber sukzessive bzw. kontinuierlich modernisiert – auch weiter anhaltend in den letzten Jahren.

Die unterschiedliche Qualität der Gebiete schlägt sich in starken Unterschieden der Bodenpreise nieder. Während im Zentrum der Bodenrichtwert 2003 bei 100 Euro/m² lag, waren für Flächen in den einfachen Gründerzeitquartieren nur Preise zwischen 26 und 35 Euro/m² zu entrichten. Die Preise lagen damit weit unter denen von neuen Einfamilienhausgebieten in Crimmitschau (70-75 Euro/m²).

Alle Altbauquartiere wurden im SEKo nicht als konsolidierte bzw. überwiegend konsolidierte Gebiete eingestuft. Mit Ausnahme des Gebiets „Glauchauer Landstraße“ sind die Altbauquartiere als besonders konsolidierungswürdige Gebiete eingestuft. Dies beinhaltet, das Aufwertungen über verschiedene Fördertöpfe in den Gebieten realisiert werden sollen. So sollen auch im Villengebiet, das eine touristische Qualität besitzt, Mittel des städtebaulichen Denkmalschutzes eingesetzt werden. Innerhalb der

(74) Berechnungen des IfS auf Grundlage von Stadt Crimmitschau/WGS (2005), S. 50.

Tabelle 4.45
Übersicht zur Merkmalen wichtiger Altbauquartiere in Crimmitschau

Altbaugebiet	Zentrum	Nordstadt	Südstadt	Glauchauer Landstraße	Villenviertel Lindenstraße
Entstehungszeit	teils vor 1870; teils Gründerzeit; einige Plattenbauten/Neubauten der 1990er	Gründerzeit	Gründerzeit	Gründerzeit, tlw. Nachkriegsblöcke	Gründerzeit
Größe*	12 ha/670 Ew.	66 ha/2 450 Ew.	34 ha/2 250 Ew.**	32 ha/750 Ew.	k. A.
Prägende Bebauung	Historische Gebäude und hochwertigere Gründerzeitbauten	Einfache Arbeiterwohnungen (2-3-geschossig)	Einfache Arbeiterwohnungen (2-3-geschossig)	Einfache Arbeiterwohnungen (2-3-geschossig)	Bürgerliches Wohnen/Villen
Störung der Wohnqualität	-	teilweise Gewerbe	Verkehr im Randbereich	Verkehrsbelastung	-
Bedeutung Denkmalschutz	hoch	niedrig	niedrig	niedrig	niedrig
Bodenrichtwert	100 EUR/m²	35 EUR/m²	31 EUR/m²	26 EUR/m²	k. A.
Fördergebiete	Sanierungsgebiet	SU Ost (Rückbau/ Aufwertung	SU Ost (Rückbau); EFRE; (Geplant: Sanierungsgebiet)	SU Ost (Rückbau)	(Geplant: Städtebaulicher Denkmalschutz)
Gebietskategorie Stadtentwicklungskonzept	Besonders konsolidierungswürdiges Gebiet	Besonders konsolidierungswürdiges Gebiet	Besonders konsolidierungswürdiges Gebiet	Bedingt konsolidierungswürdiges Gebiet	Besonders konsolidierungswürdiges Gebiet
Rückbaupotenzial 2005-2015	0 WE	223 WE	134 WE	75 WE	0 WE

* Angaben zum Zeitpunkt der Fördergebietsabgrenzung
** Fördergebiet im Programm „Stadtumbau Ost“ (variierende Gebietsabgrenzungen der Südstadt)

Quellen: usammenstellung des IfS auf Grundlage von Stadt rimmitschau/WGS (2005) und Angaben der Gesprächspartner

Gruppe der besonders konsolidierungswürdigen Gebiete werden jedoch in der Süd- und Nordstadt bzw. den einfachen Gründerzeitquartieren auch Rückbaupotenziale gesehen bzw. der Abriss als ein Teil der Gebietsaufwertungsstrategie betrachtet (näheres zur Südstadt siehe unten). Das Gebiet „Glauchauer Landstraße“ wird hingegen nur als bedingt konsolidierungswürdig eingeschätzt; dort sollen nur ausgewählte Rückbaumaßnahmen, aber keine speziellen Aufwertungsmaßnahmen erfolgen.

Von den Altbauquartieren weisen die einfachen Gründerzeitgebiete Süd- und Nordstadt die größte Herausforderung des Stadtumbaus bzw. die prägnanteste Problemkonstellation auf. Sie sind die – gemessen an der Bevölkerung – größten Gebiete und sie liegen in der Entwicklung spürbar hinter den Gebieten mit besonderem Ressourceneinsatz (Zentrum) oder städtebaulicher Qualität (Lindenstraßenviertel) deutlich zurück. Zugleich werden gerade sie beim Rückbau in randstädtischen DDR-Plattenbaugebieten als Potenzial für den Umzug in den Kernbereich der Stadt angesehen (u. a. verfügbare Wohnungen und Flächen).[75] Im Folgenden wird exemplarisch für diesen Gebietstypus Situation und Stadtumbaustrategie anhand des Beispiels der Südstadt betrachtet.

Südstadt Crimmitschau

Die Crimmitschauer Südstadt ist stadträumlich wie planerisch nicht exakt abgegrenzt. So variieren die relevanten Gebietskulissen von stadtentwicklungspolitischen Instrumenten (Sanierungsgebiet, Stadtumbau-Gebiet, Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)). Das Untersuchungsgebiet, das auch das Gebiet für die Eigentümerbefragung (Kapitel 2) war, umfasst das Hauptwohngebiet und damit alle Fördergebietskulissen (quantitative Angaben in Tabelle 4.46 beziehen sich auf diesen Raum).

Die Crimmitschauer Südstadt ist ein einfaches gründerzeitliches Arbeiterwohngebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Blockrandbebauung bzw. eher kleinen Wohngebäu-

(75) Siehe Stadt Crimmitschau/ WGS (2005), S. 102.

Tabelle 4.46
Rahmendaten Crimmitschau-Südstadt

Gebietstyp	Einfache Gründerzeit/Umstrukturierungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau (seit 2003)
Gebietsfestlegungen:	- EFRE-Gebiet (seit 2000) - Sanierungsgebiet (seit 2005), jedoch bisher ohne Förderprogrammaufnahme
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	mittel
Anzahl Einwohner	1 200
Anzahl Wohnungen	950
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	83 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	78 %, darunter 41 % voll-/37 % teilsaniert
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	zahlreiche Gebäude
Wohnungsleerstand	32 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	gleich bleibend
Leerstand in sanierten Wohnungen	spürbar
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	4,00-4,50 EUR/m² (durchschnittlich)

Quelle: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts; Angaben vorbereitende ntersuchungen Gebiet Südstadt

den (zumeist weniger als sechs Wohnungen). Östlich grenzen unmittelbar die Flächen der ehemaligen Textilproduktion entlang der Pleiße, die aktuell überwiegend brachliegen, an. Im Gebiet selber befinden sich eher wenige, nicht-störende Gewerbebetriebe (Handwerk, Handel, Dienstleistungen). Störungen gehen vor allem von der das Gebiet nach Osten begrenzenden viel befahrenen Werdauer Straße aus.

Nach Westen steigt das im Pleißetal gelegene Gebiet an. Westlich der Pestalozzistraße bzw. oberhalb der Südstadt liegt unmittelbar angrenzend das Villengebiet Lindenstraße, das nicht nur hinsichtlich der Baukörper, sondern auch der Durchgrünung im Stadtbild im starken Kontrast zur Südstadt steht.

Das Gebiet der Südstadt umfasst rund 280 Grundstücke (inkl. Brachen). Der weit überwiegende Teil des Wohnungsbestands (über zwei Fünftel der rund 950 Wohnungen) befindet sich im Eigentum privater Kleineigentümer (weiterhin vor allem Wohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens). Viele der Eigentümer wohnen selber im Quartier.[76]

Im Gebiet sind zwar „nur“ etwa 22 % der Wohnungen unsaniert. Prägend bzw. typisch für das Gebiet ist jedoch ein für Altbauquartiere ungewöhnlich hoher Wert von 37 % teilsanierter Wohnungen. Beispielsweise werden lediglich neue Fenster eingesetzt, Fassaden werden einfach verputzt, aber nicht gestrichen bzw. optisch aufgewertet etc (Abbildung 4.35). Offensichtlich wird der Bestand im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten der (häufig im Quartier wohnenden) Eigentümer zumindest über Teilmodernisierungen in einem nutzbaren Zustand gehalten.

Der Leerstand im Gebiet umfasste Ende 2004 etwa 32 % der Wohnungen. Dieser ist in den letzten zwei Jahren in etwa gleich geblieben, wobei auch einige Gebäude zurückgebaut wurden. Der Leerstand konzentriert sich auf unsanierte Wohnungen, es sind aber auch spürbare Leerstände in voll- oder teilsanierten Beständen zu beobachten. In der Südstadt werden laut Angaben lokaler Akteure für sanierte Dreiraum-Wohnungen Mieten von 4,00-4,50 Euro/m² realisiert, was etwa dem generell niedrigem Crimmitschauer Niveau entspricht (auch im benachbarten Villenviertel werden mit 5,00 bis 6,00 Euro/m² nur etwas höhere Mieten erzielt).

Abbildung 4.35
Crimmitschau-Südstadt: Nebeneinander voll-, teil-, unsanierter Bestände und Abbruchfläche

Foto: IfS

(76)
Angaben beruhen auf Angaben der vorbereitenden Untersuchungen Gebiet Südstadt 2/2005 (Große Kreisstadt Crimmitschau/WGS Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung); für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen ermittelte Ergebnisse wurden unter Berücksichtigung des etwas kleineren Gebietszuschnitts übertragen.

Entsprechend der schlechten Vermietungssituation ist die Modernisierungstätigkeit in den letzten Jahren rückläufig. Neubaumaßnahmen wurden keine realisiert. Und die nach Einschätzungen von lokalen Akteuren nur wenigen Transaktionen sind ein Hinweis darauf, dass keine neuen Investoren das Quartier entdecken.

Quartiersmaßnahmen der Stadt hatten zunächst den Schwerpunkt auf dem gewerblichen Bereich über die seit 2000 bestehenden Fördermöglichkeiten des EFRE. Für das Wohngebiet gingen davon wenige Impulse aus. Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost standen ab 2003 nur für den Rückbau zur Verfügung, der zur Beseitigung nicht mehr als sanierungsfähig angesehener Objekte eingesetzt wurde (näheres unten). Seitens der Stadt werden verstärkt Aufwertungsmaßnahmen für erforderlich gehalten. Daher wurde das Gebiet Ende 2005 als Sanierungsgebiet ausgewiesen, jedoch flossen bis Ende 2006 noch keine Fördermittel (Aufnahme in das Programm ausstehend). Geplant ist, von den insgesamt 5,5 Mio. Euro förderfähigen Kosten 1,0 Mio. Euro für Baumaßnahmen an Privatgebäuden einzusetzen (geplanter Förderschwerpunkt im öffentlichen Raum, wie Erschließung, Grünanlagen etc.).

In den vergangenen Jahren wurden in der Südstadt mehr als zehn Gebäude im Rahmen des Stadtumbaus abgebrochen, weitere Objekte werden als Rückbaupotenziale gesehen. Der Rückbau von Altbauten in der Südstadt zielt im ersten Schritt auf die Beseitigung von Stadt- bzw. Quartiersbild störenden desolaten Gebäuden (städtebauliche Missstände) sowie auf die Schaffung von Freiräumen. Perspektivisch sollen des Weiteren in zwei Blöcken mit mehreren realisierten bzw. potenziellen Rückbauten Flächen für einen innenstadtnahen individuellen Wohnungsbau zur Verfügung stehen (Ein-/Zweifamilienhaus-Reihenhausbebauung).

Um Eigentümer von Gebäuden, für die aufgrund der Einschätzungen der Stadt bzw. der vorbereitenden Untersuchung keine Sanierung möglich scheint, zum Rückbau zu bewegen, werden Eigentümer von der Stadtverwaltung gezielt angesprochen. Schriftlich und in Beratungsgesprächen werden sie über die Fördermöglichkeiten des Stadtumbau Ost informiert. Die recht aufwändige individuelle Ansprache betrifft nur wenige Fälle pro Jahr (unter zehn in der Stadt insgesamt). Sie wird aber von der Stadt als wichtig und erfolgversprechend für Schlüsselgrundstücke angesehen.[77]

Zur Aufwertung des Gebiets wurden die Eigentümer von Wohngebäuden – genauso wie die Mieter und Gewerbetreibenden – im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung hinsichtlich der vorrangig zu lösenden Probleme befragt. Die Einschätzungen der drei Gruppen unterschieden sich dabei nur gering, sodass keine spezifische Ausrichtung der Strategien erfolgen musste. Des Weiteren wurde bei den Eigentümern die Bereitschaft für die öffentliche Nutzbarmachung von Teilflächen (z. B. Spielplatz) erfragt. Auf die von einigen Eigentümern signalisierte Bereitschaft wurde jedoch angesichts der ausstehenden Aufnahme des Sanierungsgebiets in das Förderprogramm noch nicht reagiert.

Entwicklungsperspektiven der Südstadt im gesamtstädtischen Kontext

Die Ausgangsbedingungen des Stadtumbaus in der Stadt Crimmitschau sind aufgrund des Wegbrechens des bestimmenden Industriezweigs in einer kleinen eher peripher gelegenen Stadt besonders schwierig, da wenig Potenziale zur Erhöhung der Nachfrage nach Wohnraum (Anzahl Einwohner, Einkommen etc.) ersichtlich sind. Innerhalb der Gruppe der Altbauquartiere gehört die Südstadt zu den Gebieten, die aufgrund ihrer Baustruktur zu den weniger attraktiven gehört. Durch die Lage zwischen dem großbürgerlichen hochattraktiven Villengebiet und den brach gefallenen Industrieflächen wird die Rolle als einfaches Wohngebiet im Besonderen deutlich.

Zugleich verzeichnet das Gebiet trotz der ungünstigen Bedingungen nicht viele vollständig unsanierte Objekte. Das Gebiet hat aufgrund des hohen Anteils im Quartier lebender Eigentümer offensichtlich ein besonderes Potenzial. Teile der Eigentümer scheinen bei begrenzten Verwertungsmöglichkeiten (geringe Mieternachfrage) bzw. geringen Investitionsmöglichkeiten bemüht, zumindest über Teilmodernisierungen den Bestand im Rahmen der Möglichkeiten zu halten. Der Abriss von Objekten nicht investitionswilliger oder -fähiger Eigentümer kann aus Sicht der Stadt eine komplementäre Strategie zur Stabilisierung auf einfachem Niveau sein, wenn desolate Ecken zumindest Begrünungen weichen.

(77) Angaben, wie viele der Abbrüche auf gezielte Ansprache zurückzuführen sind, liegen nicht vor.

Mit den von der Stadt angestrebten Sanierungsmitteln würde ein Perspektivwechsel anstehen, da auf diesem Wege spürbare Aufwertungsmaßnahmen möglich sind. Aufgrund der schwierigen Ausgangsbedingungen sind aber auch bei besonderen Ressourcen die Perspektiven des Gebiets in Relation zu anderen Quartieren nur durchschnittlich. Angesichts der geringen Investitionstätigkeit im Crimmitschauer Altbaubestand, bei dem auch die besten Lagen trotz der Möglichkeit der steuerlichen Förderung (Villenviertel Lindenstraße mit vielen Baudenkmälern) noch 2007 einen deutlichen Sanierungsbedarf verzeichnen, ist in der Südstadt – auch bei zusätzlicher Förderung nach Ausweisung als Sanierungsgebiet und vermehrtem Abriss desolater Gebäude – nur ein eher langsamer Aufwertungsprozess zu erwarten.

4.9 Fallstudie Wittenberge

Die Stadt Wittenberge, direkt an der Elbe im brandenburgischen Landkreis Prignitz gelegen, war in den vergangenen 15 Jahren durch einen – auch im Vergleich zu anderen ostdeutschen Kommunen in peripherer räumlicher Lage – weit überdurchschnittlichen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzverlust gekennzeichnet. Die Stadt, einst bedeutendstes industrielles Zentrum zwischen Berlin und Hamburg, gehört heute zu den am stärksten von demografischen und ökonomischen Schrumpfungsprozessen betroffenen Städten Deutschlands.

Nachdem Wittenberge bereits in den 1980er Jahren etwa 14 % seiner Bevölkerung verloren hatte, sank die Einwohnerzahl zwischen 1990 und 2006 von 28 000 auf unter 20 000 Personen. Dies bedeutet einen Verlust von 30 %, wobei die Zugewinne durch Eingemeindungen noch gar nicht mitgerechnet sind. Der Bevölkerungsrückgang resultiert hauptsächlich aus dem Verlust von über 8 000 industriell geprägten Arbeitsplätzen (Zellstoffwerk, Ölmühle, Nähmaschinenproduktion, Eisenbahnausbesserungswerk) und den damit einhergehenden Fernwanderungsprozessen (vorwiegend in die westdeutschen Bundesländer), zu einem geringeren Teil auch aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus Suburbanisierungsprozessen. Bis zum Jahr 2020 wird ein weiterer Rückgang der Bevölkerung auf etwa 15 000 Einwohner prognostiziert.

Der Wohnungsbestand in Wittenberge verteilt sich zu etwa gleichen Teilen auf Altbau, DDR-Wohnungsbau und Einfamilienhausgebiete (vgl. Tabelle 4.48). Das stadträumliche Gefüge der Stadt ist geprägt durch mehrere Bereiche mit Zentrumsfunktion (historische Altstadt, Gebiet um den Bahnhof, Gebiete des DDR-Wohnungsbaus, Gebiet rund um das Rathaus, Industriegebiet), die jedoch kaum miteinander verbunden sind. Als Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Altstadt, mit Anschluss an das Gebiet rund um das Rathaus, übernimmt die Bahnstraße in gewisser Weise eine übergeordnete Zentrumsfunktion als Haupteinkaufsstraße, die teilweise auch als Fußgängerzone ausgestaltet ist. Mit einer Distanz von etwa 2 km zwischen Bahnhof im Osten und dem Elbeufer im Süden kann jedoch eine stadträumliche Konzentration angesichts der durch den Bevölkerungsrückgang verringerten Nutzungsintensität nur teilweise erfolgen.

Der gesamtstädtische Wohnungsleerstand ist von 12 % im Jahr 1995 auf einen Höchststand von 23 % (3 114 WE) im Jahr 2000 angestiegen, wobei 87 % der leer stehenden Wohnungen Altbauwohnungen waren.[78] Etwa 58 % der leer stehenden Altbauwohnungen befinden sich im Eigentum privater Kleineigentümer. Die Leerstandsquote im mehrgeschossigen Altbau liegt seit Jahren nahezu unverändert mit über 40 % entsprechend hoch.[79] Demgegenüber hat sich der Leerstand im DDR-Wohnungsbestand zwischen 2000 und 2004 fast verdoppelt (von ca. 8,5 % auf ca. 15 %). Im gleichen Zeit-

(78) Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2001), S. 87.

(79) Der Wert von 41% inTabelle 4.47 bezieht sich auf den gesamten Altbaubestand (hier fließt die geringere Leerstandsquote in der Altstadt mit ein) – der Wert von 42% inTabelle 4.48 bezieht sich hingegen lediglich auf die Gründerzeit.

Tabelle 4.47
Rahmendaten zur Situation in Wittenberge

Einwohnerzahl 12/2004	20 120
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 34 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	- 12 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	57 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	ca. 70 %
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 12/2004	22 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 12/2004	ca. 41 %

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Tabelle 4.48
Wohnungsbestand und Leerstand in Wittenberge (Stand: 31.12.2004)

	Wohnungsbestand insgesamt	davon Wohnungsleerstand
Historische Altstadt	306 WE	55 WE (ca. 18 %)
Gründerzeit und Zwischenkriegsbestände	ca. 4 380 WE	ca. 1 860 WE (ca. 42 %)
DDR-Wohnungsbau	ca. 4 074 WE	596 WE (ca. 15 %)
Einfamilienhausgebiete/Sonstige	ca. 4 700 WE	ca. 400 WE (ca. 9 %)
Gesamt	ca. 13 460 WE	ca. 2 911 WE (ca. 22 %)

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

raum wurden im Stadtgebiet insgesamt etwa 1 000 Wohnungen abgerissen. Neben dem flächenhaften Abriss des in den späten 1980er Jahren errichteten Plattenbaugebietes „Wittenberge Nord“ mit etwa 400 Wohnungen trug vor allem der Abriss im Packhofviertel dazu bei, dass der Wohnungsleerstand zwischen 2004 und 2006 um etwa 1,5 Prozentpunkte auf aktuell ca. 20,6 % (gesamtstädtisch) reduziert werden konnte.[80]

Das derzeit geltende gesamtstädtische Stadtumbaukonzept für Wittenberge wurde im Jahr 2002 erstellt und wird aktuell (2006/2007) fortgeschrieben. Die Zielsetzung liegt eindeutig auf der Stärkung der innerstädtischen Quartiere. Dieses Ziel soll einerseits durch konkrete Aufwertungsstrategien in den Altbaugebieten der Innenstadt (Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Straßen- und Platzgestaltungen, Wohnumfeldmaßnahmen etc.) erfolgen, andererseits durch Abriss von Wohnungen in den Umstrukturierungsgebieten sowie bauliche Sicherung und Aufwertung in jenen Stadtteilen, deren langfristiger Erhalt im Stadtumbaukonzept festgelegt ist.

Wittenberge verfügt insgesamt über drei unterschiedlich ausgeprägte Altbaugebiete. Während die historische Altstadt als weitgehend aufgewertet gelten kann, weisen die beiden Gründerzeitgebiete Jahnschul- und Packhofviertel gravierende stadtstrukturelle Mängel auf. Die Leerstandskonzentration in diesen beiden Quartieren ist im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich hoch. Aufgrund der unterschiedlichen Qualität und Struktur der vorhandenen Bausubstanz werden hier konträre Stadtumbaustrategien verfolgt: Das Jahnschulviertel soll aufgrund seiner baukulturell wertvollen Gebäudesubstanz möglichst weitgehend erhalten und zu einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet entwickelt werden, das Packhofviertel stellt hingegen das derzeit größte Abrissgebiet der Stadt dar. Im Folgenden werden die drei Gebiete näher beschrieben.

Altstadt

Die Stadtgeschichte von Wittenberge reicht weit zurück bis ins Mittelalter. Zeugnis davon bietet der (ehemalige) Stadtkern in der Wittenberger Altstadt mit historischen Gebäuden wie dem Steintor, der Evangelischen Stadtkirche, der „Alten Burg“, dem alten Rathaus und verschiedenen ehemaligen Herrenhäusern aus Fachwerk. Die (überwiegend zweigeschossige) heutige Bebauung der Altstadt stammt allerdings größtenteils aus der Zeit um die Jahrhundertwende und wurde zu DDR-Zeiten durch einige Reihenhäuser, nach 1990 durch einzelne Baulückenschließungen ergänzt. Da die Altstadt ihre ehemalige Zentrumsfunktion weitgehend eingebüßt hat, ist sie heute ein sehr ruhiges Wohngebiet mit hervorragender Lagegunst (direkt an der Elbe). Die geringe Ausstattung mit Infrastruktur und Einrichtungen des täglichen Bedarfs stellt keinen gravierenden Standortnachteil dar, weil die Bahnstraße mit allen notwendigen Versorgungseinrichtungen in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Dennoch finden sich noch einzelne unbebaute Flächen in attraktiver Lage, deren Vermarktung (meist durch private Bauträger, aber auch durch die Stadt selbst) bislang noch nicht gelungen ist (vgl. Abbildung 4.36).

Tabelle 4.49
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Wittenberge

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005)	ca. 1 000
davon: Abriss von Altbauwohnungen	ca. 600
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	ca. 75
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Aufwertung: Altstadt und gründerzeitliche Stadterweiterung Rückbau: Gebiete des DDR-Wohnungsbaus und gründerzeitliche Stadterweiterung Zielsetzung des Stadtumbaus: Stärkung der Innenstadt, Stabilisierung des Wohnungsmarktes	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
Hoher Leerstand im unsanierten Altbau und in denkmalgeschützten Gebäuden, schlechter Bauzustand aufgrund lang anhaltender Restitutionsverfahren	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer (Aufwertung und Rückbau):	
Modellvorhaben (gefördert aus Mitteln des Landes Brandenburg) zur Umwandlung von Geschosswohnungsbau in reihenhausähnliche Strukturen (Packhofviertel), Beratungsleistungen des Sanierungsträgers (Vor-Ort-Büro), Information über den Ortsverband Haus & Grund, „Zukunftswerkstatt“ für ausgewählte Quartiere (geplant)	

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006

Abbildung 4.36
Bauschild auf einer Brachfläche in der Altstadt

Foto: IRS

(80) Stand 31.12.2006, Angaben der Stadtverwaltung Wittenberge.

Tabelle 4.50
Rahmendaten Wittenberge-Altstadt

Gebietstyp	Historisches Zentrum/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung und Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen:	Bodendenkmal und Sanierungsgebiet (seit 1991/1994)
Stadthistorische Bedeutung	sehr hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut
Anzahl Einwohner	470
Anzahl Wohnungen	306
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	95 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	80 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering
Wohnungsleerstand	ca. 15 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	stark unterdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	keiner
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	4,50 EUR/m² (überdurchschnittlich)

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Die Altstadt ist geprägt durch Wohneigentum privater Kleineigentümer, welches überwiegend selbst genutzt wird. Die kommunale Wohnungsgesellschaft verfügt lediglich über 16 Wohnungen, der Anteil privater Kleineigentümer am gesamten Wohnungsbestand liegt dementsprechend bei 95 %. Diese für eine historische Altstadt hohe Selbstnutzerquote, die durch Erhebungen des Sanierungsträgers gestützt wird, hängt vor allem mit der kleinteiligen Baustruktur bei gleichzeitig hoher Lagegunst zusammen. Der Wohnungsleerstand von etwa 15 % ist im gesamtstädtischen Vergleich dementsprechend weit unterdurchschnittlich und betrifft nahezu ausschließlich die wenigen unbewohnbaren Gebäude, die es in der Altstadt noch gibt. Die Sanierung der Altstadt erfolgte hauptsächlich in den 1990er Jahren und ist in den letzten Jahren etwas ins Stocken geraten. Die wenigen Wohnungen, die zur Vermietung auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, sind meist sehr begehrt. Dementsprechend liegt das Mietniveau mit 4,50 Euro/m² leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Seit 1994 ist die Altstadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen und seit 2002 wird sie im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost mit dem Schwerpunkt „Erhaltungsgebiet" gefördert. Die Bautätigkeit (Sanierung und Umbau bestehender Gebäude, Schließung von Baulücken) war in den vergangenen Jahren geprägt durch das Engagement von vor Ort lebenden privaten Kleineigentümern. Dabei ist – insbesondere durch intensive Beratungsarbeit des beauftragten Sanierungsträgers – in mehreren Fällen auch eine qualitätvolle Integration von Neubauten und bestehenden kleinteiligen Altbauten gelungen. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden allerdings auch einzelne Gebäudeabrisse finanziert (13 Gebäude mit jeweils 1-2 WE, die als nicht mehr sanierungsfähige Ruinen eingestuft waren).

Packhofviertel

Das Packhofviertel im Südosten der Stadt Wittenberge ist ein ehemaliges Arbeiterwohngebiet, welches im Zuge der Industrialisierung der Stadt um die Jahrhundertwende in einfacher, zwei- bis viergeschossiger geschlossener Bauweise errichtet wurde. Bereits zu DDR-Zeiten hatte es hier erhebliche Wohnungsleerstände gegeben – aufgrund der einfachen Ausstattung und des mangelhaften Bauzustandes der Gebäude zogen viele Bewohner in die neu errichteten Plattenbaugebiete um. Die nach der Wende einsetzenden innerstädtischen bzw. überregionalen Umzugsbewegungen führten dazu, dass die Wohnungsleerstände im Packhofviertel sprunghaft anstiegen. Trotz vorhandener Standortvorteile (Nähe zur Innenstadt, Lage an der Elbe) war das Packhofviertel aufgrund der vorhandenen Baustruktur und der insgesamt stagnierenden Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nicht konkurrenzfähig. Ende der 1990er Jahre lag die Leerstandsquote bei über 70 %, teilweise standen ganze Straßenzüge oder Blockstrukturen komplett leer und wurden immer wieder als authentische Filmkulisse für Filme aus der Kriegs- und Nachkriegszeit genutzt (vgl. Abbildung 4.37).[81] Die Stadt Wittenberge erlangte dadurch eine überregionale Bedeutung als Symbol für den Niedergang ostdeutscher Städte.

(81) Inzwischen sind diese Straßenzüge komplett abgerissen. Es hatte allerdings auch zahlreiche Stimmen gegeben, die den Erhalt als Filmkulisse gefordert hatten, um der Stadt damit überregional zu Bekanntheit zu verhelfen (vgl. Klesmann (2007)).

Tabelle 4.51
Rahmendaten Wittenberge-Packhofviertel

Gebietstyp	einfache Gründerzeit/Umstrukturierungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung und Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen:	Sanierungsgebiet (seit 1996)
Stadthistorische Bedeutung	eher gering
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	durchschnittlich
Anzahl Einwohner	500
Anzahl Wohnungen	1 128
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 75 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	unter 50 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	hoch (ca. 600 WE)
Wohnungsleerstand	> 55 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	stark überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	sinkend
Leerstand in sanierten Wohnungen	eher gering
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	keine Neuvermietung

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Abbildung 4.37
Leer stehende Gebäude als Filmkulisse

Foto: IRS

Die Bemühungen der Stadtentwicklungsplanung richteten sich dennoch in den 1990er Jahren zunächst darauf, das Packhofviertel in seinen Grundzügen zu erhalten. Aus dieser Zeit stammen Projektideen der Umwandlung von einzelnen Geschosswohnungsbauten in Reihenhäuser. Aufgrund der gesamtstädtisch stark ansteigenden Wohnungsleerstände und der fehlenden Aussicht auf tragfähige Nutzungskonzepte im Packhofviertel wurde jedoch im Zuge der Erstellung des Stadtumbaukonzeptes beschlossen, hier einen Schwerpunkt des innerstädtischen Rückbaus zu konzentrieren. Im Zeitraum zwischen 2002 und 2006 wurden im Packhofviertel etwa 600 Wohnungen abgerissen (darunter auch etwa 75 WE aus dem Eigentum privater Eigentümer).

Aktuell gibt es noch etwa 1.100 WE für etwa 500 Bewohner. Dementsprechend liegt die Leerstandsquote trotz Abriss immer noch bei mindestens 55 %.[82] Weitere Rückbaumaßnahmen sind vorgesehen und teilweise auch grundstücksscharf abgestimmt, wobei jedoch der Flächenabriss nicht fortgesetzt werden kann, da einzelne sanierte Gebäude in den betreffenden Straßenzügen vorhanden sind. Diese Gebäude gehören meist privaten Kleineigentümern, die dort selbst wohnen. An einer Rückbauförderung besteht bei diesen Eigentümern nur wenig Interesse, da oft bereits hohe Investitionen getätigt wurden. Vermietung findet so gut wie überhaupt nicht mehr statt. Auf den durch Abriss entstanden Brachflächen sollen in den kommenden Jahren verstärkt Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Dass es eine diesbezügliche Nachfrage für individuelle innenstadtnahe Wohnformen in Wittenberge durchaus noch gibt, zeigen erste bereits realisierte Bauvorhaben (vgl. Abbildung 4.37). Der offensichtlich fehlende städtebauliche Kontext zur umliegenden Bebauung wird dabei von den Verantwortlichen in Stadtplanung und -politik in Kauf genommen, wenn dadurch der Verbleib zahlungskräftiger Haushalte in der Innenstadt gesichert werden kann.

Jahnschulviertel

Das Jahnschulviertel, gelegen zwischen Bahnhof, Rathaus und der Haupteinkaufsstraße (Bahnstraße) ist durch seine besondere Lagegunst und eine überaus attraktive Bausubstanz gekennzeichnet. Die Gebäude in diesem bürgerlichen Gründerzeitgebiet wurden in geschlossener, vorwiegend dreigeschossiger Bauweise errichtet und verfügen teilweise über eindrucksvolle Fassadengestaltungen mit Elementen des Jugendstils und des Historismus. Entsprechend ist die stadthistorische und denkmalpflegerische Bedeutung des Jahnschulviertels sehr hoch und das Quartier unterliegt einer Denkmalbereichssatzung.

(82) Werden die bereits fest zum Abriss vorgesehenen Gebäude mit eingerechnet, liegt die Leerstandsquote noch deutlich höher.

Tabelle 4.52
Rahmendaten Wittenberge-Jahnschulviertel

Gebietstyp	bürgerliche Gründerzeit/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung und Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen:	- Denkmalbereichssatzung Sanierungsgebiet (seit 1999) - Soziale Stadt (seit 1999)
Stadthistorische Bedeutung	hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	gut
Anzahl Einwohner	ca. 1 200
Anzahl Wohnungen	1 432
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 60 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 50 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering (46 WE)
Wohnungsleerstand	ca. 45 %
Wohnungsleerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	leicht überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	gleichbleibend
Leerstand in sanierten Wohnungen	eher gering
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	4,35 EUR/m² (durchschnittlich)

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

Die relativ dichte, geschlossene Bebauung steht im Gegensatz zur geringen Bevölkerungsdichte: In den ca. 1 400 Wohnungen des Quartiers leben nur ca. 1 200 Menschen – entsprechend liegt der Wohnungsleerstand bei ca. 45 %. Die bislang unsanierten Wohnungen, die im Jahnschulviertel noch über die Hälfte des vorhandenen Bestandes ausmachen, sind i. d. R. nicht bewohnt. Hier liegt der Leerstand bei 95 %. Diese Wohnungen gehören zu einem großen Teil der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WBW oder werden von dieser als Restitutionsobjekte verwaltet. Die Bestände der privaten Kleineigentümer befinden sich mehrheitlich in wesentlich besserem Erhaltungszustand. Sie haben einen Anteil von etwa 60 % an der vorhandenen Bausubstanz des Gebietes und weisen eine Leerstandsquote von etwa 26 % auf. Die unmittelbare Nachbarschaft von sanierten Gebäuden in Privateigentum zu unsanierten Immobilien der Wohnungsgesellschaft wirkt sich dabei sehr negativ auf die Vermietungssituation der privaten Eigentümer aus.

Die Modernisierungstätigkeit war in den vergangenen Jahren stagnierend bzw. auf niedrigem Niveau rückläufig. Allerdings gibt es im Jahnschulviertel ein Modernisierungsprojekt, das aufgrund seines Umfangs und seiner baulichen und gestalterischen Qualität geeignet ist, positive Ausstrahlungseffekte für das gesamte Quartier zu erzielen. Im Bereich Bossestraße/Johannes-Runge-Straße hat ein ortsansässiger privater Investor mehrere benachbarte unsanierte Gebäude erworben und umfassend saniert (vgl. Abbildung 4.38). Durch den Anbau von Balkonen und den Umbau der rückwärtigen Freiflächen ist ein zusammenhängender, attraktiver Blockinnenbereich entstanden. Mit ihrer unmittelbaren Nähe zum Bahnhof (zwei Minuten Fußweg), eignen sich die Wohnungen auch für Berufspendler nach Berlin oder Hamburg. Entsprechend kann der Eigentümer einen Mietzins von durchschnittlich 4,90 Euro/m² erzielen und hat lediglich Leerstände im Umfang der Fluktuationsreserve von 5 %. Demgegenüber wird ansonsten im Jahnschulviertel für eine sanierte Altbauwohnung eine Miete von ca. 4,35 Euro/m² erzielt.

Das Jahnschulviertel wird bereits seit 1992 als städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme gefördert; seit 1999 ist es als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Ebenfalls seit 1999 gehört das Gebiet auch zum Programm „Soziale Stadt“. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden seit 2002 sowohl Aufwertungsmaßnahmen (vorwiegend Platzgestaltungen und Wohnumfeldmaßnahmen) als auch Rückbauprojekte (sieben Gebäude mit insgesamt 46 WE) realisiert. Aktuell wird im Rahmen des Stadtumbaus die Umgestaltung des Schillerplatzes, dem direk-

Abbildung 4.38
Sanierte Objekte im Jahnschulviertel (Bossestraße)

Foto: IRS

ten Übergang zum Bahnhof, realisiert. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden in den letzten Jahren zwei denkmalgeschützte Gebäude baulich gesichert. Der Sanierungsträger erhofft sich von den Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum auch eine Verbesserung der Chancen für die Vermarktung dieser Objekte.

Entwicklungsperspektiven der Untersuchungsgebiete im gesamtstädtischen Kontext

Die Darstellung der Untersuchungsgebiete zeigt das Dilemma im Stadtumbau von Wittenberge eindrücklich auf: Neben der Altstadt sind die beiden Gründerzeitgebiete in besonderer Weise prägend für die städtebauliche Struktur Wittenberges, aber gerade dort konzentriert sich der Leerstand von Wohnungen und Geschäften. Gesamtstädtisch ist eine weitere Reduzierung des vorhandenen Wohnungsbestandes unvermeidlich. Nach Einschätzung der Kommune ist der im Stadtumbaukonzept festgelegte Umfang des Wohnungsrückbaus (2 400 WE bis 2015) auch künftig nicht ausschließlich durch Abrissmaßnahmen in den Beständen des DDR-Wohnungsbaus realisierbar. Diese wurden in der ersten Hälfte der 1990er Jahre größtenteils umfassend saniert. Für die dort lebenden Mieter stellen – so die Ergebnisse einer Mieterbefragung aus dem Jahr 2001 – die Wohnungen in den innerstädtischen Altbaubeständen größtenteils keine attraktive Alternative dar.[83] Zudem kann Wittenberge nur in geringem Maße von überregionalen Zuzügen profitieren, so dass auch künftig nicht mit erhöhten Nachfragepotenzialen für die innerstädtischen Gebiete gerechnet werden kann.

Transaktionen von Gebäuden finden nur in sehr geringem Umfang statt, unsanierte Gebäude gelten als mehr oder weniger unverkäuflich. Auch der Mietwohnungsmarkt ist durch Überangebote gekennzeichnet und weist lediglich in einzelnen kleinen Nischen (exklusive Wohnformen in guten Lagen zu günstigen Preisen sowie attraktives Wohnen in der Altstadt) einen Nachfrageüberschuss auf. Entsprechend schwierig ist es für viele private Eigentümer im Jahnschulviertel und (noch gravierender) im Packhofviertel, ihre Immobilien zu vermieten. Teilweise nehmen Eigentümer – aufgrund der geringen Mieten, aber auch altersbedingt – Wohnungsleerstände in Kauf, um sich von den Mühen der Vermietungstätigkeit (ständige Mieterwechsel, gestiegene Ansprüche der Mieter, Instandhaltung der Wohnungen etc.) zu entlasten.[84]

Im Jahnschulviertel stehen Kommune und Wohnungseigentümer vor der Aufgabe den Erhalt wertvoller Gebäudesubstanz zu sichern, auch wenn sich für viele Gebäude derzeit keine kurzfristige Nutzungsperspektive abzeichnet. Angesichts des hohen Anteils unsanierter Gebäude besteht die Gefahr, dass sich kleinräumig weitere Abwertungen mit Tendenz zur Auflösung von Quartiersstrukturen ergeben.

Das Packhofviertel hingegen wird sich in den kommenden Jahren zunehmend als heterogenes Mischgebiet aus ungenutzten Resten alter Bausubstanz, wenigen sanierten Altbauten, neuen Einfamilienhäusern und dazwischen liegenden Brachflächen darstellen. Die Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort ist damit zwar nicht unmittelbar verbunden, aber zumindest können durch die Ausweisung als Einfamilienhausgebiet (vgl. Abbildung 4.39) entsprechende Nachfragen auf einen innerstädtischen Standort gelenkt werden. Es ist jedoch kaum zu erwarten, dass die Bestandsimmobilien privater Eigentümer in ein zusammenhängendes Quartiersgefüge eingebunden werden können. Die bauliche Entdichtung und die Verbesserung der Freiraumsituation stellen jedoch eine gewisse Qualitätssteigerung für diese Immobilien dar.

Die Altstadt von Wittenberge kann nach Einschätzung der Kommune – trotz noch vorhandener punktueller Missstände – im gesamtstädtischen Vergleich als weitgehend konsolidiert gelten. Die Nachfrage nach Mietwohnungen übersteigt dort das vorhandene Angebot. Die künftigen Handlungsschwerpunkte liegen in der Entwicklung der letzten brachliegenden Grundstücke und in der Sanierung der noch vorhandenen Ruinen.

Abbildung 4.39
Neu errichtete Einfamilienhäuser im Packhofviertel

Foto: IRS

(83)
TOPOS GmbH (2001).

(84)
Diese Einschätzung ergibt sich aus einem Interview mit dem für das Immobiliengeschäft zuständigen Mitarbeiter eines örtlichen Kreditinstituts sowie aus den Aussagen mehrerer privater Eigentümer in Wittenberge. Aufgrund der unabhängig voneinander erfolgten Bestätigung durch unterschiedliche Gesprächspartner kann diese Einschätzung durchaus als plausibel angesehen werden.

4.10 Fallstudie Bad Langensalza

Die Kurstadt Bad Langensalza mit etwa 19 000 Einwohnern ist die zweitgrößte Stadt im thüringischen Unstrut-Hainich-Kreis. Durch die Lage im Thüringer Kernland, am Rande des Nationalparks Hainich sowie durch die Angebote im Kur- und Gesundheitsbereich und ihre kulturhistorischen Zeugnisse hat die Stadt große landschaftliche und touristische Potenziale. Sie wird jährlich von etwa 100 000 auswärtigen Gästen besucht. Trotzdem hat die Stadt seit 1989, v. a. durch überregionale Abwanderung, etwa 3 000 Einwohner verloren (etwa 17 %). Aktuell konnte der Bevölkerungsrückgang jedoch deutlich verlangsamt werden, weil die Stadt durch die Ansiedelung mehrerer großer Arbeitgeber (u. a. BORBET Alufelgen mit ca. 600 Beschäftigten, Thüringer Landesamt für Lebensmittelsicherheit und Verbraucherschutz mit ca. 350 Beschäftigten) eine Zuwanderung verzeichnen kann. Diese Zuwanderung reicht allerdings bislang noch nicht aus, um die Rückgänge aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vollständig auszugleichen. Die künftige Bevölkerungsentwicklung in Bad Langensalza wird aber auch dadurch positiv beeinflusst, dass die Stadt zu der geburtenstärksten Region Thüringens gehört.[85]

(85)
In den Jahren 2001-2003 lag die Geburtenrate im Unstrut-Hainich-Kreis um 12,4 % über dem thüringischen Landesdurchschnitt (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Tabelle 4.53
Rahmendaten zur Situation in Bad Langensalza

Einwohnerzahl 12/2004	18 841
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 17 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	- 7 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	51 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	ca. 84 %
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 12/2004	ca. 12 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand 12/2004	ca. 25 %

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Tabelle 4.54
Wohnungsbestand und Leerstand in Bad Langensalza (Stand: 31.12.2004 - ohne Ortsteile)

	Wohnungsbestand insgesamt	Davon Wohnungsleerstand
Historische Altstadt	2 016 WE	541 WE (ca. 27 %)
Gründerzeit und Zwischenkriegsbestände	730 WE	ca. 75 WE (ca. 10 %)
DDR-Wohnungsbau	2 416 WE	256 WE (ca. 11 %)
Einfamilienhausgebiete/Sonstige	1 357 WE	ca. 50 WE (ca. 4 %)
Gesamt	6 519 WE	ca. 922 WE (ca. 14 %)*

* Der gesamtstädtische Leerstand einschließlich Ortsteile liegt bei 12,1 %.

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 und Angaben der Stadt

Das Stadtgebiet von Bad Langensalza besteht neben der Kernstadt aus der ehemaligen Ortslage Ufhoven (südwestlich an die Kernstadt angrenzend) sowie mehreren eingemeindeten Ortsteilen, die jedoch räumlich eigenständig sind und ihren dörflichen Charakter erhalten haben. Die Stadtstruktur der Kernstadt ist geprägt durch die historische Altstadt einerseits und zwei größere Gebiete des DDR-Wohnungsbaus („Süd“ und „Nord“) andererseits. Daneben existieren mehrere Einfamilienhausgebiete. Östlich der Altstadt liegen die Kuranlagen mit dem Japanischen Garten, dem Rosengarten und dem Friederikenschlösschen.

Die gesamtstädtische Wohnungsleerstandsquote beträgt etwa 12 % und konzentriert sich auf die Wohnungsbestände in der historischen Altstadt. In den DDR-Wohngebieten sowie im übrigen Stadtgebiet sind hingegen vergleichsweise geringere Wohnungsleerstände zu verzeichnen (vgl. Tabelle 4.54). Zwischen 2002 und 2005 hat sich die Leerstandsquote gesamtstädtisch kaum verändert, allerdings ist eine Verschiebung innerhalb der Stadt zu beobachten. Während die Leerstände im DDR-Wohnungsbau steigen, sind sie im Bereich der historischen Altstadt leicht gesunken. Trotzdem liegt die Leerstandsquote in der Altstadt noch weit über dem gesamtstädtischen Mittel.

Das derzeit geltende gesamtstädtische Stadtumbaukonzept für Bad Langensalza wurde im Jahr 2002 erstellt und wird aktuell (2006/2007) fortgeschrieben. Es sieht eine Konzentration der Stadtentwicklung auf die Innenstadt vor, ohne jedoch die Ortsteile zu vernachlässigen. Die Innenstadt soll zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt und die Altstadt in ihrer (auch regional bedeutsamen) Zentrumsfunktion gestärkt werden. Dabei geht es einerseits um die Beräumung brachliegender Flächen sowie um den Abriss nicht mehr nutzbarer und schwer geschädigter Gebäude, andererseits um Ansätze zur zielgruppenorientierten Realisierung moderner Wohnbedingungen (durch die räumliche Neuordnung von Blöcken oder einzelnen Teilbereichen sowie durch Schaffung einer angemessenen Mischung aus Arbeiten und Wohnen). Durch den Einsatz von Aufwertungsmitteln des Programms Stadtumbau Ost soll ein Beitrag geleistet werden, um Wohnumfeldbedingungen zu schaffen, die Eigentümern und potenziellen Erwerbern von Grundstücken

Entwicklungsperspektiven in der Altstadt aufzuzeigen.[86] Als Zielgruppen für das Wohnen in der Innenstadt sollen Familien mit Kindern, Senioren, Singles und Dauerkurgäste angesprochen werden.

Gründerzeitliche Quartiere sowie Wohnungsbestände aus der Zwischenkriegszeit gibt es in Bad Langensalza nur in vergleichsweise geringem Umfang. Sie liegen in einem kleinen Ring um die Altstadt bzw. grenzen südlich an die Altstadt an. Der Sanierungs- und Erhaltungszustand ist heterogen (etwa 40 % der Bestände sind unsaniert). Der Wohnungsleerstand ist jedoch mit insgesamt lediglich ca. 75 WE gesamtstädtisch von nachrangiger Bedeutung. Die historische Altstadt, auf die im Folgenden näher eingegangen wird,[87] stellt somit das zentrale und bedeutendste Altstadtquartier in Bad Langensalza dar.

Tabelle 4.55
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Bad Langensalza

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005)	10 WE
davon: Abriss von Altbauwohnungen	10 WE
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	0
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Altstadt: Aufwertung (einschließlich Rückbau von Nebengebäuden)DDR-Wohnungsbestand: Aufwertung und Rückbau (zeitversetzt zur Entwicklung der Altstadt	
Zielsetzung des Stadtumbaus:	
Stärkung der Innenstadt, Verbesserung der Akzeptanz der Altstadt als Wohnstandort	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
Hoher Leerstand im unsanierten Altbau, aufgrund kleinräumiger Mängel (Belichtung, Stellplatzdefizit) sowie in denkmalgeschützten Gebäuden, teilweise noch wenig attraktives Wohnumfeld, daher mangelnde Akzeptanz der Altstadt als Wohnstandort, aktiver Tagebau (Travertin) in der Altstadt	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer (Aufwertung/Rückbau von Nebengebäuden):	
Beratungsleistungen des Sanierungsträgers (Vor-Ort-Büro, Informationsveranstaltungen), persönliche Kontaktaufnahme zu Eigentümern von Schlüsselgrundstücken, Sanierung der Denkmalsubstanz in der Altstadt, Erwerb, Sanierung und Neuordnung von Gebäuden und Grundstücken, Erschließung eines neuen Wohngebietes (im Rahmen der Initiative „Genial Zentral“)	

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 sowie Auskünfte von E perten vor Ort im Rahmen des Projektes

Altstadt (Teilbereiche Ost und West)

Die Altstadt von Bad Langensalza blickt auf eine über 1200-jährige Geschichte zurück. Der älteste Stadtbereich ist der östliche Teil der heutigen Altstadt, der heutige westliche Teil wurde erst zwischen dem 13. und 15. Jahrhundert erstmals bebaut. Etwa im Jahr 1500 war die Altstadt in ihrer heutigen Siedlungsstruktur bereits vollständig ausgeprägt und durch einen erweiterten Stadtmauerring erschlossen, der in weiten Teilen heute noch erhalten ist. Durch einen großen Brand im Jahr 1711 wurden weite Teile der Altstadt, darunter 294 Wohngebäude und das Rathaus, vernichtet. Der teilweise Wiederaufbau – entlang der bestehenden Parzellenstruktur – erfolgte bis etwa 1800.

Tabelle 4.56
Rahmendaten Altstadt Bad Langensalza

Gebietstyp	Historisches Zentrum/Erhaltungsgebiet	
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Aufwertung (seit 2002) (einzelne Rückbaumaßnahmen werden im Rahmen des Programmteils Aufwertung gefördert)	
Gebietsfestlegungen:	- Sanierungsgebiet (seit 1991), - Programmgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz (seit 1991), - Erhaltungssatzung (seit 1991), - Landesprogramm Strukturwirksame Maßnahmen (seit 1995) - Kommunales Förderprogramm/Kirchenprogramm (seit 1995)	
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	gleichbleibend	
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering	
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	gering	
	Altstadt Ost	**Altstadt West**
Stadthistorische Bedeutung	sehr hoch	hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut	gut
Anzahl Einwohner	1 860	1 035
Anzahl Wohnungen	1 279	737
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	ca. 85 %	ca. 85 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	ca. 83 %	ca. 58 %
Wohnungsleerstand	ca. 24 %	ca. 31 %
Wohnungsleerstand im gesamtstädtischen Vergleich	überdurchschnittlich	stark überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	leicht sinkend	gleichbleibend
Leerstand in sanierten Wohnungen	gering	Nahezu keiner
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	4,30 EUR/m² (leicht unterdurchschnittlich)	4,00 EUR/m² (unterdurchschnittlich)

Quelle: Einschätzung der Kommunen bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts

(86)
Auch die vereinzelten Abbruchmaßnahmen in den Blockinnenbereichen werden aus dem Programmteil Aufwertung (mit kommunalem Eigenanteil) finanziert, wobei es sich größtenteils allerdings auch nicht um Wohngebäude handelt, für die eine Abrissförderung ohne Eigenanteil möglich wäre, sondern um ehemalige Scheunen, Remisen oder Gewerbebauten.

(87)
Bei der Eigentümerbefragung (vgl. Kapitel 3) wurde das Gebiet der Altstadt in zwei stadtstrukturell zu differenzierende Quartiere unterteilt (Altstadt West und Altstadt Ost). Im Folgenden wird die Altstadt jedoch aufgrund ihres räumlichen Gesamtgefüges als zusammenhängendes Gebiet beschrieben, wobei in Einzelnen auf die strukturellen Unterschiede zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil eingegangen wird.

Im Zweiten Weltkrieg gab es nur sehr wenige Zerstörungen, so dass sich die Altstadt heute im Wesentlichen in ihrer Gestalt aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts darstellt.

Von der stadtstrukturellen Situation her weisen die östliche und die westliche Altstadt auch heute noch deutlich sichtbare Unterschiede auf – größtenteils begründet durch die spezifische historische Entwicklung. Während in der östlichen Altstadt repräsentative Bürgerhäuser (überwiegend zweigeschossig, einzelne Straßenzüge viergeschossig) das Straßenbild dominieren, ist die westliche Altstadt eher durch eine einfachere Bebauung (nahezu ausschließlich zweigeschossig) mit sparsam verwendeten Gestaltungs- und Gliederungselementen geprägt. Auch ein großer Teil der touristisch attraktiven stadtbildprägenden Gebäude, wie Rathaus, Marktkirche, Bergkirche, das Schloss Dryburg sowie sieben der zehn Stadttürme befinden sich in der östlichen Altstadt. Dort liegt mit der Rathaus- und Marktstraße (vgl. Abbildung 4.40) auch das Zentrum des geschäftlichen Lebens von Bad Langensalza mit zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten entlang der Fußgängerzone.

Dementsprechend ist die Ausstattung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der östlichen Altstadt deutlich besser ausgeprägt als im westlichen Teil. Gleiches gilt für die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Belastung durch Straßenverkehr ist in der westlichen Altstadt deutlich stärker, weil der Straßenzug „Lange Straße/Wiebeckplatz/Mühlhäuser Straße“ eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen der Stadt darstellt. Demgegenüber weist die östliche Altstadt zahlreiche Straßen ohne Autoverkehr bzw. verkehrsberuhigte Anliegerstraßen auf. Die östliche Altstadt profitiert zudem von ihrer Nähe zu den Anlagen des Kurbetriebes (Kurpark mit Friederikenschlösschen, Rosengarten und japanischer Garten), während die westliche Altstadt durch den noch aktiven Steinbruch (Travertintagebau) an der Milchgasse zusätzlich mit Emissionen und Schwerlastverkehr belastet ist.

Abbildung 4.40
Bad Langensalza, Marktstraße (östliche Altstadt)

Foto: Stadt Bad Langensalza

Insgesamt stellt somit die östliche Altstadt das deutlich attraktivere Quartier dar, was sich auch im Zustand der Gebäude und des Wohnumfeldes sowie letztlich im Mietniveau widerspiegelt (vgl. Tabelle 4.56). Der Sanierungsstand liegt im östlichen Teil bei etwa 83 %, im westlichen Teil hingegen lediglich bei etwa 58 %. Noch gravierender ist der Unterschied beim Anteil nicht bewohnbarer Gebäude (Ruinen), der in der östlichen Altstadt lediglich bei etwa 3 % (33 WE) liegt, in der westlichen Altstadt hingegen bei über 11 % (83 WE).

Die Wohngebäude in der Altstadt befinden sich zum größten Teil (ca. 85 %) im Besitz privater Eigentümer. Von den insgesamt 1 900 Wohnungen gehören lediglich 176 WE zum Bestand der kommunalen Wohnungsgesellschaft. Diese verteilen sich gleichmäßig auf die östliche und die westliche Altstadt. Die Gebäude im privaten Einzeleigentum werden nach Angaben des Sanierungsträgers größtenteils durch die Eigentümer selbst genutzt.

Die Leerstandsquoten der beiden Altstadt-Quartiere unterscheiden sich deutlich: Im östlichen Teil stehen etwa 24 % der Wohnungen leer (mit leicht sinkender Tendenz). Im westlichen Teil beträgt die Leerstandsquote hingegen ca. 31 % (mit gleichbleibender Tendenz).[88] Der Leerstand betrifft größtenteils komplette Gebäude. Während in der westlichen Altstadt fast ausschließlich unsanierte Gebäude leer stehen, konzentriert sich der Leerstand in der östlichen Altstadt zu etwa einem Drittel in sanierten Gebäuden. Diese Gebäude werden entweder zu momentan nicht erzielbaren Verkaufspreisen oder aber (noch) nicht auf

(88)
Die nicht bewohnbaren Wohnungen in Ruinen sind in diesen Leerstandsquoten enthalten.

dem Wohnungsmarkt angeboten, da die Sanierung noch nicht immer vollständig abgeschlossen ist.

Da die Altstadt bereits seit Anfang der 1990er Jahre als Sanierungsgebiet sowie als Fördergebiet im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ausgewiesen ist konnte ein Großteil der Entwicklungsrückstände, die durch Vernachlässigung der historischen Bausubstanz während der DDR-Zeit entstanden waren, bereits beseitigt werden. Es wurden bereits eine Fülle an kleinteiligen Fördermaßnahmen der Stadtsanierung durchgeführt, dadurch konnten in hohem Maße Folgeinvestitionen privater Eigentümer angestoßen werden. Dies betrifft jedoch bislang hauptsächlich die östliche Altstadt, wo sich die Sanierungstätigkeit zunächst konzentrierte. Eine verstärkte Hinwendung zur westlichen Altstadt erfolgt erst seit etwa zwei Jahren.

Einen wichtigen Baustein der Altstadtsanierung stellt seit 1995 ein eigenes kommunales Förderprogramm dar, in dessen Rahmen die privaten Eigentümer einen Zuschuss von 25 % auf Einzelmaßnahmen (Türen, Tore, Fenster), die im Sinne der Erhaltungssatzung durchgeführt werden, beantragen können. Mittlerweile ist diese Förderung allerdings auf einmalig maximal 5 000 Euro pro Eigentümer beschränkt worden, was u. a. mit zum Rückgang der Investitionstätigkeit beigetragen hat. Diese kleinteiligen Maßnahmen an Einzelgebäuden wurden flankiert von umfangreichen Investitionen im Wohnumfeld (Straßen- und Platzgestaltung, Anlage von Stellplätzen für Anwohner), so dass sich inzwischen vor allem die östliche Altstadt sowie der Bereich um den Wiebeckplatz/Lange Straße in einem weitgehend sanierten und attraktiv gestalteten Zustand befindet.

Als Ansprechpartner für die Eigentümer und Bewohner der Altstadt ist der Sanierungsträger DSK mit einem gut erreichbaren Vor-Ort-Büro (am Übergang zwischen der östlichen und der westlichen Altstadt) präsent. Dort gibt es wöchentlich feste Sprechzeiten, die gut frequentiert werden. Bei Bedarf können (auch abends) außerhalb dieser Zeiten persönliche Termine vereinbart werden. Zur Information der Bevölkerung werden darüber hinaus regelmäßig Anwohnerveranstaltungen durchgeführt.

Die Schwerpunkte der aktuellen Stadtentwicklungsplanung richten sich mittlerweile auf die westliche Altstadt. In diesem Zusammenhang spielt das Blockkonzept an der „Engen Gasse“ im Rahmen der Thüringer Landesinitiative „Genial Zentral“ eine wichtige Schlüsselrolle. Es sieht eine Kombination aus Sanierung der historischen Bestandsobjekte, Neuordnung der rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Salzstraße und dem Steinweg sowie Neubebauung eines ehemaligen Industrieareals im südlichen Bereich des Blocks vor. Die Nutzungsbedingungen für die Bestandsgebäude werden im Rahmen dieser Entwicklungsmaßnahme, insbesondere durch die Schaffung neuer Erschließungsmöglichkeiten, deutlich verbessert (vgl. Kapitel 5.2). Neben diesem Modellvorhaben sollen mittelfristig auch die anderen Bereiche der westlichen Altstadt in ähnlicher Art entwickelt werden. Als Problem erweist sich dabei jedoch, dass die dort vorhandene historische Bausubstanz teilweise so schwer geschädigt ist,[89] dass ein Erhalt auch unter denkmalpflegerischen Aspekten nicht tragfähig erscheint.[90] Ein weiteres Entwicklungshemmnis stellt der aktive Tagebau an der Milchgasse dar, wobei durch die Betreiber der Wunsch nach Erweiterung der Abbauflächen geäußert wurde. Zur Stabilisierung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist eine endgültige und abschließende Klärung erforderlich, die den Grundstückseigentümern die Sicherheit gibt, dass bergbauliche Aktivitäten dort auch zukünftig nicht zu erwarten sind.

Um die Sanierung der noch vorhandenen unsanierten (teilweise unbewohnbaren) Gebäude anzuschieben, wird durch den Sanierungsträger das Modell der „Treuhandliegenschaften“ in Erwägung gezogen, d. h. der Sanierungsträger kauft unsanierte Gebäude im Auftrag der Stadt, saniert diese und verkauft sie dann weiter. Hierzu bestehen jedoch bislang kaum Erfahrungen.

Abbildung 4.41
Bad Langensalza, Wiebeckplatz (westliche Altstadt)

Foto: IRS

(89)
Zu DDR-Zeiten waren weite Teile der westlichen Altstadt bereits für den Flächenabriss und die Überbauung mit industriellem Wohnungsbau vorgesehen – entsprechend stellte sich zum Beginn der 1990er Jahre der Erhaltungszustand der Gebäude dar.

(90)
Zwischen dem Sanierungsträger (als Vertreter der kommunalen Stadtplanung) und der Denkmalbehörde beim Landkreis gibt es eine Absprache, dass Gebäude, für die sowohl wegen ihrer konstruktiven Ausbildung als auch wegen ihres Zustandes voraussichtlich künftig keine neue Nutzung gefunden werden kann, abgebrochen werden dürfen, wenn weniger als 50 % der denkmalwerten Bausubstanz erhaltungsfähig sind. Davon ausgenommen sind Baudenkmale, die von besonderer kulturhistorischer oder stadtbildprägender Bedeutung sind.

Entwicklungsperspektiven der Altstadt im gesamtstädtischen Kontext

Der Wohnungsmarkt in der Region Bad Langensalza ist durch eine recht hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern gekennzeichnet, die sich bisher vor allem auf Angebote in Stadtrand- und Dorflagen der näheren Umgebung richtete. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist daher, durch unterschiedliche Angebote im Bereich des Neubaus wie auch der Sanierung von Bestandsgebäuden einen Teil dieser Nachfrage in die Altstadt zu lenken.

Die Gebiete des DDR-Wohnungsbaus sind weitgehend saniert und weisen bei leicht steigenden Wohnungsleerständen von etwa 10 % eine recht stabile, altershomogene Bevölkerungsstruktur auf. Es ist nicht vorgesehen, die dort ansässigen Bewohner durch gezielte Maßnahmen zum Umzug in die Altstadt zu bewegen. Rückbaumaßnahmen wurden dort bislang nicht durchgeführt und sind auch mittelfristig nicht geplant.

Die künftigen Entwicklungsperspektiven der Altstadt von Bad Langensalza stellen sich unter diesen Bedingungen für den östlichen und den westlichen Bereich unterschiedlich dar. In der östlichen Altstadt ist die historische Bausubstanz weitgehend saniert, das Wohnumfeld ist in den vergangenen Jahren zunehmend attraktiv gestaltet worden und die Versorgungslage für die Bevölkerung ist sehr gut. Die Nachfrage nach Wohnungen und Gebäuden in der östlichen Altstadt hat in den vergangenen Jahren spürbar angezogen – die kommunale Wohnungsgesellschaft führt für ihre wenigen Gebäude in diesem Quartier sogar Wartelisten. Da nach wie vor Sanierungen stattfinden, werden auch weiterhin sanierte Wohnungen neu auf dem Markt angeboten. Aufgrund der Preisvorstellungen einzelner Eigentümer, die ein Interesse daran haben, ihre Vorleistungen für die Sanierung der Gebäude möglichst effektiv auszugleichen, findet allerdings nicht jedes Objekt kurzfristig einen Nutzer. Das insgesamt attraktive Umfeld gibt dennoch Anlass zu der Hoffnung, dass es längerfristig gelingen kann, auch die wenigen noch verbliebenen unsanierten Objekte in der östlichen Altstadt, die sich auch wegen der Abschreibungsmöglichkeiten (Sanierungsgebiet und Denkmalschutz) für Investoren anbieten, wieder in Wert zu setzen.

Für die westliche Altstadt hingegen ist ein weitaus längerer Atem erforderlich. Sie kann sich erst zeitverzögert entwickeln, wenn die derzeit noch vorhandenen Angebote in der östlichen Altstadt erschöpft sind. Derzeit in der ersten Umsetzungsphase befindliche Umbau-, Neubau- und Sanierungsprojekte können kleinräumig möglicherweise einen gewissen Impuls für die westliche Altstadt auslösen, werden aber kaum auf das gesamte Gebiet ausstrahlen können. Der insgesamt niedrige Sanierungsstand, die Lagenachteile (Verkehrsbelastung und ungeklärte Zukunft des Tagebaustandortes) sind schwerwiegende Hypotheken für die künftige Entwicklung.

4.11 Fallstudie Wurzen

Die kreisangehörige Stadt Wurzen (rd. 15 000 Einwohner) liegt in Westsachsen im Muldetal. Die landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt liegt zwischen Leipzig und Dresden bzw. an der Bahnverbindung der beiden Großstädte. Jedoch befindet sie sich außerhalb der wirtschaftlichen Verflechtungs- bzw. Umlandräume der beiden Metropolen, sodass die Impulse dieser überdurchschnittlich dynamischen ostdeutschen Städte eher gering sind.

Die Stadt Wurzen wurde im 10. Jahrhundert erstmalig urkundlich erwähnt. Im Mittelalter gewann die Stadt vor allem als Handwerkerstadt und kirchliches Zentrum an Bedeutung (Bau des Doms im 12. Jahrhundert und des Bischofsschlosses im 15. Jahrhundert). Bis Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Stadt nur innerhalb der mittelalterlichen Stadtgrenzen. Mit der Industrialisierung wuchs die Stadt rasant. Sie erweiterte sich – bedingt durch die Topographie des Muldetals – vor allem in nördliche und östliche Richtung und zwar sowohl in der Gründerzeit (nördliche Stadterweiterung, Ostvorstadt) als auch der Zwischenkriegszeit (u. a. Gartenstadtsiedlung). In den 1950er/1960er Jahren entstand südlich der Altstadt ein neues Wohngebiet („Am Steinhof“) und in den 1960er bis 1980er Jahren wurden die industriellen Wohngebiete Wurzen Nord I-III errichtet.

Die historisch gewachsene Struktur der Industrie in Wurzen ist vergleichsweise heterogen (Mühlenwerke, Teppich-/Filz-/Wasserglasfabrik, Metallverarbeitung, Maschinenbau). Aus den ehemaligen DDR-Kombinaten konnten in den 1990er Jahren zwar viele mittelständische Unternehmen hervorgehen. Diese erreichten aber ihre Wettbewerbsfähigkeit durch einen wesentlich

geringeren Arbeitskräftebesatz. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging mangels der Kompensation in anderen Wirtschaftsbereichen kontinuierlich zurück. In der Folge stieg bis 2000 die Arbeitslosigkeit in etwa wie im Landesdurchschnitt. In 2001 ging die Arbeitslosenquote in der Stadt leicht zurück und liegt seitdem mit 15 bis 16 % etwa drei bis vier Prozentpunkte unter dem sächsischen Durchschnitt.[91]

Die Bevölkerungszahl entwickelte sich in Wurzen trotz der vergleichsweise günstigen Arbeitsmarktlage spürbar ungünstiger als im Land Sachsen insgesamt. Sie ging von 1990 bis 2004 um 20 % zurück (Sachsen – 12 %). Auch für die Zukunft wird gemäß dem aktuellen Stadtentwicklungskonzept mit einem weiteren Rückgang gerechnet: Je nach Variante von 15 100 Einwohnern in 2004 auf 12 200 bis 13 000 Einwohner in 2020 (Rückgang von 14 bis 21 % der Bevölkerung 2004).

Wie Tabelle 4.58 zeigt, ist der Wurzener Wohnungsbestand mit einem Anteil von über vier Fünfteln durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (drei und mehr Wohnungen) geprägt. Trotz der eher geringen Größe ist Wurzen eine Mieterstadt. Die meisten Mehrfamilienhauswohnungen befinden sich in Altbauten (45 % des Gesamtbestandes). Immerhin fast ein Drittel der Wohnungen (30 %) befindet sich im DDR-Geschosswohnungsbau.

Vom Altbau-Geschosswohnungsbestand ist etwas mehr als die Hälfte (etwa 55 %) voll saniert, etwa 10 % bis 15 % teilsaniert und etwa ein Drittel ist unsaniert. Der DDR-Wohnungsbau in Wurzen ist 2005 schon sehr weit reichend saniert: Etwa vier Fünftel sind voll saniert, ein weiteres Sechstel teil- und nur etwa 5 % unsaniert.

Die starken Unterschiede im Sanierungsstand schlagen sich in großen Unterschieden im Wohnungsleerstand nieder. Bei durchschnittlich 20 % Leerstand in Wurzen stehen in den Altbaugeschosswohnungen weit überdurchschnittlich viele Wohnungen (36 %) und im DDR-Wohnungsbau weit unterdurchschnittlich viele Wohnungen leer (ca. 5 %).[92] Zwar konzentriert sich der Leerstand auf den unsanierten Altbau, aber auch bei sanierten Beständen sind Leerstände zu beobachten. Des Weiteren stehen viele der von Leerstand betroffenen Altbauten unter Denkmalschutz. Diese Objekte sind stark eingeschränkt für den Rückbau geeignet, zugleich ist die Modernisierung wegen der nicht sicheren Vermietung nach Sanierungen problematisch.

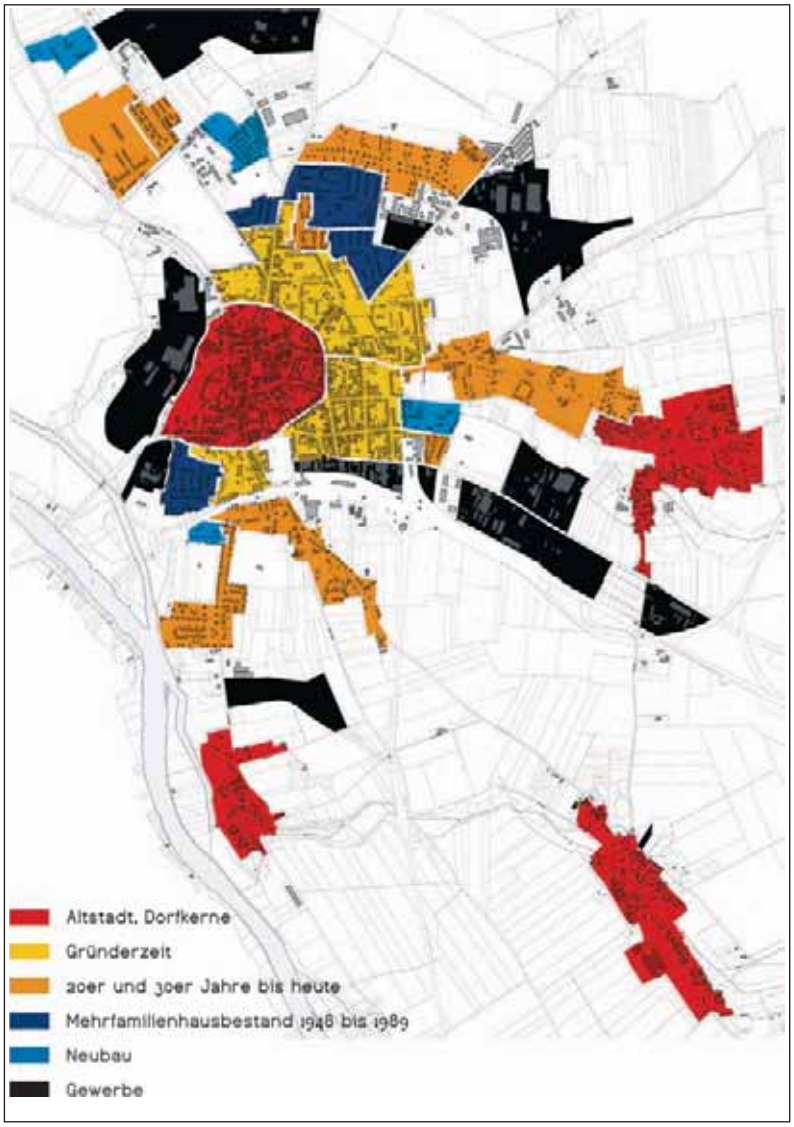
Etwa 63 % des Wohnungsbestands befindet sich im Eigentum von Privateigentümern und 37 % im Eigentum der zwei großen Wurzener Wohnungsunternehmen. Der Leerstand konzentriert sich auf das kom-

Tabelle 4.57
Rahmendaten zur Situation in Wurzen

Einwohnerzahl 12/2004	15 143
Bevölkerungsentwicklung 1989-2004	- 22 %
Bevölkerungsentwicklung 1999-2004	- 6 %
Anteil Altbau am gesamten Wohnungsbestand (GWZ 1995)	58 %
Anteil privater Eigentümer im Altbaubestand	ca. 83 %
Wohnungsleerstand gesamtstädtisch 2005	20 %
Wohnungsleerstand im Altbaubestand (MfH) 2005	36 %
Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002

Quelle: Datenbank Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Abbildung 4.42: Stadtstruktur Wurzen



Quelle: Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006), S. 47

(91) Darstellung auf Grundlage von Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006), S. 56-60.

(92) Ein vergleichsweise hoher Leerstand im 1-2-Familienhausbau ist in Wurzen darauf zurückzuführen, dass vergleichsweise viele 1-2-Familienhäuser Altbauten bzw. unsaniert sind, die auch Leerstandsprobleme verzeichnen (z. B. in der Gartenstadt von 31 %).

munale Wohnungsunternehmen, bei dem über ein Drittel der Wohnungen leer stehen, während die Genossenschaft kaum Leerstände hat. Privateigentümer sind mit einer Quote von 19 % insgesamt durchschnittlich von Leerständen betroffen, wobei zu berücksichtigen ist, dass je nach Gebäudebestand (Geschoss-Altbau und 1-2-Familienhausbebauung) deutliche Unterschiede bei den für private Kleineigentümer wichtigsten Bauformen bestehen (Tabelle 4.58, Tabelle 4.59).

Der Wohnungsleerstand in Wurzen ist mit 20 % in 2005 hoch, steigt jedoch in den letzten Jahren nicht mehr an. In 2005 weisen fast alle wichtigen Altbauquartiere der Stadt Wurzen hohe bzw. überdurchschnittliche Leerstände auf. In der historischen Altstadt steht fast jede dritte Wohnung leer. Noch stärker ist die gründerzeitliche Stadterweiterung der Ostvorstadt mit der vergleichsweise dichten Bebauung und hoher Verkehrsbelastung von Leerständen betroffen (37 %). Demgegenüber sind die Leerstände in der nördlichen Stadterweiterung mit 25 % gering; im nördlichen Bereich der Stadt konzentriert sich der Leerstand stark auf die unsanierte, fast ausschließlich in kommunalem Eigentum befindliche Zwischenkriegssiedlung Theodor-Uhlig-Straße (Tabelle 4.60).

Die Stadt Wurzen ist seit 2002 Programmstadt des Stadtumbau Ost, und zwar mit der Altstadt, den gründerzeitlichen Stadterweiterungen und dem Plattenbaugebiet als Programmgebiete.[93] In allen Gebieten ist im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost der Abriss vorrangig; Aufwertungen erfolgten bisher aus anderen Förderprogrammen. Grundlage des Stadtumbaus war zunächst das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2002. Dies wurde durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept Stadt Wurzen 2006 abgelöst.[94]

Die aktuelle Stadtumbaustrategie der Stadt Wurzen zielt auf eine Stärkung der innerstädtischen Quartiere und dabei mit besonderer Priorität auf die Altstadt. Die innerstädtischen Quartiere bzw. die Altbauquartiere sind alle „Umstrukturierungsquartier mit hohem Handlungsbedarf“. Dies sind sowohl Schwerpunkte der Aufwertung als auch des Rückbaus (Ausnahme Altstadt mit weniger Rückbau). In Wurzen soll – anders als in vielen anderen Stadtumbau-Städten – keine Schrumpfung der DDR-Wohnungsbiete zu Gunsten der Innenstadt erfolgen. Rückbauten sind ausschließlich im Altbau

(93) Gründerzeitquartiere und Plattenbaugebiet wurden zu einem großen Fördergebiet zusammengefasst.

(94) Das Konzept wurde im Juni 2006 beschlossen; es wird in 2007 aufgrund von Forderungen des Regierungspräsidiums hinsichtlich Prioritäten des Denkmalschutzes ergänzt (objektscharfe Aussagen zu potenziellen Abrissobjekten).

Tabelle 4.58
Wohnungsbestand und Leerstand in Wurzen nach Bautyp/-alter (November 2005)

Bautyp/Baualter	Bestand (WE)	Anteil am Bestand in %	Leerstandsquote in %
Stadt Wurzen insgesamt	9 739	100	20
Mehrfamilienhäuser (3 um WE) insgesamt	7 924	81	23
- ab 1990	594	6	12
- 1948 bis 1990	2 951	30	5
- bis 1948	4 379	45	36
1-2-Familienhäuser insgesamt	1 815	19	9
- ab 1990	182	2	3
- bis 1990	1 633	17	10

Quelle: Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006), S. 34, eigene Berechnungen

Tabelle 4.59
Wohnungsbestand und Leerstand in Wurzen nach Eigentümern (November 2005)

	Anteil am Bestand in %	Leerstandsquote in %
Wohnungsunternehmen insgesamt, darunter	37	21
- Kommunales Wohnungsunternehmen	21	36
- Genossenschaft	16	2
Privat	63	19
Wohnungen insgesamt	100	20

Quelle: Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006), S. 37, eigene Berechnungen

Tabelle 4.60
Kennzeichen wichtiger Wurzener Altbauquartiere (November 2005)

Quartier	Beschreibung	Bestand (WE)	Leerstandsquote in %	Fördergebietskulissen
Altstadt	Mittelalterlicher Stadtkern, ab 1450	1 594	31	Sanierungsgebiet, Städtebaul. Denkmalschutz, Stadtumbau Ost (Rückbau)
Ostvorstadt	Gründerzeitliche Stadterweiterung, 1870-1915	1 568	37	Stadtumbau Ost (Rückbau)
Nördliche Stadterweiterung	Gründerzeitliche Stadterweiterung, 1870-1920	1 930	25	Stadtumbau Ost (Rückbau)
Wohngebiet Th.-Uhlig-Straße	Wohnsiedlung der 1920er/ 1930er-Jahre	315	55	Stadtumbau Ost (Rückbau)
Stadt insgesamt		9 730	20	

Quelle: Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006), S. 29, 34

geplant. Insbesondere in den gründerzeitlichen Quartieren soll eine Stärkung dadurch erreicht werden, dass die dicht bebauten Quartiere aufgelockert werden und in der Freiraumstruktur der Stadt integrierte Grünflächen („Grüne Trittsteine“) entstehen, die die Wohnqualität erhöhen sollen (weiteres siehe unten: Beispiele „Altstadt“ und „Ostvorstadt“).

Von 2000 bis 2005 wurden im Rahmen des Stadtumbau Ost etwa 270 Wohnungen abgerissen, die alle vor 1948 errichtet wurden und fast ausschließlich dem kommunalen Wohnungsunternehmen gehörten. Nur 1 % der gefördert abgerissenen Wohnungen gehörten privaten Kleineigentümern. Für die Umsetzung der Stadtumbaustrategie ist es daher – so das SEKo 2006 – “notwendig, die privaten Hauseigentümer in den Quartieren noch intensiver mit dem Leitbild vertraut zu machen und sie zur Mitwirkung zu motivieren ... Die Einbeziehung von privaten Hauseigentümern muss künftig eine hohe Priorität haben“.[95]

Bisher wurden Privateigentümer über Veranstaltungen im Rahmen der Konzepterstellung sowie eines Mediationsverfahrens in der Ostvorstadt (siehe Kapitel 5) zum Stadtumbau informiert. Vertiefend wurden in der Ostvorstadt Eigentümer befragt bzw. schriftlich informiert und Einzelgespräche zu ausgewählten Grundstücken geführt. Im SEKo 2006 wird vorgeschlagen, dass ein „Stadtumbaukoordinator“ im Rahmen seiner Tätigkeit private Hauseigentümer direkt zur Investitions- bzw. Abrissbereitschaft anspricht sowie über Fördermöglichkeiten informiert. Die Einsetzung eines solchen Koordinators wurde bisher nicht beschlossen und ist offen.

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Problemkonstellationen in für den Stadtumbau in Wurzen wichtigen Altbauquartieren vertiefend dargestellt: Zum einen die Altstadt, die für die Stadt insgesamt die höchste Priorität besitzt und in der Entwicklungsdefizite bei der Entwicklung als Wohnstandort trotz überdurchschnittlichem Mitteleinsatz (Sanierungsgebiet, städtebaulicher Denkmalschutz) und historisch attraktiver Stadtstruktur zu beobachten sind. Zum anderen die Ostvorstadt, die für Wurzen die wichtige Gründerzeitbebauung repräsentiert und die aufgrund von Verkehrsachsen verstärkt kleinräumige Lagenachteile aufweist, in der aber auch besondere Anstrengungen zur Einbindung von Privateigentümern realisiert wurden.

Tabelle 4.61
Eckpunkte des Stadtumbauprozesses in Wurzen

Im Programm Stadtumbau Ost seit	2002
Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus (2002-2005)	270
davon: Abriss von Altbauwohnungen	100 %
davon: Abriss von Wohnungen im Eigentum privater Kleineigentümer	1 %
Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus:	
Aufwertung: Historische Altstadt, Gründerzeitliche Stadterweiterung, Zwischenkriegsbau Rückbau: Gründerzeitliche Stadterweiterung, Zwischenkriegsbau	
Zielsetzung des Stadtumbaus:	
Insgesamt Stärkung Innenstadt; Rückbau: geordneter Rückbau im Bereich Gründerzeit/ Vermeidung der PerforierungAufwertung: Schaffung von durchgehenden Grünzonen und „Grünen Trittsteinen“	
Besondere Problemlagen im Altbaubestand:	
Hoher Leerstand im unsanierten Altbau, hoher Leerstand trotz Sanierung, hoher Leerstand in denkmalgeschützten Gebäuden	
Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer (Rückbau und Aufwertung):	
Befragung, Informationsveranstaltungen, Einzelgespräche, Mediationsverfahren Ostvorstadt	

Quelle: Kommunalbefragung Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006/vertiefende Fallstudienrecherche

Altstadt Wurzen

Die Wurzener Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb des inneren Straßenrings, der den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer nachbildet. Der mittelalterliche Stadtgrundriss mit teilweise verwinkelten, engen Straßen ist weitgehend erhalten. Ausnahme hiervon sind einige zusammenhängende Brachen bzw. Parkflächen, die infolge von Abbrüchen der letzen 20 Jahre entstanden sind. Die Altstadt ist auf einer Anhöhe oberhalb der Mulde gelegen; die Straßen und Gassen steigen zum Teil erheblich an und insbesondere am nördlichen und westlichen Rand bestehen prägnante Hanglagen (Abbildung 4.43).

Der Gebäudebestand spiegelt die jahrhundertelange Entwicklung wider mit Bauten aus verschiedenen Bauperioden und variie-

(95) Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006), S. 2 und 105.

Abbildung 4.43
Höhengestaffelte Bebauung und Brüche in der Stadtstruktur

Foto: IfS

Tabelle 4.62
Rahmendaten Altstadt Wurzen

Gebietstyp	Historisches Zentrum/Erhaltungsgebiet
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen:	- Sanierungsgebiet (überwiegend seit 1991); - Städtebaulicher Denkmalschutz (seit 1994); - Landesprogramm Städtebauliche Sanierung (1991-94); - Erhaltungssatzung (seit 1994)
Stadthistorische Bedeutung	sehr hoch
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	sehr gut
Anzahl Einwohner	1 960
Anzahl Wohnungen	1 590
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	97 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	83 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	wenige Gebäude
Wohnungsleerstand	32 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	durchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	steigend
Leerstand in sanierten Wohnungen	spürbar
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	3,50 bis 4,10 EUR/m² (durchschnittlich)

Quellen: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts; Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006)

renden Gebäudehöhen von ein bis vier Geschossen. Stadtstrukturell prägend sind der am höchsten Punkt gelegene Dom und das Domschloss sowie der im Zentrum liegende Marktplatz. Die Altstadt ist kulturelles Zentrum und verfügt auch über zahlreiche kleine Geschäfte, Banken und Gaststätten. Bedeutende Handels- und Dienstleistungsfunktionen wie großflächiger Einzelhandel sowie Stadt- und Kreisverwaltung befinden sich jedoch auch außerhalb des Stadtzentrums.

Mit rund 1 600 Wohnungen bzw. 16 % des Wurzener Wohnungsbestands ist die Altstadt ein wichtiger Wohnstandort. Vier Fünftel der Wohnungen wurden vor 1948 errichtet. Fast ein Fünftel (17 %) wurde erst nach 1990 gebaut (3 % zwischen 1949-1990 erbaut). Zahlreiche Wohngebäude sind eher klein – etwa ein Drittel der Wohnungen der Altstadt befindet sich in 1-2-Familienhäusern. Die Wohnungen befinden sich nach Angaben der Stadt fast ausschließlich in der Hand privater Eigentümer (ca. 97 %).

Die Altstadt ist seit 1991 Sanierungsgebiet und seit 1994 Gebiet des städtebaulichen Denkmalschutzes, sodass für Aufwertungen bedeutende Fördertöpfe zur Verfügung standen und stehen. Förderungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost beschränken sich auf den Rückbau.

Die Förderungen bzw. die stadtentwicklungspolitischen Prioritäten zugunsten der Altstadt schlagen sich nicht nur in einer Aufwertung des Stadtraums und von Objekten herausgehobener baukultureller Bedeutung, sondern auch in einem im Vergleich zu anderen Altbaugebieten der Stadt überdurchschnittlichen Sanierungsstand nieder: 83 % der Wohnungen sind voll- oder teilsaniert, darunter weit überwiegend voll saniert (71 %) und eher selten teilsaniert (12 %).

Trotz Sanierungserfolgen verzeichnet die Altstadt einen hohen Leerstand von 31 % bzw. fast jeder dritten Wohnung. Zwar stehen überdurchschnittlich viele Wohnungen im un- oder teilsanierten Bestand leer. Jedoch sind auch spürbare Leerstände im sanierten Wohnungsbestand bzw. in Neubauten zu verzeichnen. Im Rahmen der Untersuchungen zum SEKo konnten keine räumlichen Muster bzw. Schwerpunkte des Leerstands innerhalb der Altstadt identifiziert werden. Die Nettokaltmieten für sanierte Wohnungen sind mit ca. 3,50 bis 4,10 Euro/m² entsprechend der Leerstandssituation niedrig und entsprechen damit in etwa dem gesamtstädtischen Niveau anderer Altbaugebiete.

Die begrenzte Attraktivität der Altstadt bzw. die Leerstände im aufgewerteten Bestand werden nach Angaben lokaler Akteure darauf zurückgeführt, dass zum einen die Altstadt mit fehlenden Stellplätzen und dem engen Straßenraster für Autofahrer nicht attraktiv ist und zum anderen die Wohnungen über wenige Balkone – einem wichtigen Vermietungskriterium am entspannten Markt – verfügen. Des Weiteren sind die Plattenbaugebiete aufgrund erfolgter Aufwertungsmaßnahmen sehr attraktiv bzw.

und einer erfolgreichen Vermarktung der Wohnungsunternehmen stabil, sodass die in anderen Städten zu beobachtende innerstädtische Wanderungen zu Gunsten des Zentrums in Wurzen eine geringe Bedeutung haben.

Entsprechend der schwierigen Vermarktungslage sind Investitionen (Modernisierungen und Neubauten) in den letzten Jahren in der Altstadt rückläufig. Aber auch bei schwieriger Marktlage sind weitere Modernisierungstätigkeiten und einige Neubauvorhaben in der Altstadt zu beobachten. Transaktionen von Gebäuden beschränken sich in den letzten Jahren auf eher wenige Fälle. Jedoch gibt es nach Angaben lokaler Akteure im Bereich der Eigentumswohnungen das Marktsegment „altengerechte Wohnungen“ bei dem zahlreiche Wohnungen (eines größeren Vorhabens) erfolgreich verkauft wurden.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Stadtumbau-Strategie hat die Altstadt eine besondere Priorität und Funktion: „Alle Bemühungen der Stadt sollen sich auf die Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt konzentrieren. Sie ist für die Außenwahrnehmung der Stadt das wichtigste Quartier und ein bedeutendes Markenzeichen der Stadt.“[96] Aufwertungen haben in der Altstadt einen höheren und Rückbauten einen niedrigeren Stellenwert als in anderen Quartieren.

Der Rückbau wird jedoch angesichts des schlechten baulichen Zustands von einigen Objekten auch in der historischen Altstadt als eine Option der Quartiersentwicklung gesehen. In den letzten fünf Jahren wurden bereits etwa zehn Gebäude abgerissen. Auch für die Zukunft ist dies nicht ausgeschlossen. Hierbei werden jedoch – neben der größeren Relevanz denkmalrechtlicher Fragen – höhere Maßstäbe an eine städtebaulich vertretbare Nachnutzung gelegt: Bedingung für Abrisszustimmung ist die Klarheit über die Nachnutzung. Die bestehende Rahmenplanung der Altstadt soll daher hinsichtlich möglicher Varianten des Umgangs mit freien oder frei werdenden Flächen überarbeitet werden.

Die Reduzierung des Leerstands hat nach der Offenlegung der Leerstandsproblematik der Altstadt im Rahmen der Erhebungen am SEKo 2006 ein besonderes Gewicht. Hierfür wurde ein Konzept entwickelt, das neben baulichen Maßnahmen verstärkt auf die Beratung und Kommunikation setzt: U. a. soll eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zum Wohnen in der Altstadt erfolgen und eine zentrale Anlaufstelle für Interessenten und Investoren aufgebaut werden. Die Umsetzung der 2006 entwickelten Ideen steht noch aus.

Die Einbeziehung der Privateigentümer in den Stadtumbau Ost erfolgte – neben den konkreten Maßnahmen zur Umsetzung von Rückbauten – über die Beteiligung zum SEKo. Im Bearbeitungsprozess wurden Bewohner, Geschäftstreibende und Eigentümer über Foren informiert. Für die Altstadt wurde eine mehrfach tagende Arbeitsgruppe eingerichtet, an der sich 20 bis 25 an der Entwicklung der Altstadt interessierte Bürger beteiligten. Diese entwickelten u. a. die oben skizzierten Ideen zum Umgang mit dem Leerstand.

Wurzener Ostvorstadt

Die Wurzener Ostvorstadt schließt unmittelbar östlich an die Altstadt an und ist ein durch gründerzeitlichen Mietwohnungsbau geprägtes Viertel. Überwiegend sind die Gebäude eher einfache Gründerzeitbauten. Im westlichen Bereich der Ostvorstadt ist die bauliche Dichte mit zweigeschossigen Gebäuden geringer als im mittleren und östlichen Bereich, wo die Bebauungshöhe auf drei bis vier Geschosse ansteigt. Insgesamt ergibt sich eine für eine Kleinstadt eher hohe bauliche Verdichtung.

Im Gebiet befinden sich insbesondere in Blockinnenbereichen einige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Störungen gehen vom Verkehr in der Dresdner Straße (Bundesstraße 6) am Südrand des Gebiets sowie der Goethestraße (im östlichen Teil) aus. Über die Hälfte der Gebäude der Ostvorstadt steht unter Denkmalschutz, wobei der Denkmalwert vorrangig auf dem

(96) Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006), S. 103.

Abbildung 4.44
Wurzener Ostvorstadt – Goethestraße

Foto: IfS

Tabelle 4.63
Rahmendaten Ostvorstadt Wurzen

Gebietstyp	Einfache Gründerzeit/mstrukturierungsgebiet, u. a. Abriss
Gebietszuordnung im Programm Stadtumbau Ost	Rückbau (seit 2002)
Gebietsfestlegungen	-
Stadthistorische Bedeutung	durchschnittlich
Lagequalität innerhalb der Gesamtstadt	mittel
Anzahl Einwohner	1 683
Anzahl Wohnungen	1 568
Anteil privater Kleineigentümer am Wohnungsbestand	81 %
Modernisierungsstand (voll-/teilsaniert)	57 %
Entwicklung der Modernisierungstätigkeit (letzte 2 Jahre)	sinkend
Neubautätigkeit (letzte 5 Jahre)	keine
Rückbautätigkeit (letzte 5 Jahre)	zahlreiche Gebäude
Wohnungsleerstand	37 %
Leerstand im Vergleich zu anderen Altbaugebieten	überdurchschnittlich
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	steigend
Leerstand in sanierten Wohnungen	spürbar
Mietniveau (Neuvermietung, sanierte 3-Raum-Whg.)	k. A.

Quellen: Einschätzung der Kommune bzw. befragter E perten vor Ort im Rahmen des Projekts; Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006)

Wert des gesamten zu erhaltenden Ensembles und nicht auf dem Einzelobjekt beruht. Die Straßenraumkanten sind zum Teil vollständig geschlossen, an einigen Stellen bzw. an den Hauptverkehrsstraßen jedoch aufgebrochen (vielfach bereits vor Stadtumbau Ost-Rückbauten entstanden).

Von den 1.568 Wohnungen der Ostvorstadt befinden sich 90 % in vor 1948 errichteten Mehrfamilienhäusern. Der weitere Bestand verteilt sich zu etwa gleichen Anteilen auf Wohnungen in Altbauten mit weniger als drei Wohnungen (v. a. im westlichen Bereich) sowie Neubauten der 1990er Jahre (im östlichen Bereich). Der Wohnungsbestand ist zu über vier Fünfteln (81 %) im Eigentum Privater (weitere Bestände: kommunales Wohnungsunternehmen).

Die Ostvorstadt ist seit 2002 Programmgebiet des Stadtumbau Ost (Rückbau). Weitere Gebietskulissen bestehen nicht. Investitionen im Gebiet hatten ihren Schwerpunkt in den 1990er Jahren. Die Modernisierungstätigkeit ist in den letzten Jahren rückläufig und Neubauten wurden in den letzten fünf Jahren nicht errichtet. Transaktionen von Gebäuden beschränkten sich in den letzten Jahren auf eher wenige Fälle (siehe auch unten zum Mediationsverfahren).

Der Wohnungsbestand ist im Jahr 2005 fast zur Hälfte (47 %) unsaniert. Der gleiche Anteil entfällt auf sanierte Wohnungen, Teilsanierungen haben eine geringe Bedeutung (6 %). Der Anteil unsanierter Wohnungen ist bei Privaten unterdurchschnittlich (unter vier Fünftel) und beim kommunalen Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich (mehr als drei Fünftel).

Die Wohnungen stehen zu 37 % leer. Vom Leerstand sind zwar vor allem un- oder teilsanierte Bestände betroffen, jedoch sind auch spürbare Leerstände im sanierten Wohnungsbestand bzw. in Neubauten zu verzeichnen. Aufgrund des besseren Sanierungsstands ist der Leerstand bei den privaten Eigentümern geringer, betrifft aber schätzungsweise auch fast jede dritte Wohnung. Schlechter Sanierungsstand und Leerstand finden sich zwar verstärkt an den durch Verkehr belasteten Straßen (Dresdner/Goethestraße), sind aber auch im gesamten Gebiet zu beobachten.

Im Zuge des Stadtumbau Ost wurden bereits in den letzten fünf Jahren etwa zehn Gebäude in der Ostvorstadt abgerissen (Objekte des kommunalen Unternehmens). Im Rahmen der gesamtstädtischen Strategie ist die Ostvorstadt als ein Schwerpunkt für weitere Abrisse vorgesehen. Nach Einschätzungen der Gutachter des SEKo können dabei 73 % der Wohnungen aufgrund ihres Bauzustandes und Belegung als gesichert angesehen werden, bzw. etwa ein Viertel des Bestands wäre aufgrund dieser Kriterien Rückbaupotenzial.

Das Quartier wurde aufgrund der ausgeprägten Leerstands- und Stadtumbauproblematik als ein Modellvorhaben des sächsischen Innenministeriums ausgewählt, das auf eine umsetzungsfähige Strategie zielt. Im Rahmen des Projekts wurden 2005/2006 Hauseigentümer angeschrieben und mit diesen ein Entwicklungsleitbild für den Stadtumbau diskutiert bzw. entwickelt (Details zum Verfahren siehe Kapitel 5). Vorschlag ist, im Süden und im Osten des Quartiers den Rückbau zu konzentrieren

und größere Grünflächen zu entwickeln (u. a. „Dresdner Park“). Dazwischen sollen kleinere Einzelauflockerungen durch die Beseitigung mangelhafter Bausubstanz entstehen. Über den geordneten Rückbau bzw. die gezielte Entdichtung soll eine neue Qualität entstehen und das Quartier stabilisiert werden.

Im Rahmen des Modellvorhabens wurde die Bereitschaft erfragt, inwieweit Eigentümer mit unterschiedlichen Verwertungsinteressen (Abriss bzw. Exit, Modernisierung etc.) zum Tausch von Objekten bereit sind, um privates Verwertungsziel und städtebauliche Strategie optimal in Einklang zu bringen (Modernisierung/Abriss an den geeigneten Stellen). Hier zeigte sich kein Umsetzungspotenzial. Im Rahmen des Verfahrens konnte jedoch der Kontakt zwischen benachbarten Eigentümern hergestellt werden, infolge dessen ein Eigentümer den gewünschten Ausstieg fand und der andere nach Abriss des gekauften Nachbarobjekts für sein bewohntes Objekt Flächen hat, die die Vermietbarkeit erhöhen (Stellplätze/Grün). Weitere Vermittlungs- bzw. Beratungsverfahren zur Umsetzung der Strategie sind für 2007 in der Diskussion.

Entwicklungsperspektiven der Altbauquartiere im gesamtstädtischen Kontext

Anhand der Wurzener Altstadt und insbesondere der Ostvorstadt wird die zwiespältige Situation des Stadtumbaus in Wurzen deutlich. Die Altbauquartiere sind prägend für das Stadtbild von Wurzen. Die Altstadt ist identitätsstiftend und als touristischer Anziehungspunkt ein wirtschaftliches Potenzial. Als Wohnstandorte werden die Quartiere jedoch nicht angenommen. Während die Altbauquartiere – auch in Vergleich zu ähnlichen Quartieren in anderen Klein- und Mittelstädten – sehr hohe Leerstände aufweisen, die nicht allein einem schlechten Sanierungsstand geschuldet sind, verzeichnet der DDR-Plattenbau in Wurzen besonders geringe Leerstände.

Die touristische Attraktivität der Altstadt und die Attraktivität als Wohnstandort weichen – wie das Wohnstandortverhalten der Wurzener zeigt – spürbar ab. Attraktivitätsmerkmale für Besucher wie enge Straßen, An- und Abstiege sowie eine historische Bausubstanz (ohne moderne Qualitätsmerkmale wie Balkone etc.) sprechen offensichtlich breite Kreise der Wurzener Mieterschaft (bisher) nicht an. Insoweit erscheint ein Entwicklungsproblem der Altstadt im Bereich Wohnen nicht als ein rein bauliches. Zwar sind auch Lösungen für nicht sanierte Objekte, kleinere Brachen, die Stellplatzproblematik zu finden. Es ist aber auch ein Mentalitätswandel bei der Bevölkerung erforderlich. Hier setzten die jüngst entwickelten Ansätze zur Altstadt zum Teil bereits an (angedachte Werbung/Öffentlichkeitsarbeit). Aufgrund der vorhandenen Qualitäten sowie der Ressourcenprioritäten sind die Chancen der Altstadt im Vergleich zu anderen Quartieren überdurchschnittlich einzuordnen. Angesichts der generell geringen Nachfrage nach Altbauten in Wurzen ist jedoch damit zu rechnen, dass sich die Modernisierungstätigkeit weiter auf dem geringen Niveau der letzten Jahre vollzieht. Mit der nur langsamen Sanierung und Modernisierung besteht die Gefahr, dass sich bei bisher unsanierten historischen Gebäuden der Zustand so weit verschlechtert, dass eine Sanierung baulich-technisch nicht mehr möglich oder extrem aufwändig ist.

Die verkehrliche Belastung und für eine Kleinstadt eher hohe Dichte der Ostvorstadt schränken die Vermietungschancen ein; der mangels Vermietbarkeit zunehmend schlechte bauliche Zustand bisher nicht sanierten Objekte verstärkt die Defizite. Sowohl aufgrund der Gebietsstruktur als auch mangels der Alternativen im nach 1948 errichteten Bestand erscheint ein Rückbau im Altbaubestand der Ostvorstadt unvermeidlich bzw. als eine Chance zur Stabilisierung des Gebiets. Ob dies angesichts der verbliebenen verkehrlichen Belastung ausreicht, die eher begrenzte Nachfrage nach Altbauwohnungen zu erhöhen, bleibt offen. Die Perspektiven der Ostvorstadt sind hierbei im Vergleich zu anderen Quartieren allenfalls durchschnittlich. Auch bei einem guten Ineinandergreifen von Rückbau ausgewählter Gebäude und Aufwertung durch kleinteilige Grünflächen verbleiben Bestände mit erheblichem Sanierungsbedarf bei gleichzeitig geringer Nachfrage nach sanierten Altbauwohnungen bzw. Altbauquartieren mit besserer Lagequalität. Insoweit ist für eine längere Zeit mit einer erheblichen Zahl unsanierter Bestände zu rechnen bzw. eine vermehrte Aufwertung dieser Bestände durch die Hauseigentümer dürfte erst einsetzen, wenn zugleich die Standortvoraussetzungen verbessert worden sind (ausstehender Rückbau/Grünflächen) und das Überangebot in anderen Altbauquartieren zumindest deutlich geringer geworden ist.

4.12 Zusammenfassung der Ergebnisse der Fallstudien

Die in die Fallstudien einbezogenen Kommunen (vgl. Tabelle 4.1) entwickeln – insbesondere angestoßen durch den Wettbewerb Stadtumbau Ost – seit etwa 2001/2002 konkrete Strategien für den Stadtumbau bzw. die Aufwertung und Marktanpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes.[97] Ausgehend von ersten Ergebnissen der Umsetzung des Stadtumbaus sowie die jüngere Entwicklung in der ersten Hälfte der 2000er Jahre berücksichtigend, werden diese Strategien inzwischen regelmäßig überarbeitet und fortgeschrieben. In einigen Städten (Leipzig, Crimmitschau, Güstrow) ist die erste Fortschreibung bereits abgeschlossen, andere befinden sich derzeit noch im Prozess der Überarbeitung (z. B. Magdeburg, Stralsund, Wittenberge, Görlitz). Grundsätzlich werden mit der Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte die Strategien zur Umsetzung des Stadtumbaus überprüft und ggf. neu justiert. Dabei spielen Fragen des Umgangs mit dem Altbaubestand und der Einbeziehung von Privateigentümern eine zunehmende Rolle.

Wohnungsmarkt und Nachfrageentwicklung

Prägend für die untersuchten Fallstädte, wie auch für die Stadtumbaustädte in Ostdeutschland insgesamt, ist eine zumeist seit Beginn der 1990er Jahre anhaltende rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Eine gewisse Ausnahme bildet hier lediglich die Stadt Leipzig, die seit etwa 2002 leicht steigende Bevölkerungszahlen aufweist. Allerdings hat sich der Bevölkerungsrückgang in der Mehrzahl der untersuchten Städte in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt (Güstrow, Bad Langensalza, Stralsund, Halle, Magdeburg, Görlitz). Insbesondere die größeren Städte bewegen sich damit in ihrer aktuellen Entwicklung oberhalb der Anfang der 2000er Jahre erstellten Bevölkerungsprognosen (Halle, Magdeburg, Leipzig, Görlitz). Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die rückläufige Abwanderung von Bevölkerung ins Umland sowie auf Zuzüge (aus dem Umland und überregional) zurückzuführen. Trotzdem erwarten die untersuchten Kommunen – mit Ausnahme von Leipzig – aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss bzw. Geburtendefizit) auch künftig sinkende Einwohnerzahlen.

In der Folge wird von den Akteuren in den Kommunen eine recht realistische Einschätzung der künftigen Entwicklung der jeweiligen Gesamtnachfrage vorgenommen, die von einer weiterhin schwachen bis rückläufigen Nachfrageentwicklung ausgeht.

In den Fallstädten wird deutlich, dass die Nachfrageentwicklung in den historischen Zentren/Altstädten i. d. R. positiver bewertet wird, als die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt, sich aber gleichzeitig in der Bewertung auch positiv abhebt von der Mehrzahl der gründerzeitlich geprägten Altbaugebiete. Die erwartete Nachfrageentwicklung in den Gründerzeitgebieten korreliert mit der jeweils verfolgten Stadtumbaustrategie (Konsolidierung, Erhalt, Umstrukturierung/Rückbau).

Leerstände im Wohnungsbestand

Alle untersuchten Fallstädte weisen hohe gesamtstädtische Wohnungsleerstandsquoten auf, die sich aktuell zwischen 12 % (Stralsund, Bad Langensalza, Güstrow) und 28 % (Görlitz) bewegen. Die Befragung der am Programm Stadtumbau Ost beteiligten Kommunen zeigte, dass die Leerstandsquote in der Summe der Programmstädte eine leicht rückläufige Tendenz aufweist, die insbesondere auf die Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abriss im Rahmen des Stadtumbaus zurückzuführen ist. Diese Tendenz bestätigte sich in den hier näher untersuchten Städten allerdings nur teilweise. Insbesondere die Großstädte Halle und Leipzig können bezogen auf den Zeitraum 2002 bis 2005 deutliche Rückgänge der Leerstandsquote verbuchen (Rückgänge um 3,1 Prozentpunkte bzw. 2,5 Prozentpunkte). Görlitz verzeichnet einen leichten Rückgang des Leerstandes um 0,8 Prozentpunkte. Demgegenüber hat sich die Leerstandsquote in Bad Langensalza, Güstrow und Wurzen zwischen 2002 und 2005 gesamtstädtisch kaum verändert und ist in Stralsund (knapp 2 Prozentpunkte) und in Crimmitschau (ca. 3 Prozentpunkte) deutlich angestiegen.[98] In den beiden letztgenannten Städten ist der Anstieg der Leerstandsquote vermutlich auf den im Vergleich zu anderen Städten bisher nur geringen Umfang realisierter Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

In den Altbaubeständen der Untersuchungsstädte sind die Leerstandsquoten i. d. R. höher als in den Wohnungsbestän-

(97) Einige Großstädte wie Halle oder Leipzig aber auch einzelne besonders problembelastete Kommunen (wie bspw. Wittenberge) sind bereits ab 1999/2000 in diesen Prozess gestartet.

(98) Für Magdeburg und Wittenberge liegen keine konkreten Vergleichszahlen aus dem Jahr 2002 vor. Auf Basis der Expertengespräche kann in Magdeburg tendenziell von stagnierenden Leerstandszahlen und in Wittenberge eher von einem leichten Rückgang gesprochen werden.

den aus der DDR-Zeit. Dies ist eine Tendenz, die so auch auf die Stadtumbaustädte insgesamt zutrifft. Auffallend ist, dass vor allem in den kleineren Untersuchungsstädten die Spanne zwischen den Leerstandsquoten im Altbau und im DDR-Wohnungsbestand besonders groß ist (insbesondere in Wurzen und Wittenberge, aber auch Crimmitschau, Güstrow, Bad Langensalza). Erkennbar sind jedoch in nahezu allen Städten langsame Verschiebungen der Leerstandsquoten innerhalb der Städte. Der Leerstand in den Altbaubeständen bewegt sich zwar nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, ist jedoch i. d. R. in den letzten Jahren zumindest nicht weiter angestiegen, teilweise eher gesunken. Die Plattenbaugebiete weisen demgegenüber in vielen Fällen die höchsten Zuwachsraten beim Leerstand auf, die inzwischen weniger auf hohe Wegzüge als vielmehr auf fehlende Zuzüge und eine oft überalterte Bevölkerungsstruktur zurückzuführen sind. Aufgrund der parallelen Bestandsreduzierungen in vielen Plattenbaugebieten schlägt sich der Zuwachs des Leerstandes allerdings meist nicht unbedingt in den tatsächlichen Leerstandsquoten nieder. D. h., Leerstand, der sich im Plattenbaubestand aufbaut, wird durch Abrissmaßnahmen wieder reduziert. Im Altbaubestand hingegen ist eine Leerstandsreduzierung durch Abriss eher die Ausnahme.

Innerhalb der Altbaubestände konzentriert sich der Leerstand zumeist in den unsanierten Beständen sowie in Beständen mit Qualitäts- oder Lagenachteilen (bspw. an Hauptverkehrsstraßen etc.). Unterschiede bestehen bei Leerständen im sanierten Altbau: Einerseits können diese auf ein gesamtstädtisch vorhandenes Überangebot an sanierten Wohnungen zurückgeführt werden (bspw. Wurzen). Dementsprechend verteilt sich der Leerstand sanierter Wohnungen in diesem Fall gleichmäßig auf sämtliche Quartiere der Stadt. Zum anderen kommt es vor allem in Quartieren in denen sich unterschiedliche Problemlagen überlagern zu erhöhten Leerständen im sanierten Bestand (bspw. Görlitz, Wittenberge, Halle) (siehe auch Abschnitt ‚Stand der Sanierungstätigkeit').

Rückbaustrategien der Kommunen

Die untersuchten Fallstädte haben unterschiedliche Strategien für den Umgang mit dem vorhandenen Wohnungsleerstand und der Notwendigkeit einer Bestandsreduzierung entwickelt. Wesentlich beeinflusst werden die jeweiligen Herangehensweisen dabei einerseits durch die unterschiedliche Leerstandssituation in den verschiedenen Beständen und andererseits vor allem durch die Mitwirkungsbereitschaft und die Strategien der größeren Wohnungsmarktakteure (insbesondere der kommunalen Wohnungsgesellschaften). Dort wo sich zumindest einige der großen Wohnungseigentümer aufgrund des vorhandenen Problemdrucks oder eigener Schwerpunktsetzungen stark am Rückbau beteiligen, wurden in den letzten Jahren merkliche Bestandsreduzierungen erreicht (bspw. Halle, Wittenberge). Sind die größeren Wohnungsunternehmen nur in geringem Maße bereit, am Rückbau mitzuwirken (wie bspw. in Görlitz oder Crimmitschau) oder legen sie ihre Schwerpunkte vor allem auf den Abriss im Altbaubestand (bspw. in Wurzen) ist auch dies in den Stadtumbaustrategien der Städte ablesbar.

Dementsprechend sind bezogen auf den Umfang bisher realisierter Rückbaumaßnahmen in den Altbauquartieren deutliche Unterschiede erkennbar. Während in Halle, Magdeburg und Stralsund bisher nahezu keine Abrisse im Altbaubestand vorgenommen wurden, konzentrieren sich bisherige Abrissmaßnahmen in Wittenberge mehrheitlich und in Crimmitschau und Wurzen ausschließlich im Altbaubestand. In Güstrow, Leipzig und Görlitz sind ebenfalls deutliche Anteile des realisierten Abrisses im Altbaubestand verortet, wobei dort allerdings bisher der Abriss im Plattenbaubestand überwiegt.

Die Städte Halle, Magdeburg und Stralsund verfolgen eine gezielte Strategie des Rückbaus von außen nach innen und haben dementsprechend bisher kaum Fördermittel für den Abriss von Altbauten bereitgestellt. Allerdings ist zumindest in Halle ein gewisser Strategiewandel erkennbar. Danach sind künftig Abrisse im Altbaubestand in stärkerem Maße vorgesehen. Diese sollen entweder der Auflockerung besonders dicht bebauter Bereiche (Hinterhöfe) dienen oder die Umstrukturierung in ausgewählten Gebieten unterstützen.

Wittenberge und Leipzig haben sich aufgrund der hohen Leerstände in einigen Gründerzeitgebieten frühzeitig zum Rückbau in ausgewählten Altbaubeständen als Ansatz der Gebietsaufwertung bekannt. Ziele sind dabei: die Reduzierung übermä-

ßiger Bebauungsdichten, die Entwicklung neuer Grünräume und die Schaffung von Möglichkeiten für neue, eigentumsorientierte Wohnformen durch Neubau. Beide Städte nehmen aber – trotz des Abrisses im Altbaubestand – eine mehr (Leipzig) oder weniger (Wittenberge) deutliche Schwerpunktsetzung der Bestandsreduzierung im Plattenbaubestand vor. Ähnliche Prioritätensetzungen sind auch in Güstrow, Crimmitschau und Görlitz erkennbar, wobei dort allerdings der Abriss im Plattenbaubestand erst anläuft oder sich aufgrund der geringen Mitwirkungsbereitschaft der lokalen Wohnungseigentümer als schwierig erweist.

In Wurzen ist zu erwarten, dass Bestandreduzierungen auch künftig ausschließlich in Altbaubeständen stattfinden. Ebenso in Bad Langensalza, wobei sich der Umfang des Abrisses dort bisher auf einem sehr geringen Niveau bewegt hat und auch künftig keine umfangreichen Abrissmaßnahmen geplant sind.

Im Hinblick auf die Bestimmung bzw. Konkretisierung der Abrisspotenziale im Altbaubereich ist bisher in den Fallstädten kein einheitliches Vorgehen erkennbar. Alle Städte nehmen zwar im Rahmen ihres Stadtentwicklungskonzeptes eine gewisse räumliche Konkretisierung vor, indem sie Umstrukturierungsgebiete im Stadtumbau ausweisen. Eine darüber hinaus gehende blockscharfe Festlegung von Rückbauschwerpunkten erfolgt jedoch nur teilweise, bspw. in Wurzen (Ostvorstadt), Halle (im ISEK-Entwurf) und Bad Langensalza. In Crimmitschau wurden objektscharfe Rückbaupläne erstellt (vgl. Kapitel 5). Einige Städte definieren in einem ersten Schritt Kriterien für den Abriss von Altbauten (z. B. Halle) und/oder quantifizieren ein generelles Abriss-Potenzial (z. B. Halle, Crimmitschau).

Stand der Sanierungstätigkeit

In der Befragung der Stadtumbaukommunen gaben mehr als 90 % der befragten Kommunen an, dass sich für derzeit noch unsanierte, leer stehende Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung nach einer Sanierung zumindest teilweise (d. h. nicht für jedes Gebäude und nicht in jeder Lage) neue Marktperspektiven eröffnen können (vgl. Kapitel 4). Trotzdem ist die Sanierungstätigkeit in den näher untersuchten Altbauquartieren insgesamt rückläufig. Modernisierungsinvestitionen erfolgen nahezu ausschließlich nach einem Eigentümerwechsel (vgl. auch Kapitel 3). Dies können einerseits Selbstnutzer sein, andererseits Investoren, die sich in bestimmten Segmenten bewegen (bspw. qualitativ hochwertige Sanierung in besonderem Ambiente, Nutzung steuerlicher Förderung für Sanierungsgebiete und Baudenkmale, altengerechte Wohnformen[99]).

Insgesamt ist der Sanierungsstand in den Quartieren sehr unterschiedlich. Folgende Faktoren, die sich positiv auf den inzwischen erreichten Stand ausgewirkt haben, konnten im Vergleich der Quartiere herauskristallisiert werden:

- Attraktivität der Bausubstanz (historische Altstädte und bürgerliche Wohnquartiere, die tendenziell auch höhere Anteile von denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Gebäude mit steuerlicher Förderung aufweisen),
- Attraktivität der gesamtstädtischen Lage (historisches Ambiente, Grünbezug, gesamtstädtische Anbindung),
- frühzeitige Prioritätensetzung der Stadt durch Ausweisung als Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet, Fördergebiet im Städtebaulichen Denkmalschutz etc.,
- „investitionsfreundliches“ Mietniveau im Quartier/der Stadt (bspw. Stralsund),
- hoher Anteil selbst im Haus wohnender Eigentümer, die Bestände zumindest in teilmodernisiertem Zustand halten (Crimmitschau, Bad Langensalza).

Faktoren, die sich eher negativ auf den Stand der Sanierung ausgewirkt haben, sind:

- geringere Attraktivität der Bausubstanz in einfachen Gründerzeitgebieten (zumeist schlechteres äußeres Erscheinungsbild, häufig dichter bebaut, schlechtere Wohnumfeldbedingungen),
- problematische Quartiersstrukturen (Störung durch Altindustrie/Verkehrsbelastungen, heterogene Nutzungsstrukturen/Gemengelagen),
- ungünstigere Fördermöglichkeiten durch fehlende Ausweisung als Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzungsgebiet (bis 2004 erhöhte Investitionszulage), und fehlende steuerliche Förderung für Baudenkmale,
- späte Klärung von Eigentumsverhältnissen (insbesondere Wittenberge und Stralsund),

(99) Altengerechte Wohnformen als Nische für Investoren spielen vor allem in Görlitz eine Rolle.

- hoher Anteil von Beständen des kommunalen Wohnungsunternehmens, sofern dieses keine oder nur geringe Investitionstätigkeiten im Altbaubestand tätigt (bspw. Wittenberge),
- niedriges Mietniveau im Gebiet bzw. generell in der Stadt (insbesondere mittlere/kleine Städte).

Letztendlich kommt es in einigen Altbauquartieren in Abhängigkeit vom Sanierungszustand zu einer Überlagerung mit Leerstandsproblemen, die sich dann wiederum hemmend auf die Sanierungstätigkeit auswirken.

Als problematisch erweisen sich in einigen Städten inzwischen einfache Sanierungen aus den frühen 1990er Jahren, die auf den entspannten Wohnungsmärkten aktuell nicht mehr den gestiegenen Anforderungen der Nachfrager im Altbaubestand entsprechen (bspw. in Görlitz, Wittenberge). Die Eigentümer der betreffenden Objekte sind aufgrund der noch vorhandenen Kreditbelastung und fehlender Mieteinahmen derzeit i. d. R. nicht in der Lage, weitere Investitionen durchzuführen. Ohne eine weitere Qualitätsverbesserung sind die Wohnungen jedoch zunehmend schwerer vermietbar.

Mietniveau und Immobilientransaktionen

In den untersuchten Kommunen liegen nur wenige Informationen über die Entwicklung des Mietniveaus im Zeitverlauf vor. Die vorhandenen Informationen (insbesondere zu Leipzig und Halle) geben Hinweise auf eine Stabilisierung der Mietenniveaus sowie teilweise leicht steigende Mieten. Diese Entwicklung wurde auch in den Expertengesprächen in den anderen Kommunen bestätigt. Insgesamt bewegen sich die Mieten in den untersuchten Quartieren jedoch nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau (vgl. Kapitel 3). Spielräume für steigende Mietpreise werden insbesondere in weitgehend konsolidierten Altbauquartieren gesehen (z. B. Magdeburg-Stadtfeld, Stralsund-Altstadt, Bad Langensalza, Wittenberge-Altstadt). „Bessere Lagen“ weisen zwar bereits heute leicht überdurchschnittliche Mieten auf, die Mietpreisspanne zwischen Gebieten unterschiedlicher Qualität ist allerdings derzeit noch recht gering.

Die Zahl der Immobilientransaktionen ist in den Untersuchungsstädten gegenüber den 1990er Jahren erheblich zurückgegangen. Trotzdem finden in nahezu allen Städten nach wie vor Verkäufe auf einem niedrigen Sockelniveau statt. Sofern aus den Städten entsprechende Informationen vorliegen, weisen diese allerdings darauf hin, dass die zu erzielenden Verkaufspreise im Zeitraum zwischen 2000 und 2005 weiter gefallen sind. Ziel von Käufen sind in den Großstädten vorwiegend unsanierte oder einfach sanierte Altbauten in Quartieren mit zu erwartender Aufwertungstendenz (d. h. Gebiete, die nach den konsolidierten Gebieten an zweiter Stelle in der Attraktivitätshierarchie stehen). In den Mittel- und Kleinstädten konzentrieren sich die Transaktionen ebenfalls auf die Bereiche der bürgerlichen Gründerzeit und die historischen Innenstädte, während die Marktbewegungen mit zunehmender Problemkonzentration in den Quartieren abnehmen.

In einigen Städten (bspw. Görlitz) zeigen sich Tendenzen, dass Anfang der 1990er Jahre im Rahmen von Steuersparmodellen erworbene und nur einfach sanierte Gründerzeitgebäude zunehmend auf dem Markt angeboten werden.

Stadtumbau Ost in den Altbauquartieren

In allen Fallstädten sind einzelne Altbaugebiete als Stadtumbaugebiete ausgewiesen. Die für die Altbauquartiere festgeschriebenen Stadtumbaustrategien folgen der grundsätzlichen Dreiteilung in:

- weitgehend konsolidierte Gebiete, in denen eine im Wesentlichen selbsttragende Entwicklung erwartet wird,
- Gebiete mit vorrangiger Handlungspriorität, bei denen der Erhalt im Vordergrund steht und
- Gebiete mit größerem Umstrukturierungsbedarf, bei denen es um den Erhalt von Kernbereichen bei gleichzeitiger Umstrukturierung und Rückbau nicht mehr marktfähiger Bestände geht.

Die bisher im Altbau realisierten Maßnahmen innerhalb des Programms Stadtumbau Ost sind insgesamt gering. Sie konzentrieren sich jedoch eher auf den Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen als auf die Aufwertung. Auch in Gebieten mit vorrangiger Erhaltungsstrategie werden durchaus Rückbaumittel eingesetzt, um besondere Missstände zu beseitigen. Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbau standen in den meisten Gebieten demgegenüber bisher kaum zur Verfügung. Die Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen in den Altbaugebieten erfolgt allerdings bisher nur in den wenigsten Fällen durch private Eigentümer.

Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau

Auf die konkreten Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau wird im Kapitel 5 näher eingegangen. Insgesamt zeigte sich in den Untersuchungsstädten jedoch, dass die Kommunen derzeit nur punktuelle Strategien der Ansprache und Aktivierung privater Eigentümer verfolgen, und zwar sowohl bezogen auf die Aufwertung als auch bei der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen. Beim Rückbau liegt das zum einen an den geringen Rückbaumitteln für den Altbau, zum anderen stellt der Rückbau von Wohnungen für die privaten Eigentümer eine erhebliche Hürde dar, da sie ihr Eigentum (teilweise oder vollständig) ersatzlos verlieren. Sie sind – das zeigten die Experteninterviews in den Fallstädten – nur unter ganz bestimmten Bedingungen bereit, sich am Rückbau von Wohnungen oder Gebäuden zu beteiligen:

- Zum einen kann ein Interesse am Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen bestehen, wenn damit gleichzeitig ein Qualitätsgewinn für den verbleibenden Bestand verbunden ist. Dabei kann es sich z. B. um den Abriss von Nebengebäuden, Seitenflügeln oder Hinterhäusern handeln. Oft geht es dabei nicht ausschließlich um Gebäude mit Wohnnutzung sondern auch um ehemals mischgenutzte Gebäude, ehemalige Werkstätten, Lager etc. (bspw. in Bad Langensalza, Magdeburg).
- Zum anderen wählen private Eigentümer eine Exit-Option, wenn sich das vorhandene Wohngebäude in einem derart maroden Bauzustand befindet, dass die weitere Unterhaltung für die Eigentümer nicht leistbar ist und Hoffnungen auf eine Sanierung und Wiederinwertsetzung des Gebäudes aufgegeben wurden. Die Eigentümer erwarten, dass sie mit dem Abriss mindestens eine Entlastung von Kosten für die Sicherung des Gebäudes erreichen, eventuell aber auch eine künftige Verwertung des Grundstücks in beräumtem Zustand ermöglicht wird. In Einzelfällen werden entsprechende Gebäude vor dem Abriss für einen symbolischen Preis von den Kommunen übernommen, um den Abriss zu realisieren (bspw. Wittenberge).

In beiden Fällen handelt es sich i. d. R. um bereits seit längerer Zeit leer stehende nicht mehr marktaktive Gebäude bzw. Gebäudeteile. Beim Abriss geht es hier also eher um eine Beseitigung städtebaulicher Missstände, denn um eine Maßnahme zur Bereinigung des Wohnungsmarktes. Insgesamt können, das wird hier deutlich, von den privaten Kleineigentümern bezogen auf den Rückbau von Wohnungen unter den derzeitigen Förderkonditionen keine Mengeneffekte erzielt werden.

Altbauquartiere im gesamtstädtischen Kontext

Tendenziell weisen viele der untersuchten Altbaugebiete nach einem starken Rückgang der Bevölkerung insbesondere in der ersten Hälfte der 1990er Jahre seit einigen Jahren wieder zunehmende Bevölkerungszahlen auf. Der jeweils erreichte Umfang der Bevölkerungsgewinne, der auch als Gradmesser der bisher erreichten Stabilisierung dienen kann, ist dabei stark von den vorhandenen Standortqualitäten (Lage, Qualität der Bausubstanz und Sanierungsstand) in den Quartieren abhängig. Insbesondere korrespondieren die Bevölkerungszuwächse mit den Modernisierungsfortschritten. Mit rückläufiger Modernisierungstätigkeit sind daher auch geringere Zuzüge in die Altbauquartiere verbunden.

Von Vertretern der Kommunen wurde teilweise argumentiert, der Abriss von Wohnungen in den Plattenbaugebieten habe bislang einen vergleichsweise geringen Einfluss auf die Nachfrage von Wohnungen im Altbaubestand gehabt. Dies wurde von den Gesprächspartnern vor allem auf erfolgreiche Wohnungsvermittlungen der Wohnungsunternehmen und andere Wohnpräferenzen der Bewohner in den Plattenbauvierteln zurückgeführt.

Das größere Zuzugspotenzial in die Altbauquartiere besteht daher aktuell zumindest in den größeren Städten in der Zuwanderung von Außen, da die neu in die Städte zuziehenden Menschen zum ganz überwiegenden Teil Wohnungen in den innerstädtischen Altbauquartieren nachfragen.

Insgesamt zeigte sich in den Untersuchungsstädten allerdings auch, dass die Informationsbasis hinsichtlich der vorhandenen innerstädtischen Umzugs- sowie der Zuzugsdynamik in vielen Städten relativ dünn ist, so dass innerstädtische Teilmarktbeziehungen (bspw. zwischen der Wohnungsbestandsreduzierung im Plattenbaubestand und den vorhandenen Wohnungs-

angeboten in den innerstädtischen Altbaugebieten) bisher noch zu wenig verlässlich abgebildet sind und folglich keine entsprechenden Schlüsse daraus gezogen werden können.

Bezogen auf die drei grundsätzlich zu unterscheidenden Entwicklungsstrategien „Konsolidierung“, „Erhalt“ und „Umstrukturierung/Rückbau“ können für die untersuchten Altbaugebiete die folgenden zusammenfassenden Einschätzungen getroffen werden:

- Auch Gebiete, die im Rahmen des Stadtumbaus als weitgehend konsolidiert gelten bzw. sich überdurchschnittlich entwickelt haben, weisen noch Sanierungsbedarf auf. Dieser beschränkt sich allerdings eher auf Einzelbereiche (z. B. Hauptverkehrsstraßen). Auch in diesen Gebieten ist damit zu rechnen, dass sie für längere Zeit punktuelle Probleme aufweisen. Da eher die hochwertigeren Objekte bzw. besseren Lagen saniert wurden, spricht vieles dafür, dass die Sanierung der verbleibenden Bestände aufgrund bestehender Investitionshemmnisse mehrere Jahre erfordern wird und unsanierte Objekte die Attraktivität der Nachbarschaft bzw. die Verwertungschancen der Eigentümer benachbarter sanierter Objekte in gewissem Maße einschränken werden.
- Bei Quartieren mit spürbaren Fortschritten in der Vergangenheit bzw. gewissen Potenzialen (attraktive Bausubstanz, Lage etc.) sehen lokale Akteure vergleichsweise günstige Perspektiven, die aber weiterer Maßnahmen des Stadtumbaus bzw. der Stadtentwicklung (Rückbau, Aufwertung etc.) bedürfen. D. h., es kann bisher nicht von selbsttragenden Prozessen der Quartiersentwicklung ausgegangen werden, da die Quartiere regelmäßig deutliche Stadtstrukturdefizite aufweisen (z. B. Störungen durch Gewerbe/Verkehr oder veraltete Infrastruktur), die allenfalls schrittweise bzw. kleinteilig abgebaut werden können. Des Weiteren verzeichnen sie höhere Anteile unsanierter Bestände. Da weiterhin neue Wohnungen in attraktiveren Altbauquartieren auf den Markt kommen (z. B. konsolidierte Gebiete), ist damit zu rechnen, dass der Verbesserungsprozess aufgrund der defizitären Bereiche und der allgemeinen für Investitionen der Hauseigentümer wenig günstigen Rahmenbedingungen nur langsam vorankommen wird. Dies gilt umso mehr, da die Städte bei Quartieren mit Potenzialen davon berichten, dass die Eigentümer verbleibender unsanierter Bestände häufig Problemlagen aufweisen, die gegen zeitnahe Investitionen sprechen (fehlendes Eigenkapital, Erbengemeinschaften etc.).
- Bei Quartieren mit geringer Entwicklung in der Vergangenheit werden von den Akteuren Perspektiven in der Stabilisierung auf niedrigem Niveau gesehen, die typischerweise durch Abrisse desolater Gebäude und mehr Grünflächen bzw. eine Erhöhung der Wohnumfeldqualität erreicht werden sollen. Über die erfolgreiche Umsetzung dieser Ansätze sollen jene Defizite, die Ursache der geringen Entwicklung waren, sukzessive abgebaut werden. Die Beispiele zeigen jedoch, dass auch bei greifenden Maßnahmen immer noch bedeutende strukturelle Defizite in den Quartieren bestehen bleiben (z. B. weniger attraktive Bausubstanz, „Insellage“, hohe Verkehrsbelastung etc.). Damit sind die Rahmenbedingungen für Investitionen der Hauseigentümer schlechter als in anderen Altbauquartieren der Stadt. In diesen Quartieren ergeben sich erst dann verbesserte Chancen für eine vollständige Sanierung bzw. Vermietung, wenn (zusätzlich zu kommunalen Maßnahmen, die – in Abhängigkeit von der Problemlage – auch Ansätze zur Verkehrsvermeidung im Rahmen gesamtstädtischer Planungen oder ökologisch orientierte Strategien beinhalten müssten) in anderen Altbauquartieren das Überangebot abgebaut ist und die Nachfrage verstärkt auf diese Quartiere ausweicht. Angesichts der geringen Vermarktungschancen und sonstiger Investitionshemmnisse ist mit einer anhaltend geringen Modernisierungstätigkeit der Hauseigentümer zu rechnen. Zusätzlich besteht die Gefahr, dass sich der Zustand von heute noch vermietbaren teil- bzw. unsanierten Beständen durch den im Zeitverlauf hinzutretenden Sanierungsbedarf weiter verschlechtert und die Leerstände dort zunehmen bzw. sich der gesamte Sanierungsstand im Gebiet nicht verbessert, sondern über eine längere Phase stagniert. Trotz der eher problematischen Zukunftsperspektive dieser Gebiete wird ein flächenhafter Abriss größerer Altbaubestände von den Kommunen zum jetzigen Zeitpunkt in aller Regel nicht in Erwägung gezogen, auch

wenn sie keinen besonderen städtebaulichen Wert darstellen.[100] Aufgrund bereits erfolgter Investitionen vor allem privater Eigentümer in einzelnen Gebäuden, die – wie bspw. im Packhofviertel in Wittenberge – dann oft von den Eigentümern selbst mit genutzt werden, sind flächenhafte Abrissstrategien bezogen auf die Bestände dieser Eigentümer derzeit keine Lösung bzw. stellen einen Ansatz mit geringen Realisierungschancen dar.

Zum jetzigen Zeitpunkt und in den kommenden Jahren stellen nach Einschätzung der Gutachter punktuelle Abrissmaßnahmen eine Chance für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gebiete dar. Bestimmte städtebauliche Missstände insbesondere in hochverdichteten einfachen Altbauquartieren lassen sich durch einen Abriss von städtebaulich verzichtbaren Beständen beheben. Gezielte Eingriffe in Gebieten, denen eine längerfristige Zukunftsperspektive eingeräumt wird, können somit einen Beitrag für die Stärkung der verbleibenden Bestände leisten. Die Auseinandersetzung über die Perspektive der Altbaubestände sollte dementsprechend künftig noch stärker darüber geführt werden, wie qualitätvolle innerstädtische Altbauquartiere (auch durch punktuelle Abrissmaßnahmen) gestärkt werden können und weniger darüber, wie im Altbaubestand vorhandene Überkapazitäten möglichst schnell durch Bestandsreduzierungen abgebaut werden können.

(100)
In der Vergangenheit sind in Einzelfällen flächenhafte Abrisse ruinöser Bausubstanz erfolgt (insbesondere Wittenberge Packhofviertel).

5 Ansätze der Kommunen zur Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau

Wenn von Ansätzen der Kommunen zur Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau die Rede ist, so verfolgen diese Ansätze grundsätzlich das Ziel, die privaten Eigentümer von Gebäuden oder Grundstücken dazu zu bewegen, an ihrem Eigentum eine Veränderung vorzunehmen, die mit den konkreten Zielen und Planungen des lokalen Stadtumbaukonzeptes korrespondiert. Dabei ist zu unterscheiden zwischen solchen Ansätzen, die darauf zielen, Gebäude (oder Gebäudeteile) vom Eigentümer abreißen zu lassen und andererseits jenen Ansätzen, die durch gebäude- oder grundstücksbezogene Maßnahmen einen Beitrag zur Aufwertung des betroffenen Stadtumbau-Quartiers leisten sollen. Bevor solche umsetzungsbezogenen Ansätze überhaupt greifen können, sind in den meisten Fällen jedoch zunächst Beratungs- und Kommunikationsangebote notwendig, um die Zielgruppe über die Planungen der Kommune, die Inhalte des Stadtumbaukonzeptes und mögliche Handlungsoptionen zu informieren.

Im folgenden Kapitel wird zunächst auf die Ergebnisse der Kommunalbefragung Bezug genommen, aus denen sich Rückschlüsse ableiten lassen, welchen Stellenwert die Kommunen dem Themenfeld insgesamt beimessen und wie das Interesse der privaten Eigentümer an einer Einbeziehung in Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen aktuell eingeschätzt wird. Weiterhin wird in diesem einführenden Teil des Kapitels der derzeitige Stand der Einbeziehung im Querschnitt der Kommunen dargestellt und es wird erläutert, welche Aktivitäten und Maßnahmen seitens der Kommunen geplant sind, um die Beteiligung privater Eigentümer am Stadtumbau künftig zu steigern. Im zweiten Teil des Kapitels werden dann beispielhafte Ansätze der Kommunen vorgestellt, die im Rahmen des Forschungsprojektes identifiziert werden konnten.

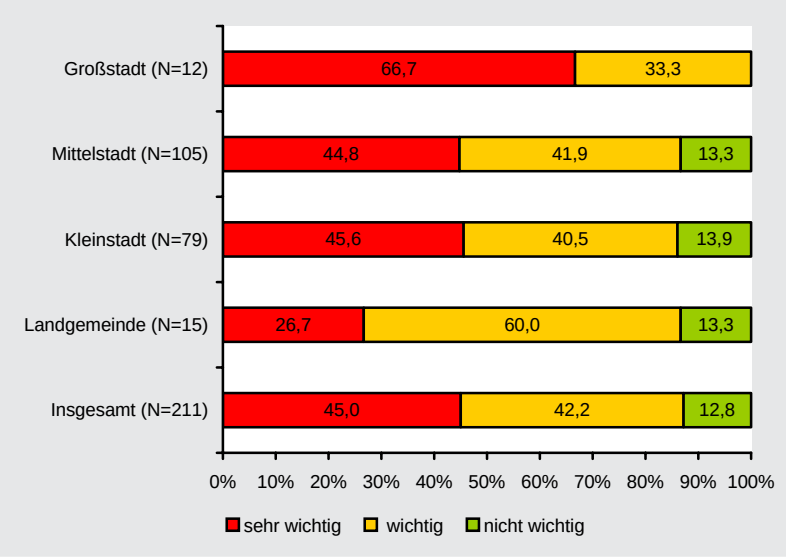
5.1 Ergebnisse der Kommunalbefragung

Die voranstehenden Kapitel haben deutlich gemacht, dass das mit dem Programm Stadtumbau Ost verbundene Ziel der Aufwertung und des Erhalts städtebaulich besonders wertvoller innerstädtischer Altbaubestände nur bei breiter Einbeziehung und Mitwirkung privater Eigentümer erreicht werden kann. Dies spiegelt sich auch in der Befragung der Stadtumbaukommunen wider. Über 85 % der befragten Kommunen bewerten die Einbeziehung der privaten Eigentümer als „wichtiges“ oder sogar „sehr wichtiges“ Aufgabenfeld im Stadtumbau. Lediglich 27 Kommunen (etwa 13 %) halten diese Einbeziehung für „nicht wichtig“ (Abbildung 5.1).

Bewertung des Interesses privater Eigentümer zur Beteiligung am Stadtumbau aus Sicht der Kommunen

Das tatsächliche Interesse der privaten Kleineigentümer zur Mitwirkung am Stadtumbau schätzen die Kommunen allerdings eher zurückhaltend ein. Nur etwa jede elfte Kommune sieht ein „großes Interesse“ dieser Eigentümergruppe, sich am Stadtumbau insgesamt zu beteiligen. In rund 70 % der Kommunen wird ein eher „mäßiges Interesse“ zur Beteiligung konstatiert. Das Interesse der privaten Eigentümer richtet sich dabei vor allem auf die Aufwertung von Ge-

Abbildung 5.1
Einschätzung der Wichtigkeit der Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau durch die Kommunen

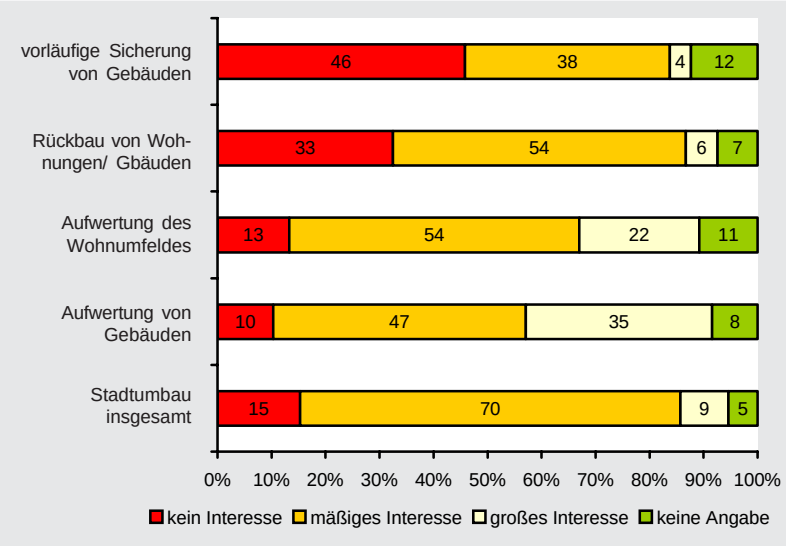


Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=211)

bäuden. Gut ein Drittel der Stadtumbaukommunen geht hier von einem „großen Interesse“ zur Beteiligung aus. Bei der Aufwertung des Wohnumfeldes erwartet immerhin noch gut jede vierte Kommune ein „großes Interesse“ privater Eigentümer sich zu engagieren (Abbildung 5.2).

Der Rückbau und die vorläufige Sicherung von Gebäuden stoßen hingegen bei den privaten Eigentümern eher auf geringes Interesse. Zwar gaben rund 60 % der Kommunen wenigstens ein mäßiges Interesse privater Eigentümer zur Beteiligung an solchen Maßnahmen an. An dieser Stelle ist allerdings eher zu bezweifeln, dass es sich hierbei tatsächlich um eine quantitativ relevante Größenordnung handelt. Vielmehr ist zu vermuten, dass hier von den Kommunen eher Einzelfälle reflektiert wurden. In den Gesprächen in den Untersuchungsstädten wurde das Interesse privater Eigentümer zur Beteiligung an Rückbaumaßnahmen insgesamt zurückhaltend eingeschätzt, was sich mit den Ergebnissen der schriftlichen Eigentümerbefragung (vgl. Kapitel 3) deckt: Dort gaben lediglich 2 % der Befragten an, dass sie in den nächsten drei Jahren Abrissmaßnahmen fest planen oder zumindest in Erwägung ziehen.

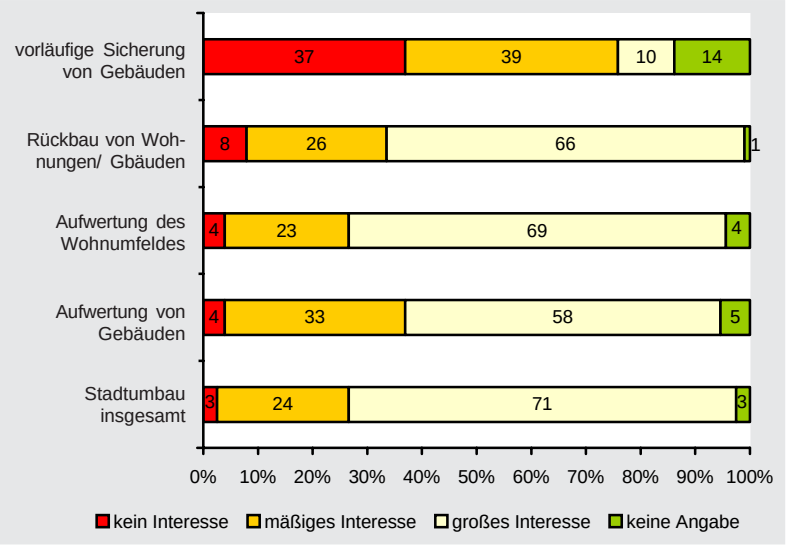
Abbildung 5.2
Bewertung des Interesses privater Eigentümer zum Engagement m Stadtumbau aus Sicht der Kommunen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=203)

Demgegenüber wird das Interesse von größeren Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften zur Beteiligung an Stadtumbaumaßnahmen im Altbaubestand von den Kommunen als sehr hoch eingeschätzt. Rund zwei Drittel der befragten Kommunen gaben an, dass diese Eigentümergruppe großes Interesse an der Aufwertung des Wohnumfeldes sowie am Rückbau von Wohnungen im Altbaubestand habe. Etwas geringer wird das Interesse an der Sanierung/Aufwertung von Gebäuden eingeschätzt. Die vorläufige Sicherung von Gebäuden stoße hingegen – ähnlich wie bei den privaten Eigentümern – auch bei der organisierten Wohnungswirtschaft nur auf sehr geringes Interesse (Abbildung 5.3).

Abbildung 5.3
Bewertung des Interesses von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zum Engagement im Stadtumbau aus Sicht der Kommunen



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=203)

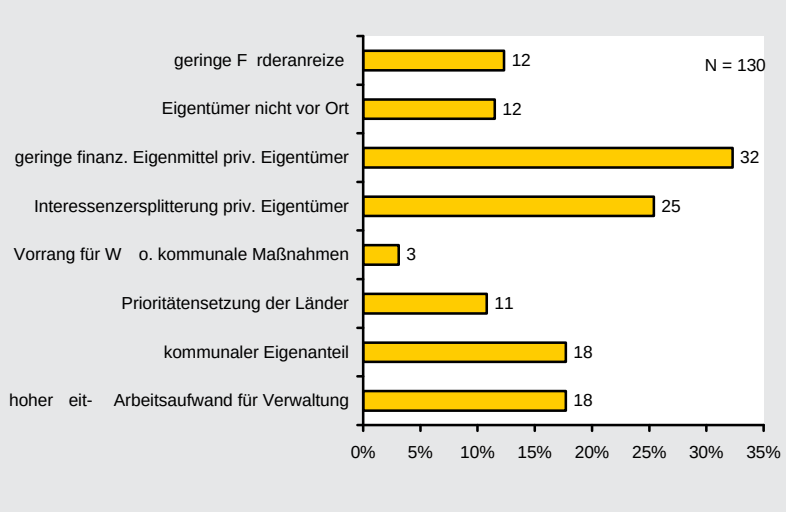
Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau

Die tatsächliche Mitwirkung der privaten Eigentümer am Stadtumbau zeigt ein diametral entgegen gesetztes Bild zur Bewertung der Bedeutung der Einbeziehung dieser Eigentümergruppe in den Stadtumbau. Nur etwa jede zwanzigste Kommune gab in der Befragung an, dass sich private Eigentümer in größerer Zahl an Stadtumbaumaßnahmen der Aufwertung oder des Rückbaus im Altbaubestand beteiligen. Wenn eine Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau erfolgt, so handelt es sich derzeit zumeist nur um Einzelmaßnahmen.

Als Begründung für die geringe Mitwirkung privater Eigentümer im Stadtumbau werden von den Kommunen sowohl Gründe benannt, die auf Seiten der privaten Eigentümer liegen als auch Gründe die eher auf der Seite der Kommune bzw. des Förderinstrumentariums liegen. Von Seiten der Kom-

munen stehen einer stärkeren Einbeziehung privater Eigentümer vor allem der hohe Zeit- und Arbeitsaufwand für die Entwicklung und Koordinierung entsprechender Maßnahmen sowie bestehende Prioritätensetzungen bei der Fördermittelvergabe durch die Länder entgegen. So erhalten in den meisten Ländern (insbesondere bei den Rückbaumaßnahmen) AHG-entlastungsberechtigte Wohnungsunternehmen einen deutlichen Vorrang in der Mittelbewilligung, was in der Vergangenheit teilweise zu einem kompletten Ausschluss von Anträgen anderer Wohnungseigentümer geführt hat. Auch Probleme bei der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils (bei Aufwertungsmaßnahmen) werden von den Kommunen als Gründe angeführt (Abbildung 5.4).

Abbildung 5.4
Probleme der Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=130)

In Bezug auf die privaten Eigentümer sehen die Kommunen insbesondere die geringen finanziellen Eigenmittel und das teilweise geringe Interesse an übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen bzw. eine breite Interessensplitterung innerhalb dieser Eigentümergruppe als kontraproduktiv für eine engere Kooperation im Stadtumbau. Gemeint ist hier, dass private Eigentümer (im Gegensatz zu den großen Wohnungseigentümern) nicht als weitgehend homogene Interessengruppe auftreten, sondern dass vielmehr die jeweiligen Aktivitäten der Eigentümer von punktuellen Einzelinteressen dominiert werden. Daneben benennen die Kommunen fehlende Förderanreize für diese Eigentümergruppe, da eine Verbesserung der Bewirtschaftungssituation oft nicht mit Sicherheit absehbar sei.

Beteiligung privater Eigentümer an Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbau

Nach Aussage der Kommunen beteiligen sich private Eigentümer in etwa jeder zweiten Kommune in Einzelfällen an Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau. Eine Beteiligung privater Eigentümer, die über punktuelle Einzelvorhaben hinaus geht, wird lediglich von 5 % der befragten Kommunen benannt. Demgegenüber sind die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in fast jeder zweiten Stadt in größerem Maße am Rückbau von Wohnungen im Altbaubestand beteiligt.[101]

Bei den Aufwertungsmaßnahmen wirken private Eigentümer nach Angaben der Kommunen sogar nur in etwa jeder dritten Stadt in Einzelfällen mit. Dies steht im Gegensatz zur oben beschriebenen Einschätzung des grundsätzlichen Interesses zur Mitwirkung – von den Kommunen war die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer an Aufwertungsmaßnahmen deutlich höher eingeschätzt worden als das Interesse an Rückbaumaßnahmen. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden oftmals nicht vorrangig aus Aufwertungsmitteln des Stadtumbaus, sondern aus Mitteln anderer Förderprogramme (z. B. Städtebaulicher Denkmalschutz, KfW-Kredite, allgemeine Städtebauförderung) realisiert wird. Dementsprechend gaben fast 60 % der Kommunen an, dass sich private Eigentümer in größerer Anzahl an anderen Förderprogrammen beteiligen, um Sanierungen und Modernisierungen durchzuführen. Dennoch wirken die privaten Eigentümer im Stadtumbau sehr viel seltener an Aufwertungsmaßnahmen im Altbaubestand mit als Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften.

Künftige Aktivitäten zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau

Unabhängig davon, ob es um Ansätze zur Beteiligung bei der Aufwertung von Gebäuden oder um die Beförderung der Rückbautätigkeit geht, plant die Mehrzahl der Stadtumbau-Kommunen (ca. 59 %) derzeit keine (über das bisherige Maß hinausgehenden) Aktivitäten zur stärkeren Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau. Eine gewisse Ausnahme bilden hier lediglich die Kommunen in Thüringen. In der Befragung

(101) Insgesamt werden in rund 95 % der am Stadtumbau beteiligten Kommunen durch Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Abrissmaßnahmen durchgeführt.

der Stadtumbaukommunen gab jede zweite Thüringer Kommune an, private Eigentümer künftig gezielter in den Stadtumbau einbeziehen zu wollen. Demgegenüber planen rund 67 % der Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern und ca. 64 % der Kommunen in Brandenburg keine Aktivitäten zur stärkeren Einbeziehung der privaten Eigentümer. Über alle Ländergrenzen hinweg sind es v. a. die Großstädte, die eine stärkere Einbindung vorsehen. Etwa 58 % der Großstädte berichten über die Planung entsprechender Aktivitäten. Vorgesehen ist dabei vor allem, die Eigentümer über persönliche Beratungsgespräche intensiver über die Fördermodalitäten zu informieren. In 21 Kommunen sind Modellprojekte oder Wettbewerbe in Planung.

Kommunen, die keine intensivere Einbeziehung der privaten Eigentümer vorsehen, gaben zum einen an, dass sie keinen Bedarf bzw. keine direkte Betroffenheit für eine stärkere Einbeziehung sehen. 24 Kommunen verwiesen darauf, dass die finanzielle Unterstützung, die sie den Eigentümern gewähren könnten, derart gering sei, dass dies zusätzliche Aktivitäten nicht rechtfertige. Eine dritte Gruppe von Kommunen stellte fest, dass sich die bisherigen Strategien bewährt hätten und dementsprechend kontinuierlich fortgeführt würden.

5.2 Beispielhafte Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer

Die Ergebnisse der Kommunalbefragung zeigen, dass die Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau sowohl bezüglich der Aufwertung von Gebäuden, als auch hinsichtlich der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen bisher vor allem durch kleinere Einzelmaßnahmen und unterschiedliche kleinteilige Ansätze in den Kommunen gekennzeichnet ist. Dabei stützen sich die Kommunen oft auf bekannte Steuerungsinstrumente aus der Stadtsanierung. Veränderte Steuerungsansätze hingegen, die in stärkerem Maße die Leerstandsproblematik berücksichtigen oder neue institutionelle Formen für die Entwicklung von Altstadtquartieren anstreben, sind bisher eher selten oder befinden sich noch in der Konzeptionsphase. Lediglich jede elfte Kommune gab in der Befragung an, dass sie private Kleineigentümer im Rahmen von modellhaften Projekten an der Umsetzung des Stadtumbaus beteiligt.

Grundlagen für die Einbindung und Kommunikation

Inwieweit und auf welchem Weg Privateigentümer in den Stadtumbau eingebunden werden können, ist stark vom Kenntnisstand über die Eigentümer (wer?) und der Konkretisierung der kommunalen Pläne zu den zu erörternden Maßnahmen (was?) abhängig. Hinsichtlich der Möglichkeit einer systematischen bzw. zielgerichteten Einbindung von Privateigentümern unterscheiden sich die Grundlagen in den Kommunen bzw. Quartieren deutlich:

- Ein vergleichsweise guter Kenntnisstand über die Eigentümer besteht in Sanierungsgebieten, bei denen zumindest Namen und Adressen der Eigentümer und häufig auch ein aktueller Überblick über die Problemlage (anhand der Merkmale Sanierungs- und Leerstand) besteht. In anderen Gebieten werden hingegen selten systematisch Informationen über die Eigentümer als Grundlage für die Entwicklung oder Umsetzung von Stadtumbau-Zielen recherchiert. Einige Planungsverwaltungen haben Eigentümer-Adressen zur Vorbereitung weiterführender Ansätze bei der für die Grundsteuer zuständigen Verwaltung erhoben. Weitere Kenntnisse über die Problemsituation der Eigentümer liegen eventuell aus aktuellen Begehungen vor. Eine systematische Erfassung von Grundstücksdaten sowie der Bewirtschaftungssituation und Pläne der Eigentümer, wie sie beispielsweise in Wurzen testweise durchgeführt und voraussichtlich weitergeführt wird (siehe S. 150 f.), ist die Ausnahme.
- Die kommunalen Pläne sind hinsichtlich des Stadtumbaus im Altbaubestand unterschiedlich operationalisiert. Nur Teile der Kommunen haben beispielsweise die Ziele zum Rückbau im Altbaubestand quantifiziert (z. B. Crimmitschau, Halle, Wurzen), sodass bei diesen Kommunen zumindest der Umfang, in dem Privateigentümer einbezogen werden sollen, abgegrenzt ist. Auch die räumliche Konkretisierung der kommunalen Vorstellungen variiert. Über die Grundaussage „Schwerpunktgebiet“ hinaus treffen einige Kommunen blockscharfe Aussagen zu Rückbauten (Wurzen-Ostvorstadt, Halle ISEK-Entwurf), sodass über die Benennung der aus Sicht der Stadt städtebaulich sinnvollen Rückbauten für den Dialog mit den Eigentümern eine ähnliche Ausgangssituation vorliegt wie am Anfang

des Stadtumbauprozesses in den Großsiedlungen. Objektscharfe Rückbauvorstellungen der Stadt, wie sie z. B. in Crimmitschau vorliegen, sind hingegen die Ausnahme.

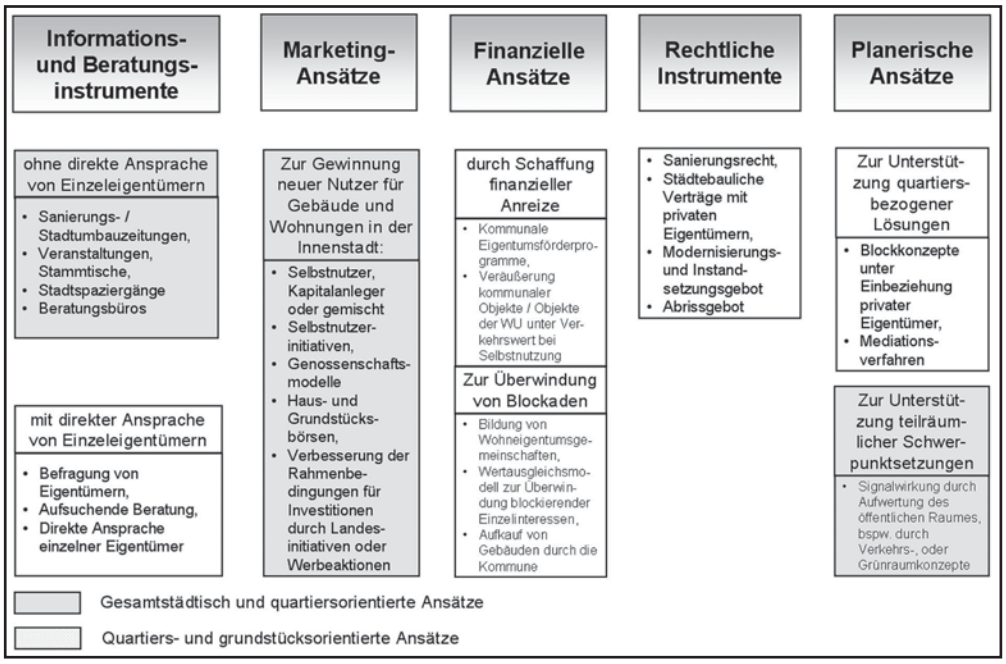
Typologisierung der Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer

Im Einzelnen lassen sich die recherchierten Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau zu folgenden Gruppen zusammenfassen (vgl. Abbildung 5.5):

1. Informations- und Beratungsinstrumente
2. Marketing-Ansätze
3. Finanzielle Ansätze
4. Rechtliche Instrumente
5. Planerische Ansätze

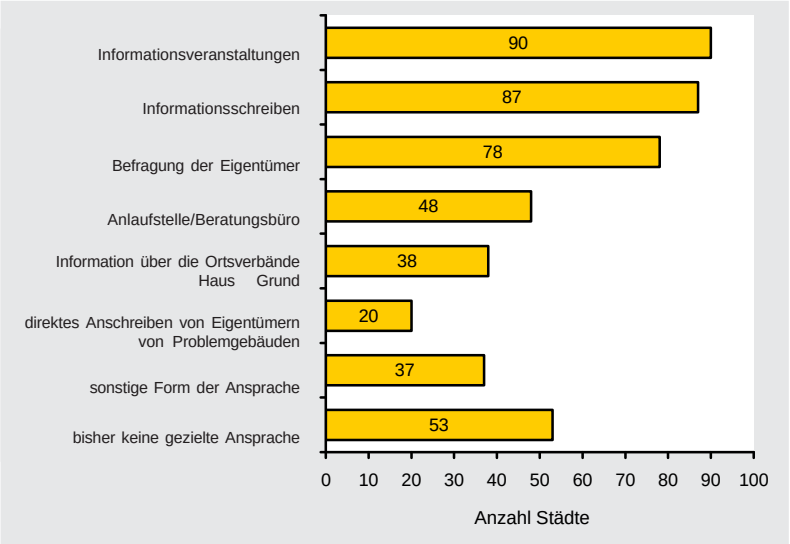
Bei der Untersuchung der vorhandenen Ansätze kann zwischen Lösungen für Einzelobjekte, für Blöcke, für Quartiere und gesamtstädtischen Ansätzen unterschieden werden. Eher gesamtstädtisch orientierte Instrumente zielen vor allem auf eine umfassende Information der Akteure (durch die Medien oder durch zielgruppenorientierte Beratungsangebote) sowie auf Marketing-Ansätze zur Gewinnung neuer Nutzer für die innerstädtischen Altbauquartiere. Dabei kann durch teilräumliche Schwerpunktsetzungen die gewünschte Entwicklungsrichtung für ausgewählte Quartiere gezielt befördert werden. Wenn diese grundsätzlichen Rahmenbedingungen feststehen und kommuniziert wurden, geht es auf einer kleinräumigeren Ebene um die Ausdifferenzierung der Entwicklungsoptionen für einzelne Grundstücke und Gebäude. Die allgemeinen Informations- und Beratungsinstrumente zielen dabei zunächst auf eine Verbesserung des Kenntnisstandes der Zielgruppe, unabhängig ob letztlich Aufwertungs- oder Rückbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen. In ausgewiesenen Sanierungsgebieten kann dies durch Rückgriff auf die vorhandenen Kommunikations- und Beratungsstrukturen zumeist effektiver erfolgen. Auch finanzielle Anreize, die über die Ausreichung der Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm hinausgehen, können sowohl zur Beförderung von Aufwertungs-, als auch von Rückbaumaßnahmen eingesetzt werden. Marketing-Ansätze sowie planerische Ansätze zielen hingegen meist auf Aufwertungsprojekte im Quartier, wobei diese auch durch punktuelle Abrisse gestützt sein können. Bei den rechtlichen Ansätzen bietet das Spektrum des vorhandenen Instrumentariums sowohl die Möglichkeit, den Abriss von Bausubstanz zu befördern, als auch die Aufwertung von Grundstücken zu beschleunigen. Im Folgenden werden die Ansätze zur Einbeziehung näher dargestellt und durch konkrete Beispiele untersetzt.

Abbildung 5.5
Typologie der Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau



Darstellung: IRS

Abbildung 5.6
Formen der Ansprache privater Eigentümer im Stadtumbau



Quelle: Kommunalbefragung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost 2006 (N=206, Mehfachnennungen m glich)

Informations- und Beratungsinstrumente zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau

Die Befragung der privaten Eigentümer (vgl. Kapitel 3) zeigte, dass die Zielgruppe bisher kaum über das Programm Stadtumbau Ost und die von der Kommune in diesem Zusammenhang entwickelten Konzepte informiert ist. Ebenso verfügen auch die Kommunen in der Regel nur über geringe Kenntnisse hinsichtlich der Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer. Die Information und der Austausch zwischen Kommune und Eigentümer sind somit die erste Stufe, um überhaupt Grundlagen für eine Mitwirkung im Stadtumbau zu schaffen. Einige Kommunen haben daher in den letzten Jahren Instrumente entwickelt, um die privaten Eigentümer besser anzusprechen, zu informieren bzw. zu aktivieren. Solche Ansätze sind im Rahmen des Programmteils Aufwertung durch Fördermittel aus dem Stadtumbau Ost förderfähig. Der dafür notwendige kommunale Eigenanteil hält jedoch möglicherweise manche Kommunen davon ab, solche Ansätze (weiter) zu entwickeln.

Die bislang vorhandenen Ansätze der Kommunen zielen zumeist entweder darauf ab, möglichst viele Eigentümer zu erreichen und zu informieren oder aber, den Eigentümern Möglichkeiten anzubieten, sich selbst über die Aktivitäten im Stadtumbau und die Konzepte der Verwaltung zu informieren. Eine direkte (persönliche oder schriftliche) Ansprache von einzelnen Eigentümern (bspw. besonders problembelasteter Gebäude) erfolgt demgegenüber nur selten (Abbildung 5.6).

auherrentag Güstro

Ziel des 2005 und 2006 durchgeführten Bauherrentages ist, die Investitionstätigkeit über eine umfangreiche Information von Eigentümern oder an Sanierungsobjekten in der Stadt Interessierten zu befördern. Zum einen werden über Begehungen leer stehende bzw. für Investitionen geeignete Objekte sowie erfolgreich sanierte Objekte vorgestellt. Zum anderen referieren Fachexperten zu wichtigen Fragen bezüglich Sanierungsprojekten bzw. stehen als Ansprechpartner für Interessierte vor Ort zur Verfügung. Beispielsweise umfasste das Programm des Bauherrentages 2006 Vorträge zu:

- wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW,
- Finanzierungsmöglichkeiten der Kreditwirtschaft,
- steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten,
- Anforderungen der neuen Landesbauordnung,
- Brandschutz,
- Wärmeschutzverordnung.

Zusätzliche Ansprechpartner vom Sanierungsträger, der Stadtverwaltung und der Denkmalschutzbehörde stehen im Rahmen der Bauherrentage für weitere Fragen zu rechtlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Der Bauherrentag wird von der AG Wohnen, einem Zusammenschluss engagierter Bürger und Vertretern der Verwaltung (siehe gesonderten Beitrag), organisiert.

Information und Beratung ohne direkte Ansprache einzelner Eigentümer

Die Palette der zur Anwendung kommender Informations- und Beratungsinstrumente reicht in den Stadtumbaukommunen von Informationen in der Tagespresse, Stadtumbauzeitungen oder Broschüren (z. B. in Frankfurt (Oder)) über öffentliche Veranstaltungen, Beratungs- oder Sanierungsbüros bis hin zu Stammtischen mit Vertretern der Verwaltung (z. B. in Leipzig). Auffallend dabei ist, dass es einige wenige Kommunen gibt, die eine sehr aktive Informationspolitik für Eigentümer und potenzielle Neuerwerber verfolgen und unterschiedliche Instrumente erproben bzw. regelmäßig anwenden (bspw. Leipzig). In der großen Mehrzahl der Kommunen folgt die Information und Beratung privater Eigentümer allerdings keiner Strategie. Sie ist eher sporadisch angelegt und erreicht die privaten Eigentümer nur in sehr begrenztem Maße.

Interessante neue Ansätze zur Einbeziehung und Aktivierung privater Eigentümer sind beispielsweise Tage der offenen Sanierungstür, wie sie in Görlitz bereits seit einigen Jahren realisiert werden, oder Stadtspaziergänge, die u. a. in Leipzig oder Güstrow durchgeführt wurden. Dabei wird die lockere Atmosphäre des Spaziergangs genutzt, um sich über Ansätze und Konzepte der Verwaltung auszutauschen und Ideen und Vorschläge der Eigentümer aufzunehmen. Ähnlich angelegt sind auch die so genannten Stammtische in Leipzig, bei denen es darum geht, zwischen Verwaltung und Eigentümern ins Gespräch zu kommen, Vertrauen aufzubauen und Verständnis für die Motive und Interessenlagen des jeweils anderen zu entwickeln. Damit kann eine Basis geschaffen werden, die der gemeinsamen Realisierung von Projekten näher kommt.

Besonders ausgeprägt ist die Information und Beratung privater Eigentümer in den ausgewiesenen Sanierungsgebieten, wo dies zu den klassischen Aufgaben der Sanierungsträger zählt. Dementsprechend ist auch der Informationsstand der Eigentümer in diesen Gebieten deutlich besser als in den sonstigen Altbaugebieten. Knapp ein Viertel der Kommunen gab in der Befragung an, dass in der Stadt Anlaufstellen oder Beratungsbüros für private Kleineigentümer bestehen. Es ist zu vermuten, dass es sich hier mehrheitlich um Vor-Ort-Büros in den Sanierungsgebieten handelt.

Information und Beratung mit direkter Ansprache von Eigentümern

Bisher eher selten sind Instrumente der Information und Beratung bei denen eine direkte Ansprache von Eigentümern erfolgt. In der Regel sind diese Ansätze mit einem nicht unerheblichen zeitlichen und personellen Aufwand verbunden und werden nur dann angewandt, wenn die Kommune damit unmittelbar nächste Schritte im Stadtumbau konzeptionell vorbereiten oder durchführen will.

Zu den Ansätzen einer direkten Ansprache von Eigentümern gehören persönliche Anschreiben an jeden Eigentümers mit der Absicht, unmittelbar über geplante Stadtumbauaktivitäten, Konzepte etc. zu informieren oder zu Beratungsveranstaltungen einzuladen. Darüber hinaus sind Befragungen von Eigentümern in ausgewählten Stadtquartieren eine Chance für eine aktivierende Ansprache von Eigentümern (vgl. Darstellung zu Halle). Rund ein Drittel der Kommunen gab in der Kommunalbefragung an, in der Vergangenheit bereits Befragungen privater Eigentümer durchgeführt zu haben. Doch auch bei diesen Ansätzen können längst nicht alle Eigentümer tatsächlich erreicht werden.[102]

Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen zwischen 15 und 30 % mögen angesichts des damit verbundenen Aufwandes der Vorbereitung, Durchführung und Auswertung sehr gering erscheinen. Trotzdem tragen sie dazu bei, den Informationsstand sowohl auf Seiten der privaten Eigentümer als auch in der Verwaltung zu verbessern und können eine Basis sein, um im weiteren Stadtumbauprozess mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen.

Die intensivste Form der direkten Ansprache von privaten Eigentümern ist die direkte Ansprache einzelner Eigentümer bzw. die aufsuchende Beratung. In der Regel handelt es sich dabei um Eigentümer von besonderen Schlüsselobjekten oder um Eigentümer von Problemgebäuden. Im zweiten Fall geht es vor allem darum, zu ermitteln, welche Handlungsoptionen die Eigentümer für ihr Gebäude sehen, wie negative Ausstrahlungseffekte auf Nachbargebäude oder das Quartier verhindert werden können und welche Möglichkeiten der Unterstützung dem Eigentümer angeboten werden können. Sicherlich ist die aufsuchende Beratung die effektivste Form der Ansprache privater Eigentümer. So zeigen Beispie-

(102) Um Informationen zum Althausbestand bzw. zu privaten Kleineigentümern zu gewinnen, wurde in Leipzig 2003 eine Befragung von Mitgliedern des Verbands Haus & Grund durchgeführt. Zwar ließen sich trotz eines geringen Rücklaufs gewisse Tendenzen erkennen. Für das eigentliche Ziel – eine periodische Befragung zu Entwicklungen im Althausbestand bzw. bei privaten Kleineigentümern – war die Beteiligung jedoch zu gering, sodass die Befragung nicht wiederholt wurde.

Befragung und Beratung von Eigentümern leer stehender Gebäude in Halle (Saale)

Eine von der Stadt Halle (Saale) 2001 durchgeführte Befragung von Eigentümern leer stehender Gebäude zielte vor allem auf die Aktivierung potenziell investitionswilliger Eigentümer durch die Information über Förderung und Umnutzungsmöglichkeiten und weniger auf die Gewinnung quantitativer Informationen über die Situation der Eigentümer ab. Im Rahmen der Erhebungen zum Stadtumbaukonzept wurden u. a. die Gebäude, die vollständig in der Altstadt und den Gründerzeitquartieren leer stehen, erhoben. Vom Bauordnungsamt wurden alle Eigentümer leer stehender Gebäude angeschrieben, bei denen der Eigentümer eindeutig zugeordnet werden konnte bzw. Ansprechpartner bekannt waren. Im Anschreiben wurde zum einen auf die Gefahren von Totalleerständen hingewiesen. Zum anderen wurden alle Eigentümer zu einem Gespräch über die Pläne und Probleme des Objekts und die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln und anderen Lösungsmöglichkeiten eingeladen. Die Eigentümer wurden gebeten, in einem kurzen Formular ihr Interesse an einer Beratung zu äußern sowie bei fehlendem Interesse Angaben zur weiteren Nutzung bzw. aktuellen Entwicklung zu machen.
Von den 780 Gebäuden, zu denen jeweils die Eigentümer angeschrieben wurden, entfielen 533 Gebäude bzw. 68 % auf private Kleineigentümer. Rückantworten kamen zu 346 Gebäuden (44 %), wobei keine Auswertungen der Antworten nach Eigentümergruppen vorliegen. In 61 Fällen wurden Beratungs-/Gesprächswünsche geäußert, die nach Angaben der Stadt fast ausschließlich von privaten Kleineigentümern kamen. Damit äußerten etwas mehr als ein Zehntel der Privateigentümer einen Beratungswunsch. Beratungsangebote nahmen nach Einschätzungen der Stadt vor allem ostdeutsche Eigentümer an, denen das Haus rückübertragen wurde.

Kennziffern der Befragung/Beratung von Eigentümern leer stehender Gebäude in Halle (2001)

	Anzahl	Anteil in %
Anschreiben (Gebäude), davon	780	100
- Private	533	68
- Wohnungsunternehmen (insb. HWG)/ Sonstige	247	32
Rückantworten, davon	346	44
- Beratungswunsch (v. a. Private)	61	8 (über ein Zehntel der Privaten)

Quelle: Stadt Halle; eigene Berechnungen

Zu den Ergebnissen der Beratungen liegen nur qualitative Informationen von seinerzeit beteiligten Akteuren der Stadt vor. Es konnten demnach nur sehr selten Anstöße für eine Entwicklung gegeben werden. Zum einen waren die Fördererwartungen der Eigentümer zu hoch bzw. standen 2001 wichtige Förderinstrumente noch nicht zur Verfügung.[103] Typische Problemlage war die geringe Eigenkapitalausstattung, die auch bei vorhandenen Ressourcen (z. B. im Sanierungsgebiet Altstadt) keine Unterstützungsmöglichkeit durch die Stadt bot. Insgesamt wird der Erfolg der Aktion in Relation zum Aufwand (Adresserhebung, Versand) als begrenzt eingeschätzt.

Aus Gutachtersicht ist der verfolgte Ansatz der systematischen Befragung und Beratung von Eigentümern von problematischen Beständen jedoch durchaus empfehlenswert. Aufgrund der gewonnenen Erfahrungen erscheint es aber zielführender, wenn das Anschreiben nicht flächendeckend für alle Altbaubestände, sondern für ausgewählte Quartiere erfolgt, um konkretere, an den spezifischen Gebieten ausgerichtete Perspektiven aufzeigen zu können (neben Förderung auch Quartiersstrategie).

(103) V. a. Sanierungsgebiet Riebeckviertel ab 2002, Stadtumbau Ost-Mittel ab 2003 und Ausweisung von Erhaltungssatzungen für verschiedene Altbauquartiere mit Möglichkeit erhöhter Investitionszulage.

le wie in der Crimmitschauer Südstadt (siehe Kapitel 4), dass nach direkter Ansprache der Abbruch einiger desolater Gebäude sowie die einfache Begrünung relativ zeitnah umgesetzt werden konnte. Allerdings sind nicht alle Ansprachen erfolgreich und auch die erfolgreiche Ansprache erfordert in der Regel mehrere Beratungstermine. Angesichts des mit der direkten Ansprache verbundenen zeitlichen und personellen Aufwandes wird man dieses Instrument aber immer nur sehr gezielt bei „geringen Fallzahlen“ anwenden können.

Marketing-Ansätze zur Gewinnung neuer Nutzer für Gebäude und Wohnungen in der Innenstadt

Marketing-Ansätze der Kommunen können sich einerseits ganz gezielt auf die Entwicklung von Instrumenten richten, um Eigentümer bei der Vermarktung von Gebäuden zu unterstützen bzw. neue Nutzer für leer stehende Objekte zu gewinnen. Meist geht es dabei eher um neue Eigentümer, weniger um Mieter. Zum anderen gibt es aber auch solche Marketing-Ansätze, die eher darauf abzielen, das Thema Wohnen in der Innenstadt stärker in die öffentliche Diskussion einzubringen oder Imagekampagnen für bestimmte Quartiere anzustoßen. Dadurch werden vor allem auch potenzielle Mieter angesprochen.

Der schlechte Sanierungszustand und der hohe Leerstand mancher Immobilien hängt damit zusammen, dass die derzeitigen Eigentümer aus unterschiedlichen Gründen (Altersgründe, finanzielle Gründe, Abwesenheit vom Ort, Differenzen innerhalb von Erbengemeinschaften usw.) mit der Sanierung und Vermarktung einer bestimmten Immobilie überfordert sind. Auf der anderen Seite gibt es in vielen Städten durchaus Interessenten, die urbane innerstädtische Wohnqualitäten nachfragen. Von den Kommunen wurden daher Strategien entwickelt, um potenzielle neue Eigentümer und vorhandene Sanierungsobjekte zusammen zu bringen. In der Befragung der Stadtumbaukommunen gab jede vierte Kommune an, dass sie Strategien verfolgt, um die Wohneigentumsbildung für Selbstnutzer im Altbaubestand zu unterstützen. Ein weiteres Viertel der Kommunen plant entsprechende Aktivitäten. Die Ansätze richten sich dabei vor allem auf die gezielte Information und Beratung, die Vermittlung von Leerstandsobjekten und Grundstücken sowie die Initiierung von Selbstnutzerinitiativen.

Am bekanntesten und inzwischen auch vielfach dokumentiert ist die Selbstnutzerinitiative in Leipzig (vgl. www.selbstnutzer.de). Sie zielt darauf ab, leer stehende unsanierte Gebäude an neue Eigentümer zu vermitteln sowie Bauherren für innerstädtische Eigenheime (Stadthäuser) zu gewinnen. Hierzu werden Objekte gezielt ausgewählt und kostenlose Vorentwürfe angeboten. Weiterhin werden Kauf- und Bauwillige beraten, Baugruppen organisiert und moderiert sowie eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit zu den Projekten betrieben. Im Rahmen des reinen Beratungs- und Marketing-Programms wurden von 2001 bis 2005 115 Eigentumswohnungen und 97 Stadthäuser verkauft. Gemessen an den Gesamtinvestitionen sind die jährlichen Betreuungskosten von rund 200 000 Euro, die gemeinsam von Bund, Land und Kommune getragen werden, mit einem Anteil von unter 2 % gering.[104] Mittlerweile haben mehrere Städte (z. B. Chemnitz, Schwerin, Magdeburg, Cottbus[105]) ähnliche Vermittlungsstellen nach dem Leipziger Vorbild geschaffen.

Andere Städte bauen kommunale Flächenmanagementagenturen (u. a. Gotha) oder sog. Leerstandsbörsen (z. B. Weißenfels und Wittstock) auf, die die Vermittlung von Wohn- bzw. Geschäftsräumen übernehmen. Grundlage für die Vermittlungstätigkeit ist eine systematische Erfassung der leer stehenden Gebäude bzw. die Erstellung eines Brachflächenkatasters. In Einzelfällen gehen die Kommunen auch in Vorleistung und erstellen Machbarkeitsstudien oder Verwertungsvorschläge für zu vermarktende Gebäude (z. B. Finsterwalde).

Auch Marketing-Ansätze, die eher darauf abzielen, das Thema ‚Wohnen in der Innenstadt’ in der öffentlichen Debatte zu stärken und damit auch neue Bewohner für die Innenstädte zu gewinnen, machen nur dann Sinn, wenn private Eigentümer einbezogen werden. Wesentlicher Effekt, der von diesen Ansätzen ausgeht, kann eine gemeinsame Verständigung von Verwaltung und privaten Eigentümern auf gemeinsame Ziele innerhalb eines konkreten Projektes sein. Die gemeinsam zu vereinbarenden Ziele haben einen hohen Konsensgehalt, die Anforderungen im Hinblick auf eine Beteiligung sind niedrig. Es wird nicht zwangsläufig vorausgesetzt, dass sich alle Eigentümer beteiligen, sondern viel eher werden Mobilisierungseffekte erhofft, wenn Eigentümer die Chancen haben, sich einer Initiative auch später anzuschließen (bspw.

(104) Siehe u. a. Stadt Leipzig (2005b) und Scheffen (2006).

(105) Vgl. Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2005), S. 8-9.

Gotha – "Gotha lebt": Innenstadtinitiative zur Vermittlung innerstädtischer Brachen und sanierungsbedürftiger Gebäude

Die frühere Residenzstadt Gotha versucht über die Initiative „Gotha lebt" innerstädtische brachliegende Gebäude und Flächen für interessante Sanierungskonzepte und Wohnungsneubauten vorzubereiten und anzubieten. Dazu wurden alle im Altstadtbereich brachliegenden und sanierungsbedürftigen Grundstücke in einem Leerstandskataster erfasst. In Absprache mit den Eigentümern werden diese in die Gothaer Innenstadtinitiative aufgenommen. Damit verbunden ist eine aktive Werbung am Gebäude bzw. auf der Brachfläche (Informationen mit Logo und Kontaktinformationen) sowie in der Presse. Bauwillige Bürger werden dadurch auf Baulücken oder Sanierungsobjekte aufmerksam gemacht. Mit Hilfe erster Ideen und Konzepte sowie Finanzierungsstrategien wird dem bauwilligen Bürger die Entscheidung für eine Eigentumsbildung in der Innenstadt erleichtert.

Die Gothaer Innenstadtinitiative „Gotha lebt" nimmt eine Mittlerfunktion zwischen dem Grundstückseigentümer, dem potenziellen Bauherren und dem Planer ein. Das Informationsbüro der Initiative besteht seit Juni 2006. Es hält Informationen, z. B. über Planungskonzepte, bereit und führt regelmäßig eigene Veranstaltungen zu verschiedenen Themen rund um das Bauen in der Altstadt durch. Im Rahmen der individuellen Beratung werden für die Interessenten passende Objekte sowie geeignete Finanzierungsmöglichkeiten gesucht. Darüber hinaus besteht eine Internetplattform (www.gotha-lebt.de), die neben Informationen zu Verkaufsobjekten auch allgemeine Stadtinformationen und Presseartikel anbietet.

Auf diesem Weg erhofft sich die Stadt Gotha Impulse für eine weitere Stabilisierung der Innenstadt.

Finsterwalde: „Bündnis für selbstgenutztes Wohneigentum in der Stadt"

In der Stadt Finsterwalde haben sich unterschiedliche städtische Akteure (Stadt, Sanierungsträger, Wohnungsunternehmen, Bauträger, Architekten, Sparkasse) zu einem „Bündnis für selbstgenutztes Wohneigentum in der Stadt" zusammengeschlossen, um optimale Voraussetzungen für die Entwicklung der Innenstadt zu schaffen.

Erstellt wurde eine Potenzialkarte für Baulücken und Leerstandsobjekte, die Vorschläge zur Wohneigentumsbildung enthält und eine Unterscheidung nach Sanierungsobjekten und Neubau-Möglichkeiten vornimmt. Davon ausgehend wurde ein Grundstücks-Pool mit derzeit 24 vermarktungsfähigen Sanierungsobjekten und Baulücken aufgebaut. Für die weitere Nutzung von bestimmten Baulücken und leer stehenden Gebäuden wurden mit Unterstützung des „Bündnisses für selbstgenutztes Wohneigentum" Machbarkeitsstudien erstellt. Auf einem Bauherrenforum konnten sich Eigentumsinteressenten bei allen beteiligten Akteuren direkt informieren. Eine zeitgleich eröffnete Ausstellung stellte sechs Machbarkeitsstudien vor, die die breite Palette der Möglichkeiten für die Wohneigentumsbildung in der Innenstadt aufzeigte:

- „Wohneigentum für Jedermann" (Reihenhausneubau in Baulücke)
- „Fachwerkambiente mit Kamin" (kleinteilige Bestandssanierung)
- „Wohnen und Arbeiten" (Bestandssanierung in Kombination mit Gewerbe/Büro)
- „Gründerzeit und Industriearchitektur" (Bestandssanierung Wohnhaus und Umbau eines Industriegebäudes für Wohnzwecke)
- „Hofhaus" (Umbau eines Miethauses mit mehreren Wohnungen zu einem Einfamilienhaus)
- „Kontorhaus" (Anpassung eines problematischen Eckhauses an heutige Wohn-, Arbeits- und Lebensbedürfnisse).

Die einzelnen Vorschläge wurden jeweils an einen konkreten Standort gekoppelt und durch Finanzierungsmöglichkeiten untersetzt. Ausgewiesenes Ziel war es dabei, mit bestehenden Grundstücks- und Baukosten im Umland zu konkurrieren. Bis zum Oktober 2006 konnten vier Objekte vermarktet werden. Für die Initiative wurde ein spezielles Logo („Näher dran") entwickelt, das allen Interessenten als gemeinsame Werbeplattform und Imageträger zur Verfügung steht.

Görlitz: Postkartenaktion zum Wohnen in der Innenstadt

In Görlitz hat während der DDR-Zeit – wie in vielen anderen ostdeutschen Städten auch – eine ausgeprägte Binnenwanderung aus den innerstädtischen Altbau- und Gründerzeitquartieren in die neu errichteten Plattenbaugebiete am Stadtrand stattgefunden. Bei vielen Bewohnern der Plattenbaugebiete besteht auch heute das Bild der Innenstadt aus Ofenheizung, Außentoiletten, Dachschäden, Lärm und Gestank, obwohl sich gerade in Görlitz nach 15 Jahren privater und öffentlicher Stadtsanierung die Lebensqualität in den innerstädtischen Wohngebieten ganz erheblich verbessert hat. Doch diese Wahrnehmung hinkt der Wirklichkeit hinterher. Von den neu nach Görlitz Zuziehenden werden die innerstädtischen Wohnquartiere mehrheitlich bevorzugt, während demgegenüber Umzüge aus den randstädtischen Plattenbauquartieren in die Innenstadt noch zu selten erfolgen. Auf die Veränderung des Images der Innenstadt als Wohnstandort zielte eine aus EU-Mitteln geförderte Postkartenaktion der Stadtverwaltung Görlitz, die im Januar 2007 angelaufen ist. Dazu wurden Ansichtskarten mit sechs verschiedenen Motiven produziert und als Postwurfsendung verteilt bzw. in Geschäften der Görlitzer Innenstadt ausgelegt.

Die Postkarten greifen Themen auf, die von Bedeutung bei der Wahl des Wohnstandortes sind. Die Motive, alle fotografiert in den Görlitzer Gründerzeitgebieten, akzentuieren die Vorteile des Lebens und Wohnens im Stadtinneren. Kurze Anmerkungen widerlegen Vorurteile, die für viele Grundstücke bereits längst der Vergangenheit angehören. Ziel der Aktion war es, einen Denkanstoß zu bieten, dass es sich schon heute in der Innenstadt viel besser wohnen lässt, als mancher Bürger vermuten würde. Jede der Karten enthält einen Teilnahmecoupon für eine Gewinnauslosung am Tag der offenen Sanierungstür im Juni 2007.

Nach Anlauf der Aktion im Januar 2007 kam es allerdings – unterstützt durch die lokalen Medien – zu deutlich artikulierten Protesten der Wohnungseigentümer in den Plattenbaugebieten. Durch die Verteilung der Karten in die dortigen Hausbriefkästen, so wurde der Stadtverwaltung vorgeworfen, würden gezielt alteingesessene Mieter abgeworben. Dadurch würde die Existenz der großen Wohnungsunternehmen gefährdet. Die Proteste gegen die Postkartenaktion, die sich neben der Medienberichterstattung z. B. auch in zahlreichen Leserbriefen äußerten, waren derart massiv, dass sich die Stadtverwaltung bereits im Februar 2007 gezwungen sah, das Verteilen der weiteren Motive an die Haushalte abzubrechen. Die gesamte Kartenserie ist jedoch weiterhin in vielen Geschäften der Innenstadt erhältlich und wird nun außerdem genutzt, um auf Touristikmessen für den Zuzug nach Görlitz zu werben.

Arbeitsgruppe Wohnen in Güstrow

Die Arbeitsgruppe Wohnen setzt sich für die Stärkung des Wohnens in der historischen Altstadt ein. Die Arbeitsgruppe hat sich aus den Teilnehmern eines im Jahr 2003 durchgeführten Workshops zur Fortschreibung des Rahmenplanes Altstadt gebildet. Sie besteht aus zehn Personen, von denen der kleinere Teil aus der Verwaltung bzw. vom Sanierungsträger kommt und der größere Teil aus Bürgern besteht, die entweder Gebäudeeigentümer in der Innenstadt oder dort als Händler, Dienstleister etc. tätig sind. Überwiegend bringen die Bürger auch fachliche Kompetenz aus dem Bereich Bauen/Planen mit (Architekt, Makler, Baubetrieb, Baufinanzierer).

Die Arbeitsgruppe Wohnen trifft sich einmal im Monat. Zum einen werden Positionen zu aktuellen Fragen der Innenstadt diskutiert, z. B. zur Notwendigkeit einer Werbe- und Gestaltungssatzung oder zur städtebaulichen Vertretbarkeit geplanter Abrisse, und ggf. Positionen gegenüber Entscheidungsträgern formuliert. Zum anderen und schwerpunktmäßig werden eigene Aktionen organisiert, die die Innenstadt aufwerten oder für Investitionen im Zentrum werben:

- Durchführung von Bauherrentagen zur Beförderung von Investitionen (siehe gesonderte Beschreibung oben),
- Durchführung einer Plakatsäuberungs-Aktion mit der Beseitigung illegaler Plakate von den Häusern/Einfriedungen (2005),
- Organisation und Einwerbung von Sponsorengeldern für eine Pflanzaktion mit Güstrower Schülern (2006),
- Aktionen im Rahmen des Tags des offenen Denkmals (z. B. Hofführungen).

Plakataktionen, die für das Wohnen in der Innenstadt/für die Nutzung leer stehender Gebäude werben). Über derartige Aktionen besteht die Chance, den oft auf das eigene Objekt fokussierten Blick privater Eigentümer stärker auf Quartierszusammenhänge zu lenken und damit Lerneffekte auszulösen.

Finanzielle Ansätze zur Aktivierung privater Eigentümer

Finanzielle Ansätze zur Aktivierung privater Eigentümer können zum einen unmittelbar monetär angelegt sein, indem dem Eigentümern Fördermittel, Steuervergünstigungen etc. angeboten werden oder aber Objekte zu vergünstigten Konditionen erworben werden können. Zum anderen gibt es eine Reihe von finanziellen Ansätzen die eher darin bestehen, Wege zur Überwindung blockierender Rahmenbedingungen aufzuzeigen.

Schaffung finanzieller Anreize für private Eigentümer

Finanzielle Anreize sollen die Eigentümer zur Durchführung von Investitionen an Gebäuden oder objektbezogenen Freiflächen motivieren. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost ist prinzipiell die Förderung von Maßnahmen privater Eigentümer sowohl bezogen auf den Rückbau als auch auf die Aufwertung möglich. Allerdings ist die Förderung von Maßnahmen privater Eigentümer im Stadtumbau bislang eher die Ausnahme (vgl. Kapitel 5.1). Im Einzelfall stehen den Eigentümern weitere Förderprogramme wie der Städtebauliche Denkmalschutz oder sonstige Programme der Städtebauförderung für die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen offen (vgl. Kapitel 3).

Um Investitionen in bestimmten räumlichen oder besonders problembehafteten Kontexten anzustoßen, wurden von einzelnen Kommunen darüber hinausgehende Instrumente entwickelt, die finanzielle Anreize setzen. In der Regel richten sich diese ergänzend zu den bestehenden Förderprogrammen entwickelten Ansätze nicht an die Eigentümer im Bestand, sondern vielmehr an neu zu gewinnende Eigentümer. Die Ansätze können sich

- auf den Erwerber einer Immobilie oder
- auf ein Objekt bzw. Grundstück beziehen.

Zur ersten Gruppe gehören insbesondere zinsvergünstigte Darlehen oder Zuschüsse zu den Baukosten. So wurden in Einzelfällen von Kommunen eigene kommunale Eigentumsförderprogramme als Impulsgeber für die innerstädtische Wohneigentumsförderung initiiert (vgl. bspw. Frankfurt (Oder)).

Objektbezogene finanzielle Anreize ermöglichen in der Regel eine Veräußerung von

Frankfurt (Oder) – Wohneigentumsbildung im Südöstlichen Stadtzentrum

Frankfurt (Oder) (62.033 Einwohner), die viertgrößte Stadt Brandenburgs, setzt bei der Wiederbelebung des Stadtzentrums gezielt auf die Wohneigentumsbildung. Gemäß Satzungsbeschluss für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll das Südöstliche Stadtzentrum als Wohnstandort entwickelt werden. Der Standort verbindet das Stadtzentrum mit der Gubener Vorstadt. Als Anreiz zur verstärkten Wohneigentumsbildung in der Innenstadt hat die Stadt im Jahr 2004 – ergänzend zur Wohneigentumsrichtlinie des Landes Brandenburg – ein eigenes Förderprogramm für Selbstnutzer und Erwerber von Wohneigentum aufgelegt und eine städtische Richtlinie zur Förderung von Wohneigentum im Südöstlichen Stadtzentrum verabschiedet. Wohnungskäufer erhalten neben einer Grundförderung von 2 500 Euro weitere 2 500 Euro für jedes im Haushalt lebende Kind als Zuschuss von der Stadt.

Zwei Baufelder mit 16 Reihenhäusern und 54 Eigentumswohnungen werden über Bauträger entwickelt. Lokale Bauträger konnten aufgrund positiver Förderaussichten für die Umsetzung gewonnen werden. Darüber hinaus wurden durch die Stadt auf weiteren vier Baufeldern 44 Grundstücke direkt an die Enderwerber ohne Bauträgerbindung und bei freier Architektenwahl veräußert. Durch die zusätzliche städtische Förderung wurde der Standort trotz höherer Grundstückspreise in der Innenstadt konkurrenzfähig zu Standorten im Umland. Das städtebauliche Konzept enthielt Vorgaben für eine geschlossene Bebauung und die Integration der vorhandenen Altbebauung in der Fischerstraße.

Bis zum Februar 2007 konnten ca. 80 % der Parzellen für Einzel- und Reihenhäuser veräußert werden. Auf 60 der verkauften Parzellen sind die Häuser fertig gestellt. Von 54 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind 31 realisiert. Weitere 15 Wohnungen befinden sich derzeit im Bau und konnten schon im Vorfeld veräußert werden.

Stendal-Bonus: Veräußerung von unsanierten Altbauten unter Verkehrswert

Die Stadt Stendal in der Altmark verfügt über einen kompakten Altstadtkern mit gründerzeitlichen Stadterweiterungen. Neben Leerständen in den randstädtischen Plattenbausiedlungen konzentriert sich dieser auch in unsanierten Altbaubeständen der Innenstadt. Die kommunale Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH versuchte daher bereits Ende der 1990er Jahre, einen ausgewiesenen Bestand von Altbauten (Leerstand im Jahr 2000: 70 %) zu veräußern. Die hohen Verkehrswerte verhinderten jedoch den Verkauf. Durch Beschluss des Stadtrats im Jahr 2000 wurde die Gesellschaft daher dazu ermächtigt, Gebäude unter bestimmten Auflagen auch unter dem Verkehrswert zu veräußern.

In öffentlichen Bieterverfahren war eine marktnahe Bewertung der Bestände möglich. Mit dem Kauf eines Objektes verpflichteten sich die Käufer, innerhalb von 36 Monaten eine Sanierung des Gebäudes vorzunehmen. Wesentliches Ziel war die Unterstützung der Wohneigentumsbildung von Stendaler Bürgern. Die Regelung schaffte einen Anreiz, so dass innerhalb kurzer Zeit erste Gebäude veräußert werden konnten.

Von insgesamt 50 bis maximal 60 Verkaufsobjekten wurden im Zeitraum zwischen 2000 bis 2006 rund 40 Gebäude mit Grundstück veräußert. Der Verkaufspreis der veräußerten Gebäude lag in der Regel zwischen 15 000 und 25 000 Euro. Ca. 95 % der Käufer kamen aus Stendal. In den meisten Fällen erfolgte zeitnah zum Verkauf die Modernisierung.

Gebäuden unterhalb des bestehenden Verkehrswertes. Hintergrund dabei ist die geltende Rechtslage im Umgang mit Verkehrswerten. Die Verkehrswerte spiegeln die Preise der Vergangenheit wider. Diese liegen bei fallenden Preisen über dem aktuellen Marktwert. In Gebieten, in denen in den letzten Jahren keine Verkäufe mehr stattgefunden haben, sind die Verkehrswerte oft völlig veraltet. Die Folge ist, dass der Markt für unsanierte Altbauten und Grundstücke zum Erliegen kommt, weil bei Privaten zu hohe Preiserwartungen geschürt werden und weil öffentliche Verkäufer wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen generell dazu verpflichtet sind, nicht unter dem Verkehrswert zu verkaufen. Dies war bspw. in Stendal der Anlass, einen so genannten „Stendal-Bonus“ einzuführen, der den Verkauf von definierten Objekten der Stendaler Wohnungsgesellschaft unter bestimmten Auflagen für die Hälfte des Verkehrswertes an Stendaler Bürger ermöglichte (vgl. Beispiel Stendal).

Angesichts der heterogenen Eigentümerstruktur in den innerstädtischen Altbauquartieren ist es vielfach schwierig, objektübergreifende Konzepte für die Sanierung oder Wohnhofgestaltung umzusetzen. Damit werden einerseits Einsparungspotenziale bei der Sanierung verschenkt, andererseits bleiben Chancen im Hinblick auf eine großzügigere Freiflächenentwicklung und damit die Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten ungenutzt. Aus Sicht der Kommune lassen Kooperationsprojekte mehrerer Eigentümer größere Effekte für die Quartiersentwicklung erwarten als isolierte Einzelprojekte. Daher wurden von Kommunen in Einzelfällen Ansätze entwickelt, die die Initiierung von Kooperationsprojekten finanziell belohnen (vgl. Projekt Grüne Höfe Halle).

Instrumente zur Überwindung finanzieller Blockaden

Im Hinblick auf die Überwindung finanzieller Blockaden sind in den letzten Jahren erste Ideen entwickelt worden, die allerdings bisher kaum Eingang in die Praxis gefunden haben. Hintergrund dabei ist, jenen Eigentümern, die vor allem aus finanziellen Gründen kaum in der Lage sind, aktiv am Stadtumbau mitzuwirken, Möglichkeiten für den Umgang mit ihrem Bestand aufzuzeigen.

Der für den Eigentümer weitreichendste Ansatz ist dabei die Übernahme von Gebäuden durch die Kommune. Dies kann ein Weg sein, um insbesondere Gebäude, die aufgrund ihres maroden Bauzustandes negativ auf die Umgebung ausstrahlen, abzureißen oder um quartiersbezogene Block-

Grundstücksübergreifender Förderansatz des Programms Grüne Höfe (Halle)

Die Stadt Halle hat ein Förderprogramm aufgelegt, das auf zwei typische Problemlagen der kleinteiligen Grundstücksstruktur von Altbaubeständen zielt: die Beeinträchtigung der Qualität durch unterschiedliche Entwicklung bzw. Aufwertung von benachbarten Grundstücken sowie die Schaffung attraktiver Grünflächen bei engen Grundstücksgrenzen. Im Jahr 2003 wurde für das Sanierungsgebiet „Riebeckviertel“[107] eine Förderrichtlinie aufgelegt, nach der Zuschüsse aus den Städtebaufördermitteln für die Verbesserung der Hofgestaltung – v. a. für Grün- und Spielflächen, aber auch Stellplätze – gewährt werden. Fördervoraussetzung ist, dass die Projekte mindestens zwei aneinander grenzende Höfe (eines oder mehrerer Eigentümer) umfassen. Für die betreffenden Höfe ist durch die Eigentümer eine gemeinsame Planung der Freiflächengestaltung vorzulegen.[108]

Bis Ende 2006 gibt es nur ein umgesetztes Beispiel. Die fünf Grundstücke gehören zwar unterschiedlichen Gesellschaften bürgerlichen Rechts, bei denen es sich aber im Wesentlichen um dieselben Eigentümer handelt. Bei einem weiteren Projekt in Vorbereitung gehören die vier betroffenen Flurstücke einer Genossenschaft. Eine Verbesserung der Wohnumfeldsituation der Häuser durch gemeinsame Planungen verschiedener Privateigentümer ist insoweit bisher nicht gelungen. Dies ist nicht auf ein generell fehlendes Interesse von Einzeleigentümern zurückzuführen. Nach Angaben der Stadt hat die Sanierungsverwaltung immer wieder Anfragen zur Hofbegrünung. Die Interessenten scheitern aber regelmäßig an der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft ihrer Nachbarn – unabhängig vom Zustand des benachbarten Hofs.

Seitens der Stadt wird das Programm weiter fortgesetzt, zumal alternative Fördermöglichkeiten (Landeswohnungsbauförderungen sowie Investitionszulage) inzwischen ausgelaufen sind und künftig Bedarf für weitere Projekte gesehen wird.

konzepte zu ermöglichen. Angesichts der finanziellen Situation der Kommunen wird dieser Ansatz nur in wenigen Städten in Einzelfällen realisiert. In der Befragung der Stadtumbaukommunen gaben 18 Kommunen (9 % der befragten Kommunen) an, dass der Kauf oder die Übernahme von Gebäuden oder Grundstücken durch die Stadt eine große Rolle spielt. Ein weiteres Drittel der befragten Kommunen sprach von einer eher geringen Rolle dieses Ansatzes.

Vom Ortsverband Haus & Grund in Magdeburg wurde ein Konzept entwickelt, finanzielle Blockaden zu überwinden, ohne den Eigentümer aus dem Gebäude zu verdrängen. Das Konzept schlägt vor, dass Eigentümer unsanierter Mehrfamilienhäuser ihr Gebäude in eine neu zu gründende Eigentümergemeinschaft einbringen. Durch Hinzugewinnung neuer investitionswilliger Eigentümer werden Mittel für die Sanierung des Gebäudes erschlossen. Der bisherige Eigentümer erhält eine sanierte Eigentumswohnung im Gegenwert des Wertes des unsanierten Gebäudes. Dieser Ansatz orientiert sich am Konzept der Selbstnutzerinitiativen, ist aber – wie die Selbstnutzerinitiativen auch – im Vorfeld mit einem hohen Beratungs- und Koordinationsaufwand verbunden. Bisher konnte in Magdeburg kein diesbezügliches Projekt realisiert werden.

Einen Schritt weiter, und somit über finanzielle Ansätze im engeren Sinne hinaus, gehen Vorschläge zur Bildung von Blockentwicklungsgesellschaften oder geschlossenen Immobilienfonds für einzelne Quartiere˜. Die damit verbundenen Ideen gehen in unterschiedliche Richtungen: Einerseits kann die Blockentwicklungsgesellschaft ein Instrument sein, um die Interessen von Eigentümern zu bündeln, ein gemeinsames Marketing und eine gemeinsame Vermietung zu betreiben. Erreichbar wäre damit neben einer Kostenreduzierung vor allem eine stärkere Orientierung der Eigentümer auf die Entwicklung des gesamten Quartiers. Weitreichender sind Ansätze bei denen die Kommune oder durch sie beauftragte Dritte (Tochterunternehmen) ausgewählte Objekte erwirbt, um diese zu sanieren, für einen Grundstückstausch zur Verfügung zu stellen oder abzureißen. Durch eine solche aktive Strategie kann die Kom-

(106) Zur Entwicklung und Stadtumbaustrategie des Riebeckviertels siehe Kapitel 4.

(107) Stadt Halle (2003).

mune Blockaden von Eigentümern aufbrechen oder durch eigene Maßnahmen Impulse für die Quartiersentwicklung setzen. Obwohl Blockentwicklungskonzepte derzeit in einigen Kommunen als Lösungsansatz diskutiert werden, sind angesichts der schwierigen finanziellen Situation vieler Kommunalhaushalte und aufgrund zu geringer Planungskapazitäten bisher keine Beispiele für bereits aktive Blockentwicklungsgesellschaften in Ostdeutschland bekannt. Eingesetzt wird dieses Instrument hingegen in einigen Pilotstädten des Stadtumbaus in den westlichen Bundesländern (u. a. Gelsenkirchen, Völklingen).[108] Als flächendeckende Lösungsansätze sind sie jedoch aufgrund der nur eingeschränkt vorhandenen Ressourcen meist nicht geeignet. Zudem ist es unabdingbar, solche Blockkonzepte auf der Basis von gesamtstädtischen Überlegungen zu den Perspektiven der Altbauquartiere zu entwickeln und durch zusätzliche quartiersübergreifende Angebote für private Eigentümer zu begleiten, die deutlich machen, wo welche Entwicklungen eintreten können und sollen. Diese Aufgabe können die Stadtumbaukonzepte bzw. die gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzepte bislang nur bedingt leisten, wie die Ergebnisse der Kleineigentümerbefragung (vgl. Kapitel 3) deutlich gezeigt haben.

Konzept für eine Blockentwicklungsgesellschaft: die Bahnhofsvorstadt in Plauen

Die Bahnhofsvorstadt in Plauen ist ein eng bebautes Gründerzeitviertel, das aktuell einen Wohnungsleerstand von 30-60 % aufweist. Teilweise sind auch sanierte Gebäude von hohen Leerständen betroffen. Neben vielen anderen städtebaulichen Missständen ist das Gebiet insbesondere durch Gründefizite in den Hofbreichen und Straßenräumen gekennzeichnet. Leitlinien für die Blockentwicklung sehen den Erhalt der Blockrandbebauung bei gleichzeitigem Abbruch unsanierter und leer stehender Gebäude vor. Damit verbunden wurde eine Idee der „Grünen Lücke“, die, ergänzt durch gemeinschaftlich nutzbare Innenhöfe, eine neue Freiraumqualität im Gebiet ermöglichen soll.

Um die Entwicklung des Gebietes zu befördern, wurde die Bildung einer Blockentwicklungsgesellschaft vorgeschlagen. Diese soll einerseits einen Abgleich möglicher Beiträge der Eigentümer vornehmen, die kommunalen Aktivitäten bündeln und die Einbindung von Kreditinstituten erreichen. Zum anderen könnte die Blockentwicklungsgesellschaft die Interessen der verschiedenen Eigentümer nach außen vertreten. Angedacht sind bspw. gemeinsame Wartungs- und Versicherungsverträge, gemeinsame Hausmeisterdienste und Vermietung u. ä. Erwartet wird dadurch eine höhere Effektivität bei der Leistungserbringung aber auch eine Senkung der Nebenkosten. Als erste Schritte werden die Beauftragung einer Projektsteuerung, der Aufbau eines gemeinsamen Marketings und der Einsatz eines gemeinsamen Vermieters / Verwalters gesehen. Daneben ist eine Präzisierung der Blockentwicklungskonzepte vorgesehen. Von Seiten der städtischen Wohnungsgesellschaft wurden erste Vorleistungen im Sinne der Strategie der „Grünen Lücke“ (Abriss maroder Bausubstanz und Aufwertung benachbarter Gebäude sowie Gestaltung der neu entstandenen Freiflächen) erbracht.

Bisher konnte die Bildung der Blockentwicklungsgesellschaft jedoch noch nicht realisiert werden.

(108) Vgl. BBR (2007), S. 16 f.

Block- und eigentümerübergreifende Konzeption durch einen Investor in Leipzig

Im Leipziger Osten strebte die Wohnungsgenossenschaft ProLeipzig[109] an, durch ein städtebauliches Konzept, das zwei Blöcke und Grundstücke mehrerer Eigentümer umfasste, die für die einzelnen Eigentümer in einer kleinteiligen Grundstücksstruktur typischerweise bestehenden Investitionshemmnisse zu überwinden. Die Genossenschaft war eine von zwölf Eigentümern/innen im Hauptblock, allerdings mit drei Grundstücken bzw. dem höchsten Flächenanteil (inkl. Industriegebäude im Blockinnenbereich). Für ihre Flächen entwickelte sie ein Mischkonzept der baulichen Entwicklung (Bestandssanierung, Rückbau eines Gebäudes, Neubau von Stadthäusern) sowie Verwertung (eigene Vermietung und Verkauf von Wohnungen, ggf. Unterstützung einer neuen Genossenschaft).
Eine singuläre Entwicklung der eigenen Flächen in einem Umfeld, das durch heterogene Sanierungsstände sowie Brachen und aufbrechende Blockstrukturen gekennzeichnet ist, hätte aus Sicht des Unternehmens keine hinreichende Qualität für die erfolgreiche Bewirtschaftung gehabt, insbesondere, da der Standort in einem im gesamtstädtischen Vergleich eher weniger attraktivem Quartier lag (Leipziger Osten, siehe auch Kapitel 4). Um eine kleinräumig attraktive Lage zu schaffen, wurde ein Konzept vorgeschlagen, das eine zwei Blöcke übergreifende Gestaltung des Freiraums auf jetzigen Brachen sowie einer Rückbaufläche und die Bebauung mit Stadthäusern zur Teilschließung der Blockstruktur vorsah. Die zwischen den Blöcken gelegene Straße sollte eine Spielstraße werden.

Bei mehreren durchgeführten Eigentümerstammtischen signalisierte etwa die Hälfte der anderen Eigentümer insbesondere bei der Hofgestaltung Kooperationsbereitschaft. Für weitergehende Schritte, wie eine gemeinsame Vermarktung oder Bewirtschaftung der Objekte, gab es weniger Interessenten (weniger als ein Drittel). Mit der Stadt bzw. der Sanierungsverwaltung wurden im Vorfeld der Konzeption die Grundstrategie für das Quartier bzw. die Interessenschnittstellen abgestimmt (Erhöhung Freiraumanteil, Bestandsaufwertung, Eigentumsbildung/Stadthäuser etc.). Kein Konsens konnte hingegen mit Fachplanungen der Stadtverwaltungen hergestellt werden (Widerspruch des Denkmalschutzes, Bedenken der Verkehrsplanung). Da eine Umsetzung der Gesamtstrategie nicht absehbar war, hat die Genossenschaft ihre Objekte letztendlich verkauft und verfolgt einen ähnlichen Vermarktungsansatz auf zusammenhängenden Grundstücken in einem anderen Leipziger Altbauquartier. Aus Sicht der Genossenschaft wird die übergreifende Abstimmung zwischen Stadt und verschiedenen Eigentümern weiterhin als erfolgversprechender Ansatz gesehen, jedoch müsste im Planungsprozess früher eine Verbindlichkeit über den erreichten Diskussionsstand hergestellt werden (z. B. durch Vereinbarung der Ziele etc.), der dann auch von den jeweiligen Fachplanungen der Verwaltung anerkannt wird.

Rechtliche Instrumente zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau

Wesentliche rechtliche Instrumente, mit denen die Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau geregelt werden kann, sind Stadtumbauverträge, städtebauliche Verträge oder auch Gestattungsvereinbarungen. Der Vorteil dieser Instrumente liegt darin, dass hier zunächst nicht mit hoheitlichen Instrumenten „gedroht“ werden muss, sondern die jeweiligen Maßnahmen (beispielsweise der Abriss oder Teilrückbau, die Konservierung und Sicherung von Gebäuden, die Um- oder Zwischennutzung von Grundstücken oder auch gemeinschaftliche Quartierskonzepte) konsensual und vergleichsweise niedrigschwellig vereinbart werden können. Im Rahmen der Befragung der Stadtumbaukommunen gaben 32 Städte an, dass sie Stadtumbauverträge abgeschlossen haben, an denen auch private Kleineigentümer beteiligt sind. Um dieses Instrument noch intensiver einsetzen zu können, wäre es vermutlich hilfreich, wenn – analog zu den Stadtumbauverträgen zwischen Kommune und unternehmerischer Wohnungswirtschaft – seitens der Länder Musterverträge als Handlungsrichtlinie erarbeitet würden, um den Kommunen bei der Vertragsausgestaltung juristische Sicherheit und Einsparungen von Ressourcen zu ermöglichen.

(109) Die Genossenschaft wurde auf Initiative von Leipziger Handwerkern und Mittelständlern 1998 gegründet.

Städtebauliche Verträge zur Zwischen- und baulichen Wiedernutzung von Rückbauflächen in der Güstrower Altstadt

In der Güstrower Altstadt, einem historisch wertvollen, von vielen Baudenkmälern geprägten Gebiet, werden auch Rückbaumaßnahmen gefördert, wenn eine Gebäudesanierung nicht mit vertretbarem Aufwand möglich und der Rückbau städtebaulich vertretbar ist. Für die durch eine geschlossene Baustruktur geprägte Altstadt stellen Lücken und Brachen eine Gefahr für das Ambiente und Flair der Altstadt – eine der wichtigsten Stärken des Zentrums – dar. Die Förderung des Rückbaus bzw. die sanierungsrechtliche Genehmigung von Abbruchmaßnahmen wird daher an einen städtebaulichen Vertrag über die Zwischennutzung und Wiederbebauung gekoppelt. In der Regel verpflichtet sich der Bauherr zur Wiederbebauung innerhalb eines Zeitraums von fünf bis sieben Jahren; bei Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe zu leisten. Die Stadt sichert im Gegenzug dem Eigentümer sanierungsrechtliche Genehmigungen bzw. die Erteilung eines erforderlichen Einvernehmens zu, z. B. zur temporären Nutzung als PKW-Stellfläche (einträglichste wirtschaftliche Verwertung).

Mehr als zehn städtebauliche Verträge wurden seit 2003 abgeschlossen. Bei einer Fläche wurde Ende 2006 bereits mit der Wiederbebauung begonnen. Die Bereitschaft von Eigentümern zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen wird dabei durch zwei Faktoren befördert, die eine Übertragbarkeit auf andere Altbauquartiere zum Teil einschränken: die stärkere Verhandlungsposition der Stadt aufgrund höherer Genehmigungsanforderungen im Sanierungsgebiet für die wirtschaftliche Zwischennutzung sowie die Förderung von Neubauvorhaben im Rahmen der Städtebauförderung (städtebaulicher Mehraufwand) im Land Mecklenburg-Vorpommern, die die Chancen einer für den Eigentümer wirtschaftlichen Wiederbebauung erhöht.

Über die „weichen“ Instrumente der Stadtumbauverträge hinaus, gibt es eine Reihe rechtlicher Instrumente, die private Eigentümer in ihrer Mitwirkung am Stadtumbau betreffen können. Dazu gehören insbesondere Satzungen und Gebote. Mit der Stadtumbausatzung nach § 171d BauGB, können vor allem kontraproduktive Entwicklungen, wie der Rückbau oder auch die Modernisierung an falscher Stelle, nach Einzelfallprüfung unterbunden werden. Daneben können von den Kommunen städtebauliche Gebote nach §§ 175 bis 179 BauGB zur hoheitlichen Durchsetzung ihrer Ziele genutzt werden. Allerdings werden diese Gebote in der Praxis des Stadtumbaus nur äußerst selten tatsächlich eingesetzt. Vielmehr können sie als Plattform für eine einvernehmliche Regelung mit den Eigentümern dienen. Allgemeine Voraussetzung der Gebotsanwendung sind die Einhaltung bestimmter Verfahrensregeln, das Vorliegen städtebaulicher Gründe sowie die Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung der Maßnahme. Gerade diese letztgenannte Voraussetzung dürfte in der Mehrzahl der Fälle eine kaum zu überwindende Hürde darstellen.

In größeren Städten wird in ausgewählten Citylagen der Einsatz von „Business Improvement Districts“ (BID) oder auch „Housing Improvement Districts“ (HID) geprüft. Ziel ist die Förderung der Zusammenarbeit von Einzelhändlern und Immobilieneigentümern und die gemeinsame Verständigung auf Investitionen zur Stärkung des Quartiers. Im Rahmen von BIDs / HIDs können Eigentümer in abgegrenzten Gebieten zur Mitwirkung (auch finanzieller Art) verpflichtet werden. Angesichts der prekären Lage vieler Eigentümer ist allerdings fraglich, ob dieses Instrument in problematischen Stadtquartieren erfolgversprechend sein kann.

Planerisch-moderierende Ansätze zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau

Auf der kommunalen Ebene können Rahmenbedingungen geschaffen werden, die die Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau erleichtern. Einerseits kann es sich dabei (sowohl bei Aufwertungs-, als auch bei Rückbauvorhaben) um planerische Vorleistungen der Kommune handeln. Andererseits kann die Kommune durch die Umsetzung konkreter Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Signale für eine positive Quartiersentwicklung setzen.

Planerisch-moderierende Ansätze zur Unterstützung quartiersbezogener Lösungen

In der Regel haben die Kommunen in ihren städtebaulichen Entwicklungskonzepten bereits Vorschläge für die künftige Entwicklung einzelner Stadtteile erarbeitet. In diesen Prozess waren die privaten Eigentümer zumeist kaum eingebunden. Die Konkretisierung der Stadtteilkonzepte auf der kleinräumigen Ebene des Quartiers/Baublocks bietet die Chance einer intensiveren Zusammenarbeit mit den jeweiligen Eigentümern. Eine Voraussetzung dafür ist die direkte Ansprache der Eigentümer. Dabei müssen Möglichkeiten gefunden werden, wie auch nicht „vor Ort“ wohnende Eigentümer die Chance erhalten, Rückmeldungen einbringen zu können. Eine weitere Voraussetzung ist die Ansprache der Eigentümer „auf Augenhöhe“. Gerade der letztgenannte Punkt ist vielfach schwierig, da sich die Kommune in einer Doppelrolle befindet, indem sie sowohl Eigeninteressen im Hinblick auf die Quartiersentwicklung durchsetzen will als auch die Eigentümer für eine Mitwirkung gewinnen möchte. Als erfolgversprechend hat sich hier die Einbeziehung eines neutralen Vermittlers oder Mediators erwiesen, der zwischen den Interessen der Kommune und den vielfach heterogenen Interessen der Eigentümer vermitteln kann (vgl. das Beispiel aus Wurzen).

Mediationsverfahren in der Wurzener Ostvorstadt

Die Wurzener Ostvorstadt ist ein einfaches gründerzeitliches Quartier mit großen strukturellen Problemen. Als Hilfestellung im Stadtumbauprozess und um Erfahrungen für ähnliche Problemkonstellationen zu gewinnen, wurde vom Freistaat Sachsen im Jahr 2005 das Modellvorhaben „Mediation für den Stadtumbauprozess in Wurzen“ eingeleitet[110] (Finanzierung aus Landesmitteln). Durch eine Institution, die keine Eigeninteressen im Stadtumbau in Wurzen vertritt, sollten mögliche Konflikte vermieden werden. Schwerpunkte des Projektes waren: Information privater Akteure, Sensibilisierung und Aktivierung zur Mitwirkung im Stadtumbau, Recherche der Voraussetzungen privater Akteure für die Mitwirkung sowie Erarbeitung eines gemeinsamen Konzeptes (Stadt und Eigentümer).

Vor der Einbeziehung privater Eigentümer wurden in einer Bestandsaufnahme zunächst mit der Kommune und anderen öffentlichen Trägern Hindernisse und Konflikte sowie Rahmenaussagen für den Stadtumbau in Wurzen insgesamt diskutiert. Die anschließende Phase der Einbeziehung der Eigentümer umfasste drei Veranstaltungen zwischen November 2005 und März 2006 sowie zahlreiche persönliche und telefonische Einzelgespräche mit interessierten Eigentümern.[111]

Von den rund 330 privaten Eigentümern, die persönlich angeschrieben wurden, signalisierten 60 Interesse an Informationen und nahmen am Prozess teil (Teilnahme an Veranstaltungen jeweils ca. 40 Personen). Die Ansprache der Eigentümer erfolgte bewusst über ein kurzes Anschreiben. Die Vermittlung von komplizierten Sachverhalten des Stadtumbauprozesses sollte über die Vorträge und Gespräche geleistet werden. In der Auftaktveranstaltung standen Probleme und unterschiedliche Interessenlagen im Vordergrund, die zweite diente dem Brainstorming von Strategien und die dritte der Erörterung der entwickelten Konzeption.

Wesentliches Ergebnis des Prozesses ist, dass ein konsensfähiger Vorschlag zur künftigen Entwicklung des Quartiers erarbeitet wurde, der Chancen für eine neue Qualität und die Stabilisierung des Quartiers bietet. Hinsichtlich der Mitwirkung der privaten Eigentümer am Stadtumbau wurde die jeweils individuelle, spezifische Situation der Eigentümer herausgestellt. Im Spektrum der mitwirkungsbereiten Eigentümer wurden mehrere Typen identifiziert:

- „der Abbruchinteressent“,
- „der Tauschinteressent“,
- „der nach einen Ausstieg sucht“,
- „der mit dem schwierigen Nachbarn“,
- „der Handelnde“ (u. a. Interesse am Erwerb von Nachbargrundstücken) sowie
- „die neuen Nachbarn“ (Selbstnutzer mit Bereitschaft zur Übernahme leerer Grund stücke bei geringen Kosten/Risiken).

(111) Büro für Urbane Projekte (2006), S. 3; weitere Darstellungen beruhen auf dem zitierten Bericht sowie vertiefenden Gesprächen mit beteiligten Akteuren.

(112) Weiterhin Stadtumbauforen im Rahmen des für Wurzen insgesamt erarbeiteten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Konkrete Umsetzungsschritte wurden während des Modellvorhabens nicht realisiert. Deutlich wurde, dass die Idee des Objekttauschs kaum Chancen hat (keine interessengleichen Partner). Weiterhin wurde ersichtlich, dass unter aktuellen Bedingungen nur abgeschriebene Objekte, die zumindest nahezu vollständig leer stehen und eine schlechte Bausubstanz haben, kurzfristig für den Stadtumbau zur Verfügung stehen.

Zum Projektabschluss (April 2006) konstatierten die Vertreter der Stadt, des kommunalen Wohnungsunternehmens und des mit der Mediation beauftragten Büros einen deutlichen Fortschritt der konzeptionellen und praktischen Vorbereitung des Stadtumbaus in der Ostvorstadt. Die Umsetzung der Planungsziele wird jedoch als langfristiger Prozess angesehen. Daher soll eine „Instanz der Prozesssteuerung / Stadtumbaukoordinator“, geschaffen werden. Damit wird für die Einbeziehung der Privateigentümer in Stadtumbaugebieten eine intensive sowie aus der Stadtverwaltung ausgegliederte Betreuung und Beratung vorgeschlagen, die tendenziell den Charakter eines Sanierungsträgers hat. Für die Ostvorstadt wird dies ggf. aufgrund der Fortsetzung des Projektes, bei der nunmehr die Stadt die Mediation beauftragt hat (Finanzierung aus Stadtumbau Ost-Mitteln), im Jahr 2007 möglich sein.

Bad Langensalza: Neuordnung von Blockinnenbereichen in der westlichen Altstadt

In der thüringischen Stadt Bad Langensalza (vgl. Kapitel 4) wurde bereits im Jahr 2004 eine repräsentative Einwohnerbefragung durchgeführt, um zu analysieren, unter welchen Bedingungen eine Eigentumsbildung in der Altstadt für die Bürger in Frage kommt. Die Stadtumbauplanungen, v. a. im Kontext der Landesinitiative ‚Genial Zentral – unser Haus in der Stadt’ (vgl. www.genial-zentral.de) wurden u. a. an diesen Ergebnissen orientiert. Die Stadt verfolgt eine konsequente Strategie der Neuordnung in den Blockinnenbereichen bei weitestgehendem Erhalt der stadtbildprägenden und teilweise denkmalgeschützten Vorderhäuser an den Blockkanten. Daraus ergeben sich im Wesentlichen drei unterschiedliche Strategieelemente, die auf die Einbeziehung privater Eigentümer zielen:

- Gewinnung neuer Investoren für die umstrukturierten Grundstücke (Rückbauflächen) in den Blockinnenbereichen (hier steht v. a. die Errichtung neuer Einfamilienhäuser und Stadtvillen im Fokus der Planungen).
- Gewinnung neuer Investoren für vormals leer stehende Altbauten, die durch den städtischen Sanierungsträger bereits umfangreich zur Sanierung vorbereitet werden, d. h. die Gebäude werden nicht im völlig unsanierten „Rohzustand“ vermarktet, sondern erst nach erfolgter Grundsanierung (v. a. Statik und Dächer) an Interessenten vermittelt. Durch die zentrale Ausschreibung dieser Gewerke für mehrere Objekte können Kosten reduziert werden, die sich in günstigen Kaufpreisen für die Immobilien widerspiegeln.
- Verbesserung der Nutzungssituation für die (größtenteils selbstnutzenden) Eigentümer der Vorderhäuser in den Blockrändern. Durch Neuordnung der rückwärtigen Grundstücke konnte die Erschließungs- und Stellplatzsituation für die Bewohner deutlich verbessert werden. Im Gegenzug haben einzelne Eigentümer einen Teil ihrer rückwärtigen Grundstücke an die Stadt verkauft, so dass sie in die Neuordnungskonzepte für den Blockinnenbereich einbezogen werden konnten. Dabei wurden auch Abrisse von Nebengebäuden (Remisen, Scheunen etc.) auf diesen Flächen umgesetzt, die mit Aufwertungsmitteln aus dem Stadtumbau finanziert wurden (da die Rückbauförderung nur für Wohngebäude gewährt wird).

Auf der Referenzfläche des Projektes ‚Genial Zentral’, einer ehemaligen Gewerbefläche (Gießerei) in der westlichen Altstadt, ist mit dem Abschluss der Baumaßnahmen im Jahr 2007 zu rechnen. Für drei weitere Blöcke in der westlichen Altstadt befinden sich ähnliche Konzepte derzeit in der Konzeptionsphase. Die umfangreichen Abstimmungsprozesse zwischen den beteiligten privaten Eigentümern werden dabei durch den Sanierungsträger wahrgenommen.

Eine hilfreiche Vorleistung der Kommunen zur Unterstützung der Entwicklung von Blockkonzepten kann auch die Erstellung von Bedarfs- und Nachfrageanalysen für die innerstädtischen Wohnstandorte und standortkonkrete Marktanalysen sein.

Planerische Ansätze und teilräumliche Schwerpunktsetzung

Die Einbindung privater Eigentümer in den Stadtumbau ist nur dann auf längere Sicht erfolgversprechend, wenn auch von Seiten der Kommune eine teilräumliche Schwerpunktsetzung erfolgt. D. h. eine positive Quartiersentwicklung braucht eine ganzheitliche Betrachtungsweise, die auch Defizite im öffentlichen Raum (Verkehrs- und Lärmbelastung, fehlendes Grün, Problem der Infrastrukturversorgung usw.) einbezieht. Vorleistungen der Kommune zur Aufwertung des öffentlichen Raumes können so zum Impulsgeber für Investitionen privater Eigentümer oder auch für den Eigentumserwerb werden. Wesentlich in diesem Zusammenhang sind die umfassende Information der privaten Eigentümer und Verlässlichkeit im Hinblick auf die öffentlichen Investitionen.

So werden beispielsweise in der Stralsunder Frankenvorstadt (vgl. Kapitel 4) mit der Fahrbahnsanierung und Straßenraumgestaltung der zentralen Hauptverkehrsstraße die öffentlichen Freiräume deutlich aufgewertet. Zuvor war bereits im Rahmen der gesamtstädtischen bzw. überregionalen Verkehrsplanung der überörtliche Durchgangsverkehr (vor allem zur Insel Rügen) aus dem Wohngebiet herausgenommen worden. Eine Umgehungsstraße bindet heute die Autobahn A 20 an die neu errichtete Straßenbrücke nach Rügen an. Somit besteht jetzt die Chance, dass sich die Frankenvorstadt von einem stark verkehrs- und lärmbelasteten benachteiligten Quartier zu einem attraktiven Wohnstandort in Altstadt- und Wassernähe entwickelt. Seitens der Stadtplanung wurde dies durch die gezielte Ausweisung von Bauflächen befördert.

Zusammenfassung

Die Wichtigkeit der Einbindung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau ist in den Kommunen allgemein anerkannt. Im Gegensatz dazu steht allerdings die tatsächlich praktizierte Einbeziehung der privaten Eigentümer in den Stadtumbauprozess. Während die organisierte Wohnungswirtschaft durchweg als maßgeblicher Partner bei der Umsetzung des Programms Stadtumbau Ost beteiligt ist, partizipieren die privaten Eigentümer, wenn überhaupt, nur in Einzelfällen am Programm. Dies gilt sowohl für Aufwertungs-, als auch für Rückbaumaßnahmen.

Was die Beteiligung an Aufwertungsmaßnahmen angeht, ist dabei allerdings zu berücksichtigen, dass die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden im Altbaubestand oftmals nicht vorrangig aus Aufwertungsmitteln des Stadtumbaus, sondern mit Mitteln anderer Förderprogramme (z. B. allgemeine Städtebauförderung oder Städtebaulicher Denkmalschutz) realisiert wird.

Von den Kommunen wurden bisher vor allem kleinere Einzelmaßnahmen zur Einbeziehung privater Eigentümer entwickelt. Diese stützen sich oft auf bekannte Instrumente aus der Stadtsanierung. Veränderte Steuerungsansätze hingegen, die in stärkerem Maße die Leerstandsproblematik berücksichtigen oder neue institutionelle Formen für die Entwicklung von Altstadtquartieren anstreben (bspw. eigentümerübergreifende Blockentwicklungskonzepte), sind bisher eher selten oder befinden sich noch in der Konzeptionsphase.

6 Perspektiven der Einbeziehung privater Kleineigentümer

Etwa vier Fünftel der Mietwohnungen im Altbau der neuen Länder sind in der Hand von privaten Kleineigentümern. Die Altbauwohnungen der privaten Kleineigentümer prägen die Bestände in den Innenstädten und innenstadtnahen Bereichen. Sie sind daher von besonderer Bedeutung für die Entwicklungsperspektiven der Innenstadtbereiche und die in diesen Gebieten im Rahmen des Stadtumbau Ost verfolgten Strategien der Kommunen.

Insgesamt wurden bei großen Teilen der Altbaubestände privater Eigentümer seit der Vereinigung Maßnahmen durchgeführt, der inzwischen erreichte Modernisierungs- und Instandsetzungsstand ist jedoch teilweise noch sehr niedrig bzw. lückenhaft. Bei den Kommunen herrscht ein großes Interesse, die Privateigentümer zu Investitionen in Beständen zu bewegen, an denen bislang noch keine bzw. wenige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die von einem hohen Anteil leer stehender bzw. unbewohnbarer Wohnungen geprägt sind und von denen aufgrund ihres Erscheinungsbilds eine negative Ausstrahlung auf die benachbarten Häuser bzw. das Gebiet ausgehen. Im Rahmen ihrer Aufwertungsstrategien ist es den Kommunen bislang jedoch nur punktuell gelungen, die privaten Eigentümer zu Investitionen in solchen Beständen zu bewegen und eine Verbesserung des Zustands und des Erscheinungsbildes der Häuser zu erreichen.

Ähnliches gilt für die Einbeziehung der privaten Kleineigentümer in die Rückbauplanungen der Kommunen. Die privaten Kleineigentümer waren bislang an den gesamten Wohnungsabgängen bzw. bei den im Rahmen des Stadtumbau Ost durchgeführten Rückbaumaßnahmen gegenüber den übrigen Eigentümern, insbesondere den kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, weit unterdurchschnittlich beteiligt. Dies liegt zwar auch daran, dass Altbauten insgesamt weniger im Mittelpunkt der Rückbaustrategien der Städte als Bestände des industriellen Wohnungsbaus stehen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist jedoch auch, dass von den Kommunen bislang selten versucht wurde, privaten Kleineigentümern ihre Rückbaupläne nahe zu bringen und sie zu einem Handeln im Sinne der Stadtumbaustrategien zu bewegen.

Im Folgenden werden zunächst Überlegungen dazu angestellt, welche Auswirkungen sich aus einer weiterhin geringen Einbeziehung von privaten Kleineigentümern ergeben. Anschließend wird auf die Gründe und die Möglichkeiten einer verstärkten Einbeziehung privater Eigentümer eingegangen.

6.1 Überlegungen zu den Konsequenzen einer weiterhin geringen Einbeziehung von Kleineigentümern

Im Mittelpunkt der folgenden Überlegungen stehen die Konsequenzen einer weiterhin geringen Einbindung von Kleineigentümern für unterschiedliche Gebietstypen unter den Altbauquartieren. Zunächst lässt sich die These aufstellen: Je größer der Handlungsbedarf und je ungünstiger die Situation eines von Kleineigentümern geprägten Altbaugebiets, desto weitreichender sind die Konsequenzen einer fehlenden Einbindung privater Kleineigentümer. Diese Aussage soll im Folgenden anhand verschiedener Gebietstypen erläutert werden:

Bürgerlich geprägte Gründerzeitgebiete

Die bürgerlich geprägten Gründerzeitgebiete, die eine relativ hochwertige Bebauung aufweisen, wurden frühzeitig in den 90er Jahren von Investoren entdeckt und unter Nutzung der damals bestehenden vielfältigen bzw. attraktiven Fördermöglichkeiten in großen Teilen umfassend aufgewertet. Innerhalb der Stadtumbaustrategien der Städte werden sie überwiegend der Kategorie der „konsolidierten Gebiete“ zugeordnet, teilweise auch den „Erhaltungsgebieten“, die sich jedoch nach den Ergebnissen der Kleineigentümerbefragung hinsichtlich Modernisierungsstand und Problemlage nur relativ wenig von den konsolidierten Gründerzeitgebieten unterscheiden.

In der Regel dürfte der Handlungsbedarf bezogen auf die Einbeziehung der privaten Kleineigentümer und die Konsequenzen einer fehlenden Einbeziehung bei den bürgerlich geprägten Gründerzeitgebieten unter allen Altbaugebieten am geringsten sein. Anders als die Betitelung der Gebiete mit „konsolidiert“ nahe legt, sind diese Bereiche des Altbaus allerdings keineswegs per-

fekt und die Aufwertungsprozesse keine Selbstläufer. Auch diese Gebiete sind noch von störenden, weitgehend oder vollständig leer stehenden Gebäuden und städtebaulichen Missständen gekennzeichnet, jedoch handelt es sich anders als in den übrigen Altbaugebieten um eher punktuelle Probleme. Die nach den Ergebnissen dieser Untersuchung stark gesunkene Investitionstätigkeit und die bestehenden Investitionshemmnisse lassen erwarten, dass sich die Beseitigung dieser punktuellen Probleme nicht kurzfristig „von selbst“ ergibt, sondern nur sukzessive vonstatten geht und noch längere Zeit beanspruchen wird.

Aufgrund der störenden Ausstrahlung auf die Nachbarschaft sollte die Kommune durchaus auch in diesen relativ guten Gebieten aktiv die Beseitigung der Missstände betreiben, wozu neben Verbesserungen im öffentlichen Raum auch Ansätze der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern störender Gebäude gehören. Was die Notwendigkeit der Kontaktaufnahme mit privaten Kleineigentümern angeht, werden die bürgerlich geprägten Gründerzeitgebiete bei der aufgrund begrenzter kommunaler Ressourcen notwendigen Prioritätensetzung scheinbar gegenüber anderen Altbaugebieten eher nachrangig behandelt. Werden von der Kommune bezogen auf andere Altbaugebiete bzw. stadtweit breit angelegte Aktionen (wie z. B. Informationskampagnen und Befragungen) durchgeführt oder Kontakt- und Vermittlungsansätze (wie z. B. Immobilienbörsen) verfolgt, sollten auch die problematischen Objekte in bürgerlichen Gründerzeitvierteln bzw. konsolidierten Gebieten mit einbezogen werden.

Historische Innenstädte

Die historischen Innenstädte haben überwiegend noch nicht den Zustand der oben beschriebenen konsolidierten Gründerzeitgebiete erreicht, was einerseits an der relativ schwierigen Bausubstanz und andererseits an der besonders geringeren finanziellen Potenz und den eingeschränkten steuerlichen Möglichkeiten der (häufig selbstnutzenden) Eigentümer der Gebäude liegt. Deutlich profitiert von Fördermöglichkeiten des städtebaulichen Denkmalschutzes (Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten) haben historische Altstadtkerne mit hoher kulturhistorischer und denkmalpflegerischer Bedeutung. Trotzdem hinken die historischen Innenstädte oft zeitlich gesehen erheblich hinter dem Aufwertungsgeschehen in den konsolidierten Gründerzeitgebieten her und der aktuelle Aufwertungsprozess verläuft auf niedrigem Niveau, gleichwohl nehmen sie innerhalb des Spektrums aller Altbaugebiete eine eher mittlere Position ein. Denn es gibt andere Altbaugebiete mit noch größeren Problemen (mehr Leerstand/Unbewohnbarkeit) bzw. schlechteren Voraussetzungen (z. B. niedrigere Mieten, geringere Investitionen).

Trotz dieser mittleren Position erscheint es aus strategischen Gründen besonders wichtig, in den historischen Innenstädten überall dort, wo dies im Rahmen der ausgewiesenen Sanierungsgebiete nicht bereits der Fall ist, die privaten Eigentümer verstärkt anzusprechen und zu unterstützen. Schließlich haben die historischen Innenstädte neben ihrer kulturhistorischen Bedeutung zusätzlich eine Funktion als „Visitenkarte der Stadt“ und üben in der Regel eine erhebliche touristische Anziehungskraft aus. Eine weiterhin geringe Einbeziehung der Kleineigentümer insbesondere im Bereich der Aufwertung bzw. ein weiterhin anhaltend niedriges Investitionsniveau birgt für die Teile der Innenstädte, die noch nicht flächendeckend saniert sind und noch in erheblichem Maße von unbewohnbaren bzw. ruinenhaften Gebäuden gekennzeichnet sind, die Gefahr einer Abwärtsspirale und eines weiteren Verfalls von derzeit noch bewohnbaren Häusern, darunter zahlreicher Baudenkmale. Wie die Fallbeispiele gezeigt haben, trifft dies insbesondere auf die Städte zu, in denen die historischen Innenstädte bei der einheimischen Bevölkerung noch nicht als Wohnstandort auf breite Akzeptanz stoßen bzw. nicht mit den Gebieten des industriellen Wohnungsbaus konkurrieren können.

Einfache Gründerzeitgebiete

Bei den übrigen Altbaugebieten, die von einfacher Gründerzeitbebauung geprägt sind, ist hinsichtlich der Konsequenzen einer weiterhin geringen Einbeziehung privater Kleineigentümer zu unterscheiden, ob sie von der Bebauung und den allgemeinen Lagemerkmalen her Qualitäten aufweisen, die sie insgesamt erhaltenswert machen und eine längerfristige Perspektive der Bewirtschaftung des Wohnungs- bzw. Gebäudebestands bieten, oder ob größere Teile der Gebiete bzw. Bestände nicht diese Qualität besitzen.

In den Erhaltungsgebieten, die bezogen auf den Modernisierungsstand bzw. die Beseitigung von Unbewohnbarkeit einen erheblichen Abstand zu den bürgerlichen Gründerzeitgebieten bzw. konsolidierten Gebieten aufweisen, besteht das Hauptziel einer verstärkten Einbeziehung privater Kleineigentümer in einer verstärkten Aufwertungsaktivität (nur punktuell Rückbau). Dabei handelt es sich um ein ambitioniertes Ziel, weil die Voraussetzungen für Investitionen (niedrigere Mieten, Qualitätsabschläge) deutlich ungünstiger als in den bürgerlichen Gründerzeitgebieten sind. Sollte eine Erhöhung der Investitionstätigkeit nicht gelingen, dürfte der Modernisierungsstand der Gebäude weitgehend auf dem erreichten Stand verharren oder gar durch neu entstehende Schäden, die von Eigentümern nicht beseitigt werden, absinken. Anders als in den bürgerlichen Gründerzeitgebieten sind die städtebaulichen Missstände nicht punktueller Natur, sondern betreffen größere bzw. zusammenhängende Teile, sodass diesen Gebieten ohne eine spürbare Belebung der Investitionstätigkeit auf längere Zeit das Image des „Desolaten“ anhängen wird. Dies strahlt wiederum negativ auf die Bewirtschaftung der modernisierten Häuser aus und mindert zudem stark die Bereitschaft von Eigentümern bzw. Käufern, in dem Gebiet zu investieren.

In den Umstrukturierungsgebieten bzw. Rückbaugebieten reicht die alleinige Verfolgung einer verstärkten Aufwertung nicht aus, weil sich die baulichen und gebietsbezogenen Missstände angesichts ihres Ausmaßes nur in Kombination mit einem gezielten Rückbau von Bausubstanz beseitigen lassen. Eine wichtige Voraussetzung, um diesen Gebieten überhaupt eine längerfristige Perspektive zu verschaffen, ist daher eine stärkere Einbeziehung privater Kleineigentümer bzw. deren Gewinnung für Rückbaumaßnahmen. Dies ist in diesen Gebieten ein ebenso schwieriges Unterfangen (siehe auch weiter unten) wie die Verstärkung der Aufwertung, die dort aufgrund der weit unterdurchschnittlichen finanziellen Mittel der Eigentümer und der sehr ungünstigen Rahmenbedingungen (sehr niedrige Mieten, geringe Nachfrage) auf besonders schlechte Voraussetzungen stößt. Ohne eine verstärkte Einbeziehung der privaten Kleineigentümer und eine spürbare Steigerung koordinierter Rückbau- und Aufwertungsaktivitäten, die jedoch kaum ohne sehr umfangreiche Anstrengungen der Kommunen in Verbindung mit finanziellen Hilfen möglich sein werden, sind die längerfristigen Perspektiven dieser Gebiete als sehr ungünstig zu bewerten und es besteht die erhebliche Gefahr, dass sie das gesamte Erscheinungsbild der Städte zunehmend negativ prägen.

Konsequenzen für die Altbaugebiete insgesamt und für kommunale Strategien

Eine weiterhin geringe Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau birgt die große Gefahr, dass nicht nur einzelne Altbaugebiete in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden, sondern dass sich negative Auswirkungen auf die Marktsituation im Altbau insgesamt ergeben. Die Modernisierung und Instandsetzung vieler Altbauten sowie die sukzessive Behebung städtebaulicher Missstände hat in den letzten Jahren maßgeblich dazu beigetragen, dass einzelne Altbaugebiete eine steigende Nachfrage bzw. Zuzüge zu verzeichnen hatten, während die übrigen Altbaugebiete lediglich begrenzte Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten, die ohne die Verbesserungen wahrscheinlich weitaus stärker ausgefallen wären. Die stark gesunkene Investitionstätigkeit im Altbau und die bestehenden Handlungsblockaden, die sich im Hinblick auf Lösungen für besonders gravierende städtebauliche Problemlagen bzw. desolate Einzelobjekte ergeben, könnten künftig den Eindruck vermitteln, dass der sichtbare Verbesserungsprozess der letzten Jahre im Altbau inzwischen zum Stillstand gekommen ist. Die Altbauquartiere könnten hierdurch in ihrer Attraktivität als gute bzw. sich verbessernde Wohnstandorte leiden. Dies kann dazu führen, dass der in den letzten Jahren insbesondere bei der jungen Bevölkerung vielfach erreichte Imagegewinn von Altbaugebieten möglicherweise geschmälert wird. Bei einer Abkehr der Wohnungsnachfrage vom Altbaubestand besteht die Gefahr einer flächenhaften „Rückentwicklung“, bei der in jenen Quartieren, die sich in den letzten Jahren stabilisiert haben, wieder die Fortzüge gegenüber den Zuzügen die Oberhand gewinnen und sich in den übrigen Altbaugebieten die bestehende Fortzugstendenz beschleunigt. Die Altbauquartiere würden nicht nur gegenüber den übrigen Beständen der Stadt an Attraktivität einbüßen, vielmehr würde die gesamte Stadt gegenüber dem Umland und im überregionalen

Wettbewerb als Wohnstandort an Bedeutung verlieren.

Um die beschriebenen Gefahren abzuwenden, sind weiterhin sichtbare Verbesserungen und Problemlösungen im Altbaubestand notwendig. Dabei kann es jedoch nicht das Ziel sein, den Altbaubestand in den neuen Ländern flächendeckend zu modernisieren und instand zu setzen sowie den öffentlichen Raum und die Infrastruktur komplett zu erneuern. Vor diesem Hintergrund stehen die Kommunen vor der Aufgabe, bezogen auf den vorhandenen Altbaubestand Prioritäten zu setzen und jene Bestände zu identifizieren, die langfristig eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt haben bzw. unter kulturhistorischen oder städtebaulichen Gründen als besonders erhaltenswert erscheinen. Darauf aufbauend sind gezielte räumliche und bestandsbezogene Maßnahmen für die Aufwertung und den Rückbau in Altbauquartieren notwendig. Bezogen auf den Rückbau sollten insbesondere solche Maßnahmen verfolgt werden, die sich auf gravierende städtebauliche Missstände beziehen und zu einer Qualitätsverbesserung der Umgebung bzw. der Gebiete beitragen können. Eine erfolgreiche Umsetzung solcher gezielter Maßnahmen ist nur möglich, wenn die Eigentümer der Altbauten, insbesondere private Kleineigentümer, zu einer Mitarbeit bzw. zu einem mit den Plänen konformen Handeln bewegt werden können. Im Folgenden werden Überlegungen angestellt, welche Möglichkeiten einer verstärkten Einbeziehung privater Kleineigentümer bestehen und welche Voraussetzungen für ein erfolgreiches Handeln der Kommunen notwendig erscheinen.

6.2 Möglichkeiten und Zielgruppen für eine verstärkte Einbeziehung privater Kleineigentümer

Nachdem die möglichen Konsequenzen einer weiterhin geringen Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau dargestellt wurden, werden im Folgenden Überlegungen dazu angestellt, welche Möglichkeiten für eine verstärkte Einbeziehung privater Kleineigentümer bestehen, auf welche Zielgruppen sich die Maßnahmen richten sollten und welche Voraussetzungen dazu notwendig sind. Dabei handelt es sich nicht um die Beschreibung bzw. Konstruktion neuer modellhafter Lösungen, sondern um grundsätzliche Erwägungen zu diesem Handlungsfeld. Als Grundlage für die Überlegungen zu den Möglichkeiten einer verstärkten Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau wird zunächst auf die Gründe der bislang geringen Einbeziehung dieser Eigentümer eingegangen.

Gründe für die geringe Einbeziehung privater Kleineigentümer aus Sicht der Kommunen

Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung stellt sich die Einbeziehung privater Kleineigentümer in die kommunalen Strategien des Stadtumbaus im Bereich der Aufwertung ebenso wie beim Rückbau aus Sicht der Kommunen als schwierig dar. Von den Kommunen wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Einbeziehung privater Eigentümer sich vor allem deshalb als schwierig darstellt, weil dieser Eigentümergruppe wenig Förderanreize angeboten werden können und insbesondere die Mittel des Stadtumbau Ost bislang fast ausschließlich an die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften geflossen sind.

Neben den geringen eigenen Ressourcen, die nach den Ergebnissen der Kommunalbefragung für die Verfolgung der relativ aufwändigen Ansätze zur Einbeziehung privater Kleineigentümer zur Verfügung stehen, beklagen die Kommunen mehrheitlich, dass auf Seiten der Kleineigentümer ein zu geringes Interesse an einer Beteiligung am Stadtumbau bestehe. Diese Erkenntnis wird durch die bescheidenen Erfolge und vielen enttäuschenden Erfahrungen genährt, die Kommunen mit verschiedenen Ansätzen wie dem Ansprechen von Kleineigentümern über schriftliche Informationskampagnen und Befragungen oder die Einladung zu Veranstaltungen gemacht haben. Teilweise wird das generell geringe Interesse auf Erlebnisse bei punktuellen Kontakten mit privaten Kleineigentümern zurückgeführt.

Gründe der geringen Einbeziehung auf Seiten der Kleineigentümer

Wie die Befragung der privaten Kleineigentümer zeigte, dürften ihre schwachen Reaktionen auf die Vorstöße der Kommunen weniger an einem generell geringen Interesse an den Stadtumbauplanungen und Entwicklungen im Gebiet liegen. Schließlich verknüpft ein großer Teil der privaten

Kleineigentümer nach den Befragungsergebnissen große Erwartungen an eine künftige Verbesserung der Gebiete, in denen ihr Haus liegt, und an die mittel- bis längerfristigen Wirkungen der Maßnahmen des Stadtumbaus. Für den größten Teil der Privateigentümer haben die Konzepte, Planungen und Maßnahmen der Kommune zum Stadtumbau für ihr auf das Haus bezogenes Handeln jedoch nur eine geringe bzw. keine Bedeutung. Vieles spricht dafür, dass sich private Kleineigentümer nicht in einer aktiven Rolle beim Stadtumbau sehen und daher auf die Ansätze der Kommunen, sie bezogen auf geplante Maßnahmen anzusprechen und einzubinden, nur selten oder sehr zurückhaltend reagieren.

Auf Grundlage der Kleineigentümerbefragung lässt sich eine Reihe von Erklärungen für diese Haltung der Kleineigentümer und ihre geringen Reaktionen auf die Ansätze der Kommunen finden. Es lassen sich verschiedene Teilgruppen bzw. Typen unter den privaten Kleineigentümern unterscheiden, die jeweils unterschiedliche Ausgangslagen für künftig geplante Investitionen und Abrisse bzw. eine Ansprache durch die Kommune aufweisen:

- Eigentümer ohne Handlungsbedarf,
- Passive/Resignierte,
- Auswärtige.

Die drei Gruppen werden im Folgenden beschrieben:

Ein großer Teil der Kleineigentümer (ca. zwei Fünftel) hat sein Haus bereits in den 90er Jahren oder in den letzten Jahren vollständig modernisiert und saniert, sodass weder bezogen auf Investitionen noch bezogen auf Rückbau Anlass zum Handeln besteht. Diese Eigentümergruppe, die als „Eigentümer ohne Handlungsbedarf“ bezeichnet werden kann, hat zwar ein Interesse am Stadtumbau, weil sie von den gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Maßnahmen eine Verbesserung der Vermietungssituation und der Wirtschaftlichkeit des Hauses erwartet, eine eigene aktive Rolle zur Unterstützung der Maßnahmen liegt für sie angesichts des fehlenden Handlungsbedarfs bei einem vollmodernisierten Haus nicht auf der Hand.

Der überwiegende Teil der privaten Kleineigentümer hat Häuser mit Investitionsbedarf (ca. drei Fünftel) bzw. mit gewissen oder umfangreicheren Ausstattungsdefiziten oder Schäden. Aufgrund der begrenzten eigenen Finanzen und der fehlenden Wirtschaftlichkeit umfangreicher Investitionen (Miethöhe, gewisse Vermietungsprobleme auch nach den Maßnahmen) wird von einem sehr großen Teil dieser Eigentümer in den nächsten Jahren entweder nur auf niedrigem Niveau investiert und an dem Haus das Nötigste gemacht bzw. eine sukzessive Verbesserung einzelner Teile verfolgt, oder es werden gar keine Investitionen geplant. Ein Großteil dieser Eigentümer hat sich auf den nicht perfekten bzw. sich nur sehr langsam bessernden Zustand des Hauses eingerichtet und sieht wenig Möglichkeiten, daran selbst etwas zu ändern. Da das Haus gehalten werden soll bzw. zu größeren Teilen selbst vom Eigentümer bewohnt wird, steht ein Abriss meist nicht zu Debatte. Auch bei dieser Eigentümergruppe, die als „Passive/Resignierte“ bezeichnet werden kann, lässt sich nachvollziehen, dass es für sie wenig konkrete Anknüpfungspunkte für eine Beteiligung an Stadtumbaumaßnahmen gibt, weil sie nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten besitzt.

Ein großer Teil der privaten Eigentümer hat seinen Wohnsitz außerhalb bzw. in den alten Ländern, sodass sich bei der Eigentümergruppe der „Auswärtigen“ eine zusätzliche Schwierigkeit ergibt, diese zu kontaktieren bzw. für die lokalen Verhältnisse zu interessieren und für die Mitwirkung an gebietsbezogenen Maßnahmen zu gewinnen.

Eigentümergruppen mit erhöhten Erfolgschancen für eine Einbeziehung

Diese Befunde bzw. Überlegungen machen zwar deutlich, dass für große Teile der privaten Kleineigentümer aufgrund fehlenden Handlungsbedarfs oder geringer Handlungsmöglichkeiten eine Beteiligung an Maßnahmen des Stadtumbaus kaum in Frage kommt und Ansätze zu einer Einbeziehung bei ihnen auf große Schwierigkeiten stoßen. Gleichwohl gibt es nach den Ergebnissen dieser Untersuchung einzelne kleinere Gruppen unter den Kleineigentümern, deren Einbeziehung in Stadtumbaumaßnahmen in höherem Maße als bei der Gesamtheit erfolgversprechend oder für den Stadtumbau von besonderer Wichtigkeit erscheint. Hierzu zählen:

- Käufer (Kapitalanleger/Selbstnutzer),
- Verhinderte bzw. zögernde Investoren,
- Potenzielle Verkäufer,
- Abrissbereite,

- darunter insbesondere jeweils Eigentümer von Schlüsselobjekten des Stadtumbaus.

Die Befragungsergebnisse haben gezeigt, dass die Eigentümergruppe der „Käufer“ eine überdurchschnittliche Investitionsbereitschaft aufweist und zeitnah nach dem Kauf Aufwertungsmaßnahmen an dem Haus durchführt bzw. zumindest damit beginnt. Da sich in jüngster Zeit der Kreis der Käufer von Häusern spürbar hin zu ortsnah bzw. in den neuen Ländern ansässigen Personen verlagert hat, erscheinen die aktuellen Käufer leichter von der Kommune ansprechbar zu sein als der Käuferkreis der 90er Jahre, der seinen Wohnsitz überwiegend außerhalb bzw. in den alten Ländern hatte. Viele der Käufer erscheinen auch deshalb als gut ansprechbar, weil sie nach den Ergebnissen der Kleineigentümerbefragung nicht zu den Spitzenverdienern unter den Eigentümern zählen und daher für beratende bzw. förderungsbezogene Unterstützung besonders zugänglich sein dürften. Zudem plant ein Teil dieser „neuen“ Käufer die Durchführung der Maßnahmen an dem gekauften Gebäude über einen längeren Zeitraum, sodass sich ein zeitlicher Spielraum für eine Kontaktaufnahme und Einbeziehung in die Stadtumbaumaßnahmen ergibt.

Eine weitere Eigentümergruppe, die Ansatzpunkte für ein Ansprechen bzw. Einbeziehung bietet, kann als „Verhinderte bzw. zögernde Investoren“ bezeichnet werden. Diese Eigentümergruppe hat zwar ähnlich ungünstige finanzielle Möglichkeiten für die Durchführung größerer Investitionen wie die oben beschriebene Eigentümergruppe der „Passiven/Resignierten“, jedoch besteht bei ihr eine grundsätzliche Bereitschaft, Maßnahmen durchzuführen, wenn sich für sie die Möglichkeit einer finanziellen Unterstützung oder Beratung eröffnet. Bei dieser Eigentümergruppe könnten beispielsweise Informationen zu nicht bekannten Fördermöglichkeiten durchaus dazu führen, dass eine zögerliche Haltung gegenüber Investitionen aufgegeben wird oder bereits geplante Investitionen intensiviert bzw. beschleunigt werden. Diese Annahme wird durch die bislang geringe Nutzung (und vermutlich auch Kenntnis) von Fördermöglichkeiten bei Kleineigentümern generell gestützt.

Die Kleineigentümerbefragung hat ergeben, dass relativ viele Kleineigentümer zum Kreis der „Potenziellen Verkäufer“ gehören, die sich in unterschiedlicher Intensität schon einmal mit diesem Gedanken auseinander gesetzt haben oder aktuell auseinandersetzen. Sicherlich ist der hohe Anteil der potenziellen Verkäufer der Tatsache geschuldet, dass viele Objekte unrentabel sind und sich viele ihrer Eigentümer am liebsten ihres Hausbesitzes über einen Verkauf entledigen würden. Aufgrund niedriger realisierbarer Verkaufspreise insbesondere für schadensbelastete Häuser dürfte sich der Verkaufswunsch in vielen Fällen als schwer realisierbar erweisen, beispielsweise weil die Erlöse nicht zur Tilgung der auf dem Grundstück lastenden Restschuld ausreichen oder weil schlicht die Kaufpreisvorstellungen der Verkaufswilligen nicht erfüllt werden. In vielen Fällen dürfte jedoch eine hohe Hürde der potenziellen Verkäufer in der Unkenntnis bestehen, wie ein möglicher Käufer zu finden ist und welche Wege dafür am besten zu beschreiten sind. Bei potenziellen Verkäufern, die nicht in der Lage sind, Investitionen durchzuführen, stellt die Beförderung eines Verkaufs einen erfolgversprechenden Ansatz dar, Investitionsblockaden zu überwinden. Dieser Ansatz erscheint insbesondere für Objekte, die für gebietsbezogene Stadtumbaustrategien Schlüsselfunktionen haben (z. B. besonders störende, aber hochwertige Objekte), von großer Bedeutung.

Die „Abrisserwägenden/Abrissbereiten“ stellen unter den Kleineigentümern nur eine sehr kleine Teilgruppe dar. Dies ist verständlich, weil mit einem Abriss bei Kleineigentümern meist der Verlust des gesamten bzw. des größten Teils des Immobilieneigentums verbunden ist. Kleineigentümer werden sich daher in der Regel erst dann für einen Abriss entscheiden, wenn sie für das Haus oder Hausteile sowohl in baulicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht keine Perspektiven mehr sehen. Naturgemäß konzentriert sich die Gruppe der Abrisserwägenden/Abrissbereiten in erster Linie auf Häuser in sehr schlechter Verfassung. Dabei ergibt sich eine unterschiedliche Situation, je nachdem ob abrissbereite Kleineigentümer das Grundstück weiter halten bzw. nutzen wollen (z. B. durch Wiederbebauung) oder eine Möglichkeit suchen, sich der Kosten und sonstigen Belastungen durch das Haus bzw. des Grundstücks gänzlich zu entledigen. Bei Objekten, bei denen nach den Zielen des Stadtumbaus ein Abriss wünschenswert wäre, besteht da-

her ein wichtiger Ansatz darin, über Ansprache und Beratung von Kleineigentümern einerseits den Erkenntnisprozess der Perspektivlosigkeit des weiteren Haltens des Objekts (z. B. über Darlegung der gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Wohnungsmarktperspektiven) herbeizuführen bzw. zu beschleunigen und andererseits die unterschiedlichen Optionen nach einem Abriss aufzuzeigen (Ausstieg, Halten des Grundstücks, Art der Nachnutzung). Dabei kann davon ausgegangen werden, dass es durchaus zahlreiche Kleineigentümer von schlechten Objekten gibt, die sich bisher dem Gedanken eines Abrisses nicht gewidmet bzw. versperrt haben (und bei der Befragung entsprechend geantwortet haben), sich aber durch Gespräche und Argumente diesem Gedanken gegenüber öffnen könnten. Eine offensive Strategie der Kommune zur Gewinnung von Eigentümern für einen Abriss des Gebäudes ist insbesondere für die Umstrukturierungsgebiete von Bedeutung.

6.3 Voraussetzungen und Empfehlungen für eine verstärkte Einbeziehung privater Kleineigentümer

Die Überlegungen haben gezeigt, dass der Erfolg der Ansprache von Kleineigentümern vor allem davon abhängt, diese zum richtigen Zeitpunkt und dabei jeweils die Teilgruppen gezielt zu erreichen, bei denen akut Handlungsbedarf und Investitions- bzw. Veränderungsabsichten bestehen. Bei diesen Gruppen ist die Chance, auf Interesse zu stoßen und zur Zusammenarbeit zu kommen, ungleich höher (und für die Quartiersentwicklung ungleich wichtiger) als bei den übrigen Eigentümern. Zugleich wird deutlich, dass einmalige Aktionen wenig ergiebig sind, weil sich zum jeweiligen Zeitpunkt jeweils nur ein relativ kleiner Teil der Kleineigentümer in einer Situation befindet, in der die dargestellten Voraussetzungen (Handlungsbedarf, Veränderungsabsichten) gegeben sind.

Die Ansätze zur Ansprache und Einbeziehung von Kleineigentümern sollten daher anstatt einmaliger Aktionen eher auf kontinuierliche Arbeitsweisen ausgerichtet werden und sollten sich möglichst gezielt auf Eigentümergruppen richten, die besonders empfänglich und deren Häuser von besonderer Wichtigkeit für die Planungen und Maßnahmen des Stadtumbaus sind. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist der Aufbau einer Datenbasis (Stadtumbaukataster), aus der Informationen zu den Häusern und Eigentümern gezogen werden können und die eine gezielte Auswahl und geeignete Zeitpunkte einer Ansprache bzw. Informationsbereitstellung ermöglicht. In dieser Datenbasis sollten die wesentlichen Informationen zu Grundstück und Haus gesammelt werden, aber auch zum Eigentümer: ob er im Haus wohnt bzw. wo sein Wohnsitz ist, welches Informationsmaterial er erhalten hat bzw. an welchem er Interesse hat, welche Kontakte mit ihm stattgefunden haben, zu welchen Ergebnissen sie geführt haben, welche Pläne der Eigentümer hat und wann es wieder Sinn macht, erneut Kontakt aufzunehmen. Auf dieser Grundlage können beispielsweise verkaufswillige Eigentümer mit Kaufinteressenten, die sich bei der Stadt melden bzw. um die sie sich bemüht, zusammengebracht und Investitionsblockaden überwunden werden.

Da zunächst Aufbauarbeit notwendig ist und bei vielen Kleineigentümern erst bei häufigerer Kontaktierung bzw. mehrfacher Bereitstellung von Informationen Reaktionen zu erwarten sind, werden sich erst mit zeitlicher Verzögerung verstärkte Erfolge einstellen. Die Erfolge könnten sicherlich auch dadurch erhöht werden, dass die Stadtumbauziele bezogen auf die Aufwertung und den Rückbau von den Kommunen stärker als bisher operationalisiert werden, z. B. in Form einer präziseren Quantifizierung von angestrebten bzw. notwendigen Aufwertungen und Rückbauten, einer zeitlichen und kleinräumigen Verortung und der Setzung von Prioritäten. Die Stadtentwicklungskonzepte enthalten in diesen Punkten bezogen auf den Altbau in der Regel sehr allgemeine Aussagen. Stärker operationalisierte Ziele sind jedoch eine wichtige Grundlage bzw. Voraussetzung für eine gesteuerte bzw. gezielte Ansprache von Eigentümern, aber auch für die Überprüfung der Erfolge. Zusätzlich wäre hierfür hilfreich, geeignete Beobachtungsinstrumente einzusetzen, mit denen aktuelle Informationen zu den Prozessen in den Altbaugebieten vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Entwicklungen zur Verfügung gestellt werden (kommunales Stadtumbaumonitoring).

Zudem erscheint wichtig, dass sich die Kommunen ein realistisches Bild (bzw. teilweise auch ein realistischeres Bild als bisher) von den Interessen und Handlungs-

weisen privater Kleineigentümer machen, um auf die Anforderungen und zu erwartenden Schwierigkeiten einer stärkeren Einbeziehung dieser Eigentümergruppe vorbereitet zu sein. Private Kleineigentümer erfordern aufgrund ihrer anders gelagerten Situation und Interessen ein anderes Vorgehen als das – bei größeren bzw. institutionellen Eigentümern mit ihren aufgrund des umfangreicheren Bestands größeren Handlungsspielräumen – bisher erprobte. Hierauf sollte das für eine Kontaktaufnahme vorgesehene Personal speziell vorbereitet werden.

Eine angestrebte verstärkte Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau dürfte nur erfolgreich sein, wenn sie längerfristig angelegt ist und mit ausreichender Energie, Effizienz und Hartnäckigkeit verfolgt wird. Hierzu zählt auch der Wille und die Möglichkeit, zu diesem Zweck in höherem Maße, als dies bisher bei den meisten Kommunen geschehen ist, Ressourcen einzusetzen. Zugleich dürfte es die Chancen der Kommunen, die Kleineigentümer erfolgreich anzusprechen und für Maßnahmen zu gewinnen, erheblich erhöhen, wenn sie den Kleineigentümern neben Beratungsleistungen geeignete finanzielle Unterstützungen für die Maßnahmen anbieten könnten. Insofern sollte eine Aufforderung der Kommunen, für die Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau mehr zu tun, damit verbunden sein, den Kommunen die Möglichkeit zu eröffnen, dieser Eigentümergruppe mehr finanzielle Angebote zu machen.

Literatur

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2001): Die Erneuerung der älteren Geschosswohnungen in den neuen Ländern. Ergebnisse des BBR-Wohnungsbestandspanels für die neuen Bundesländer – Abschlussbericht, Reihe Forschungen Heft 97, Bonn.

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006a): Stadtquartiere im Umbruch. Infrastruktur im Stadtumbau – Chancen für neue Freiräume, Werkstatt: Praxis Heft 42, Bonn.

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006b): Raumordnungsprognose 2020/2050 – Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen, Wohnungsmarkt, Berichte Band 23, Bonn.

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Private Eigentümer im Stadtumbau, Werkstatt Praxis Heft 47, Bonn.

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Berlin/Bonn.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2001): Stadtumbau in den neuen Ländern. Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2005): Nachhaltige Stadtentwicklung – ein Gemeinschaftswerk. Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung, Berlin.

Büro für Urbane Projekte (2006): Stadtumbau Konkret. Ein Modellvorhaben für die Ostvorstadt in Wurzen. Abschlussbericht. Leipzig.

Empirica (2001): Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern, Berlin.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2004): Inanspruchnahme und Wirkungen der Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich, Berlin.

Klesmann, Martin (2007): Ein Beispiel für den Niedergang. In: Berliner Zeitung, 20.2.2007.

Landeshauptstadt Magdeburg (2001): Stadtumbaukonzept (DS0857/01, Arbeitsstand: Oktober 2001), Magdeburg.

Landeshauptstadt Magdeburg (2002): Stadtumbaukonzept 2002, Magdeburg.

Landeshauptstadt Magdeburg (2005): Sanierungsgebiet Buckau – Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung 2004, Magdeburg.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2005): Starke Innenstädte – Erfolgsfaktoren für die Bildung von Wohneigentum im Land Brandenburg, Potsdam.

Penske, Lutz (2004): Revitalisierung der Innenstadt. Städtebaulicher Denkmalschutz und gesamtstädtische Entwicklung am Beispiel der Europastadt Görlitz. In: Wékel, J. (Hrsg.): Neue Landschaften. Vom zukünftigen Umgang mit Freiraum und weitere Themen der Entwicklung von Städtebau und Landesplanung. Almanach 2004. Berlin, S. 229-230.

Scheffen, C. (2006): Selbstgenutztes Wohneigentum in der Stadt: Selbstnutzer.de. Skript zum Seminar des Instituts für Städtebau Berlin, 16.17/11.2006.

Schneider, Regine (2001): Stadt der Tradition – Stadt der Zukunft. In: BIG-Städtebau (Hrsg.): Zukunft aus Tradition. 10 Jahre Stadterneuerung, S. 22-24.

Stadt Crimmitschau/WGS Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (2005): Große Kreisstadt Crimmitschau. Städtebauliches Entwicklungskonzept, Crimmitschau.

Stadt Güstrow/WIMES (2002): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Güstrow (ISEK) 2002, Güstrow/Rostock.

Stadt Güstrow/WIMES (2005): Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2005, Güstrow/Rostock.

Stadt Halle (2003): Sanierungsgebiet 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“. Förderrichtlinie für die Maßnahmen „Grüne Höfe“, Halle (Saale).

Stadt Halle (2005): Wohnungsmarktbericht Halle (Saale) 2005 (Bricht und Datenband), Halle (Saale).

Stadt Halle (2006): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Entwurf), Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele, Halle (Saale).

Stadt Halle/Acer Planungsgesellschaft mbH (2001): Stadtentwicklungskonzeption Wohnen (SEKW) – Phase 1, Halle/Leipzig.

Stadt Leipzig (2002): Wohnungspolitisches Konzept. Neufassung 2002. Leipzig.

Stadt Leipzig (2005a): Stadterneuerung und Stadtumbau in Leipzig. Gestern – heute – morgen. Leipzig.

Stadt Leipzig (2005b): Stadterneuerung. Wohnen im Eigentum. Selbstnutzer.de, Leipzig.

Stadt Leipzig (2006a): Wohnungsmarktbarometer 2006, Leipzig.

Stadt Leipzig (2006b): Monitoringbericht 2006, Leipzig.

Stadt Stralsund (2002): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Stralsund, 31. Juli 2002.

Stadt Wurzen/Büro für Siedlungserneuerung (2006): Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Wurzen (Bearbeitung: Schmidt, Holger/Dietrich, Corina/Fischer, Thomas/Schmidt, Birgit/Lang, Friederike), Dessau/Wurzen.

TOPOS GmbH (2001): Bürgerbefragung Wittenberge (Bearbeitung: Deutz, Lutz/Gude, Sigmar/Hagen, Dirk), Berlin.

Abkürzungen

AG	Arbeitsgemeinschaft
AHG	Altschuldenhilfegesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EStG	Einkommensteuergesetz
FB	Fachbereich
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GE	Gewerbeeinheiten
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MfH	Mehrfamilienhäuser
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SEKo	Stadtentwicklungskonzept
SEKW	Stadtentwicklungskonzept Wohnen
URBAN II	Bezeichnung einer Gemeinschaftsinitiative des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung zur dauerhaften Entwicklung städtischer Krisengebiete
WE	Wohneinheiten
WU	Wohnungsunternehmen