



---

# Wirtschaftliche Lage der privaten Grundeigentümer



**Haus & Grund<sup>®</sup>**

Eigentümerschutz - Gemeinschaft

---

**Sachsen**

---

## Die Lage am Immobilienmarkt hat sich geändert

---



18 Jahre nach der Wende müssen wir einschätzen, dass sich die Lage auf dem Immobilienmarkt völlig geändert hat. Von der Wohnraumnot Ende der 80 Jahre zu derzeit massenhaften Leerständen in Ostdeutschland.

Eine Entwicklung die damals nicht vorhersehbar war und die Akteure (alle) am Wohnungsmarkt schwer belastet.

# **Wohnmarktbericht**

**An der demografischen Entwicklung kommen wir nicht vorbei**



## **2000**

**„Im Osten stehen 1,3 Mio. Wohnungen leer!“**

**Sachsen allein hatte 450 T leerstehenden Wohnungen, davon 150 T saniert!**

**Beschluss des Programms Stadtumbau – Ost**

**in den Programmteilen Aufwertung und Rückbau**

**350 T Wohnungen sollen bis 2009 gefördert rückgebaut werden**

An der demografischen Entwicklung kommen wir nicht vorbei



*„Der demographische Wandel ist die größte politische Herausforderung für Sachsen in den kommenden Jahrzehnten.“*

/Minsterpräsident Milbradt auf dem 2. Demographiekongress in Dresden/

*„Innerhalb einer Generation halbiert sich die Bevölkerung einer Mittelstadt.“*

/Ministerpräsident Milbradt anlässlich eines Besuches im Januar 2007 bei Hessens Koch/



# Aufwertung und Rückbau zwei Seiten des Programms „Stadtumbau-Ost“!

Mit dem Programm Stadtumbau Ost sind zwei wesentliche Ziele verbunden:

- ➔ **Städtebauliche Zielorientierung: die Steigerung der Attraktivität ostdeutscher Städte, vor allem der Innenstädte und**
- ➔ **Wohnungswirtschaftliche Zielorientierung: Die Reduzierung des Überangebotes an Wohnraum durch Abriss von 350.000 Wohnungen.**

**Die „Schrumpfung“ der Städte muss von außen nach innen erfolgen.**

**Erfahrung der Stadt Leinefelde: „Die Stadt von innen nach außen sanieren und umbauen“!**



## Was sind nun die Ergebnisse vom Stadtumbau Ost in Sachsen?

- Bisher wurden in Sachsen 70T Wohnungen zurückgebaut. Gleichzeitig sind 45T Wohnungen neu gebaut worden /SAB 2006/
- Sachsen betreibt Rückbau und Aufwertung in einem Verhältnis von 90 zu 10.
- Der Leerstand bei den Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen ist deutlich zurückgegangen. Die wirtschaftliche Situation der Unternehmen hat sich wesentlich verbessert.
- Die Innenstädte verlieren weiter (Leerstand etwa 20%)
- Private sind ungenügend eingebunden. Die Beteiligung ist gering und liegt im einstelligen Bereich.
- Sachsen ist Spitze bei den Zwangsversteigerungen.

„Wenn der Stadtumbau vorbei ist geht es den Privaten besser“  
/Innenminister Buttolo zum Tag der Genossenschaften 2005/

# „Wer die Platte hat, will keinen Altbau“



Seite 6 – FREIE PRESSE

ZEITGESCHEHEN

Samstag/Sonntag,  
20./21. Oktober 2007

## Abrissbagger erreichen die Innenstädte

Bundesbauminister will mehr Städtebauförderung zugunsten der Altbausubstanz – Stadtplaner befürchten, dass damit im Osten die Denkmalruinen aber nicht verschwinden

VON UDO LINDNER

**Chemnitz.** Denkmalschützer haben es derzeit nicht leicht – vor allem in Ostdeutschland nicht. Nicht wenige bereitet es geradezu körperliche Schmerzen, wenn sie sehen, wie sich in den Städten die Abrissbagger mit ihren Greifern in hundert Jahre alte Häuser krallen und diese innerhalb weniger Tage abreißen. Oft stehen die Bagger bereits in den Innenstädten.

Was die Kritiker des Abrisses besonders empört, ist die Tatsache, dass der Staat die Zerstörung mit Fördermitteln noch unterstützt. Da ist dann schon einmal die Rede von der größten steuerfinanzierten Denkmalvernichtungskampagne in der Geschichte der Bundesrepublik. Mancher fühlt sich erinnert an die Wirtschaftswunderzeiten im Westen, als alte Häuser Beton-Wundern der 60er- und 70er-Jahre weichen mussten, oder an die Zerstörungswut in den 50er- und 60er-Jahren in den ostdeutschen Großstädten, wo Platz für breite Aufmarschstraßen und Einheits-Plattenbauten geschaffen wurde.

**Im Osten fehlen die Bewohner**  
Die Befürworter des Abrisses von leerstehenden und auch nach einer Sanierung kaum vermackelbaren Denkmälern, verweisen jedoch auf die demografischen Fakten. Viele Städte im Osten – und künftig auch im Westen – fehlen einfach die Bewohner für die vielen leeren Wohnungen. Die Alternative zum Abriss wäre der Verfall der Häuser, weil es weder Investoren noch Mieter gebe.

Angesichts zurückgehender Investitionen, weiter sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen diskutieren Stadtplaner und Politiker derzeit heftig die Frage nach dem künftigen Umgang mit derzeit noch unangetasteten, leerstehenden Altbauten. Besonders der Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäudeensembles, die das Bild und



Häuser wie diese in Chemnitz werden auch in Zukunft wohl um den Abriss nicht herumkommen.

–FOTO: UKE DAHL

die Identität der jeweiligen Stadt prägen, steht in der Kritik. Dabei hat genau das vielen Großvermietern in den letzten Jahren in ihrem Überlebenskampf mitgeholfen. Pro abgerissenen Quadratmeter Wohnfläche erlässt der Bund bisher rund 70 Euro Altschulden. Hinzu kommt, dass der Abriss selbst bezuschusst wird. Rund 300 ostdeutsche Wohnungsunternehmen profitieren davon. Zwischen 2001 und 2005 wurden auf diese Weise rund 70.000 Wohnungen vom Markt genommen.

In erster Linie haben sich die ost-

deutschen Kommunen jedoch auf den Abriss von 80 genannten Plattenbauten konzentriert. Gut 40 Prozent der Rudergebiete im Osten erstrecken sich über solche Plattenbauten. Dagegen machen die Wohngebiete mit Häusern, die vor 1948 errichtet worden, nur rund ein Viertel der Fördergebiete aus. Entsprechend liest sich die Bilanz der ausgereichten Fördermittel für den Abruch. Für Plattenbauten wurden bisher 20-mal mehr Gelder bewilligt als für den Abriss in Altbaugebieten.

Im Bundesbauministerium be-

fürchtet man jedoch, dass zu viel Altbau abgerissen und zu wenig Fördergeld in die Sanierung investiert wird. Minister Wolfgang Tiefensee (SPD) fordert deshalb „eine kluge Abrissstrategie und eine kluge Aufwertungsstrategie“. Würden bislang 70 Prozent der Gelder für Abriss und 30 Prozent für Aufwertung eingesetzt, müesse das Verhältnis künftig 50 zu 50 betragen.

Im sächsischen Innenministerium hat man allerdings die Sorge, dass dies den Realitäten am ostdeutschen Wohnungsmarkt nicht entspricht. In Ostdeutschland sind in-

zwischen rund 70 Prozent der innerstädtischen Altbauten saniert. Trotzdem steht in den sanierten Altbau-Stadtvierteln fast jede fünfte Wohnung leer, ganz zu schweigen von den nicht oder nur notdürftig sanierten Altbauten. Allein in Leipzig sollen es rund 40.000 Wohnungen sein.

Für diese finden sich immer weniger Investoren. Wer ist schon bereit, sein Geld in ein Haus zu investieren, für das er künftig kaum Mieter finden wird? Zudem geben Banken für derartige Projekte nur noch sehr zögerlich Kredite. Deshalb ist

es auch fraglich, ob die Strategie von Tiefensee in Ostdeutschland Erfolg haben wird. Er will bei künftigen Förderprogrammen vorrangig Anreize schaffen für die Sanierung von Altbauten, um so lebenswerte und lebenswerte Innenstadtquartiere zu schaffen. Zudem sollen künftig auch stärker die privaten Wohnungseigentümer von den Fördergeldern profitieren. Bisher jedenfalls haben die Fördermillionen vor allem den großen Wohnungsunternehmen geholfen, sich trotz zurückgehender Bevölkerung noch über Wasser zu halten.

## „Kommunen brauchen beim Stadtumbau genügend Spielraum“

Sachsens Innenminister Albrecht Buttolo (CDU): Es reißt niemand aus Spaß Häuser aus der Gründerzeit ab – Auch der Westen wird mit den Problemen konfrontiert

Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee (SPD) will künftig den Abriss von denkmalgeschützten bzw. das Stadtbild prägenden Häusern erschweren. Offenbar ist dies eine Reaktion auf die zunehmende Kritik von Denkmalschützern. Damit stößt er aber gerade in den neuen Bundesländern auf Widerstand. Udo Lindner sprach darüber mit dem sächsischen Innenminister Albrecht Buttolo (CDU).

**Freie Presse:** Am Abriss von denkmalgeschützten Häusern gibt es schon lange Kritik. Der Bund will einen solchen Abriss künftig stark einschränken. Was halten Sie von der Idee?

sie an den Realitäten vorbeigeht. Gerade die ostdeutschen Kommunen brauchen diese Spielräume, um die Probleme, die aus dem Wohnungsleerstand resultieren, in den Griff zu bekommen.

**Freie Presse:** Denkmalschützer sind aber der Meinung, dass dann lieber die Plattenbauten aus DDR-Zeiten abgerissen werden sollen.

**Buttolo:** Das wird ja seit einigen Jahren auch in großem Umfang gemacht. Damit allein lassen sich die Probleme aber nicht lösen. Außerdem sind viele dieser Gebiete gar nicht mehr mit früher zu vergleichen. Sehr viele Häuser wurden saniert. Und die Menschen, die jetzt

wohnen, die leben gern dort und wollen sicher auch dort wohnen bleiben. Dagegen stehen in sächsischen Städten viele Häuser aus der Gründerzeit leer – selbst aufwändig saniert.

**Freie Presse:** Was könnte passieren, wenn der Bund den Geldrain zu drehen würde? Bisher wird der Abriss von Häusern über das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ großzügig mit Steuergeld bezuschusst.

**Buttolo:** Das würde viele Städte in ihrem Handlungsspielraum einschränken. Viele könnten den in ihren Stadtumbaukonzepten eingeschlagenen Weg nicht zu Ende gehen. Die Konsequenz wäre, dass die

bild verschandeln. Ich kann mir nicht vorstellen, dass alle Bundesländer bereit sind, eine solche Entwicklung mitzutragen. Wir müssen den Kommunen auch weiterhin das Recht geben, selbst zu entscheiden, wie sie den Stadtumbau gestalten. Es reißt ja niemand aus Spaß Häuser aus der Gründerzeit ab.

**Freie Presse:** Sondern?

**Buttolo:** Weil es einfach kaum noch jemand gibt, der seit Jahren verfallende, an verkehrsreichen Straßen befindliche 100 Jahre alte Mehrfamilienhäuser saniert. Dafür finden sich weder heute noch später Mieter. Also wird dort niemand privates Geld investieren. Dies se-

deutschen Städten.

**Freie Presse:** Der Abriss von denkmalgeschützten Häusern ist also in erster Linie ein ostdeutsches Problem?

**Buttolo:** Derzeit noch, aber auch Städte im Westen werden damit konfrontiert. In strukturschwachen Regionen im Westen ist Wohnungsleerstand doch kein Fremdwort mehr. Auch dort muss abgerissen werden. Und während nach der politischen Wende in Ostdeutschland rund 25 Prozent der Bürger in Plattenbauten lebten, sind es im Westen gerade einmal 2,5 Prozent. Ich frage mich, wie die Städte dort den Stadtumbau bewältigen sollen, wenn sie keine Häuser aus der Alt-



Sachsens Innenminister Albrecht

# „Wer die Platte hat, will keinen Altbau“



## GGG schickt Bagger zur Heinrich-Lorenz-Straße

Denkmalgeschütztes Gebäude wird seit gestern abgerissen – Weitere Rückbaupläne

VON GRIT BALDAUF

**Kappel/Altchemnitz.** Bagger reißen seit gestern ein großes Loch in die denkmalgeschützte Bausubstanz an der Heinrich-Lorenz-Straße. Gegen den Widerstand des Nachbarn lässt die kommunale Gebäudewirtschaftsgesellschaft GGG das Haus Nummer 13 abreißen. Zuvor war der Münchner Günther Gräff mit Anträgen an das Amts- und das Landgericht in Chemnitz gescheitert, wo er einstweilige Verfügungen gegen den Rückbau erwirken wollte.

Gräff fürchtet um den Wert seines angrenzenden Hauses Nummer 9. Der Rechtsanwalt prüft nach eigenen Angaben weitere juristische Schritte gegen die Stadt-Tochter. Auf dem Rechtsweg tragen die Nachbarn bereits einen Streit um den Zutritt zu Gräffs Haus aus. Die GGG will durch statische Untersuchungen des Giebels klären, wie sich der Abriss von Nummer 11 auf die Bausubstanz auswirken wird. Die Firma lehnte gestern eine Aussage über einen möglichen Ausgleich der Wertminderung des Gräff-Hauses ab. „Der Standort ist

Bestandteil eines Gewerbe- und Industriegebietes und entsprechend von der Stadt eingeordnet“, erklärte Unternehmenssprecher Stefan Reisz. Unterdessen bereitet sein Haus weitere Rückbauvorhaben vor. Dabei handelt es sich laut Reisz um den bevorstehenden Abriss des Einzelhauses Zwickauer Straße 474 – „ein auffälliges Einzelhaus in der zweiten Reihe“, wie er betont. In dieser Woche soll auch die Baustelle an der Gustav-Wünsch-Straße 2, an der Ecke zur Zwickauer Straße in Schönau eingerichtet werden.

Entkernen lässt das größte Wohnungsunternehmen in der Stadt derzeit ein weiteres Mehrfamilienhaus an der Deulichstraße 3 nahe der Neefestraße. Für den für kommende Woche angekündigten Abriss haben die Anwohner kein Verständnis. So weist Constanze Gerschler darauf hin, dass sich das um 1906 erbaute Gebäude im Wohngebiet Kappel befindet, in dem in den vergangenen Monaten bereits viele andere Wunden in die historisch gewachsene Baustuktur gerissen wurden. „Ironischerweise bot die GGG dieses in den 1980er Jahren sanierte und äußerlich gut erhaltene

Haus bis vor kurzem auf ihrer Internetseite zu einem Kaufpreis von über 100.000 Euro an.“ Stefan Reisz hingegen verweist auf erfolglose Verkaufsbemühungen über Investoren und Medien. Die GGG habe sich bis 2006 um einen Verkauf bemüht. Der Kaufpreis sei für das fehlende Ergebnis aus Sicht seines Unternehmens nicht die Ursache gewesen. „Vielmehr war keine wirtschaftliche Verwertung möglich – auch unter dem Gesichtspunkt, dass es sich nicht um ein Kulturdenkmal handelt.“ Die Sanierung Mitte der 1980er Jahre entspricht nach seinen Worten auch keinem aktuellen Qualitätsstandard. So sei die sanierte Hausrückseite mit ihren Balkonen längst wieder baufällig.

Über weitere Abrisse in Kappel entscheide die Entwicklung des Stadtumbaus. Dabei spiele die wirtschaftliche Zukunft eines Hauses eine Rolle. „Wenn eine Sanierung überdurchschnittlich hohe Mieten zur Folge hätte, die eine Vermarktung unwahrscheinlich machen, muss ein Unternehmen wie ein Privatmann über Sinn und Unsinn einer solchen Maßnahme nachdenken“, so Reisz.



Die Bemühungen um den Erhalt des denkmalgeschützten Komplexes Heinrich-Lorenz-Straße 9 bis 13 sind gescheitert. Der Münchner Günther Gräff hat Haus Nummer 9 gekauft, Haus Nummer 13 lässt die GGG seit gestern abreißen, den Rückbau von Haus Nummer 11 bereitet sie vor. –Foto: A. SEIDL

# „Wer die Platte hat, will keinen Altbau“



Chemnitz Sonnenberg



# „Wer die Platte hat, will keinen Altbau“



Chemnitz



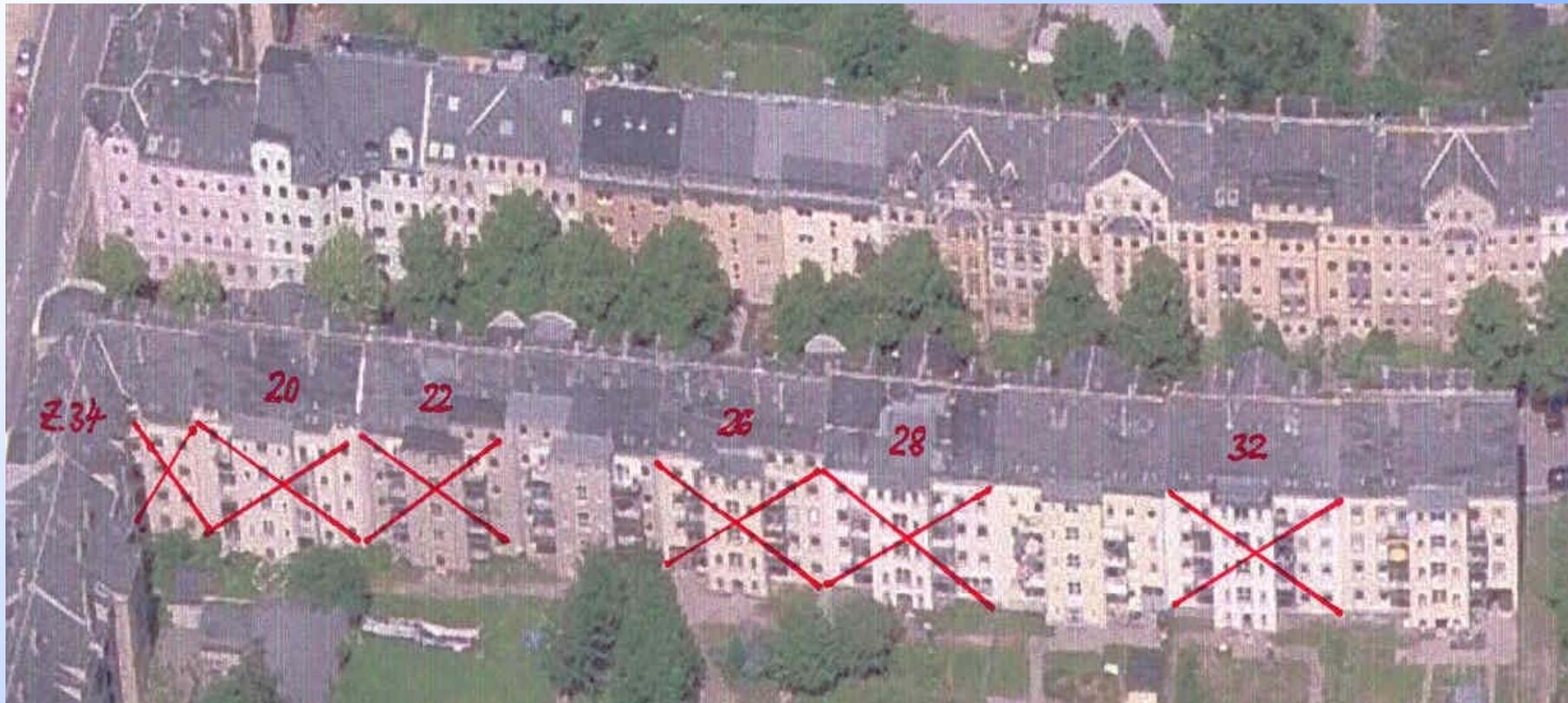
# „Wer die Platte hat, will keinen Altbau“



# „Wer die Platte hat, will keinen Altbau“



Stadtumbau Chemnitz Sonnenberg





# Lage für private Vermieter ist denkbar schlecht

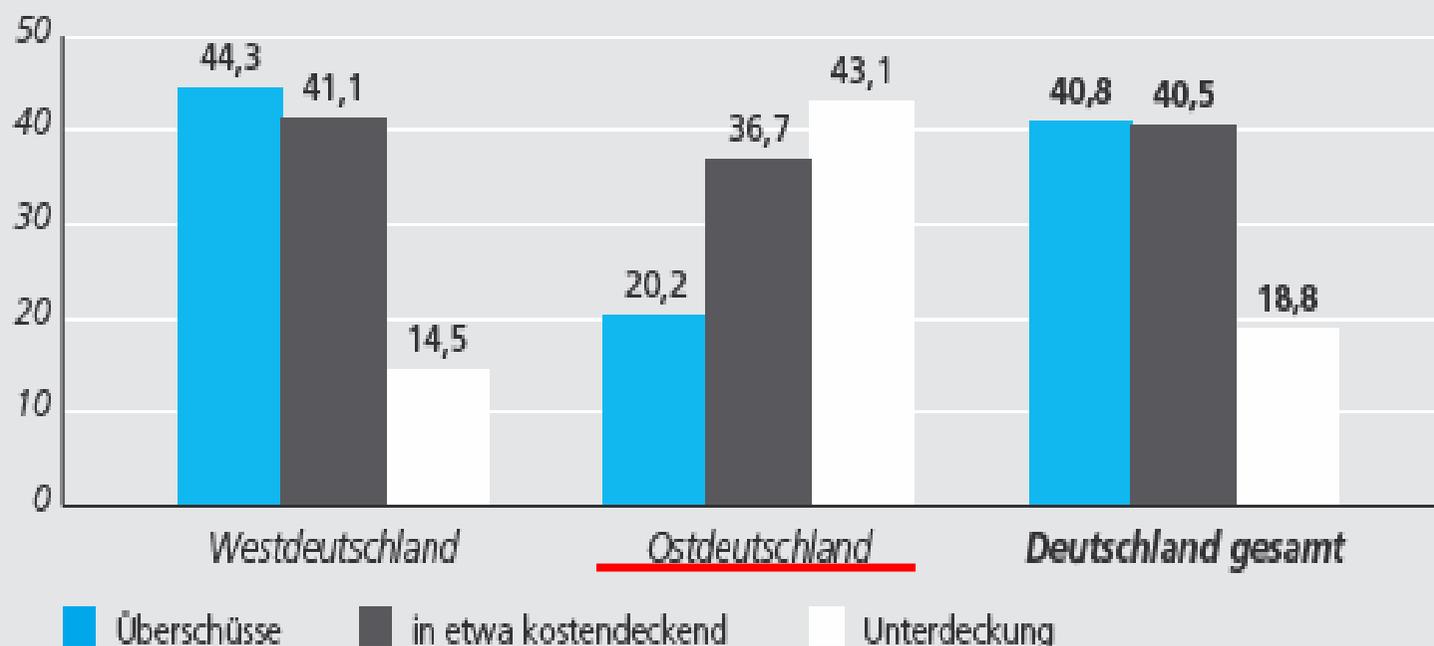


## Kostendeckungsgrad angebotener Mietwohnungen

Kostendeckungsgrad der von den befragten Vermietern angebotenen Wohnungen zum 31.12.2004

Anteil in Prozent

*n* = 637, gewichtet

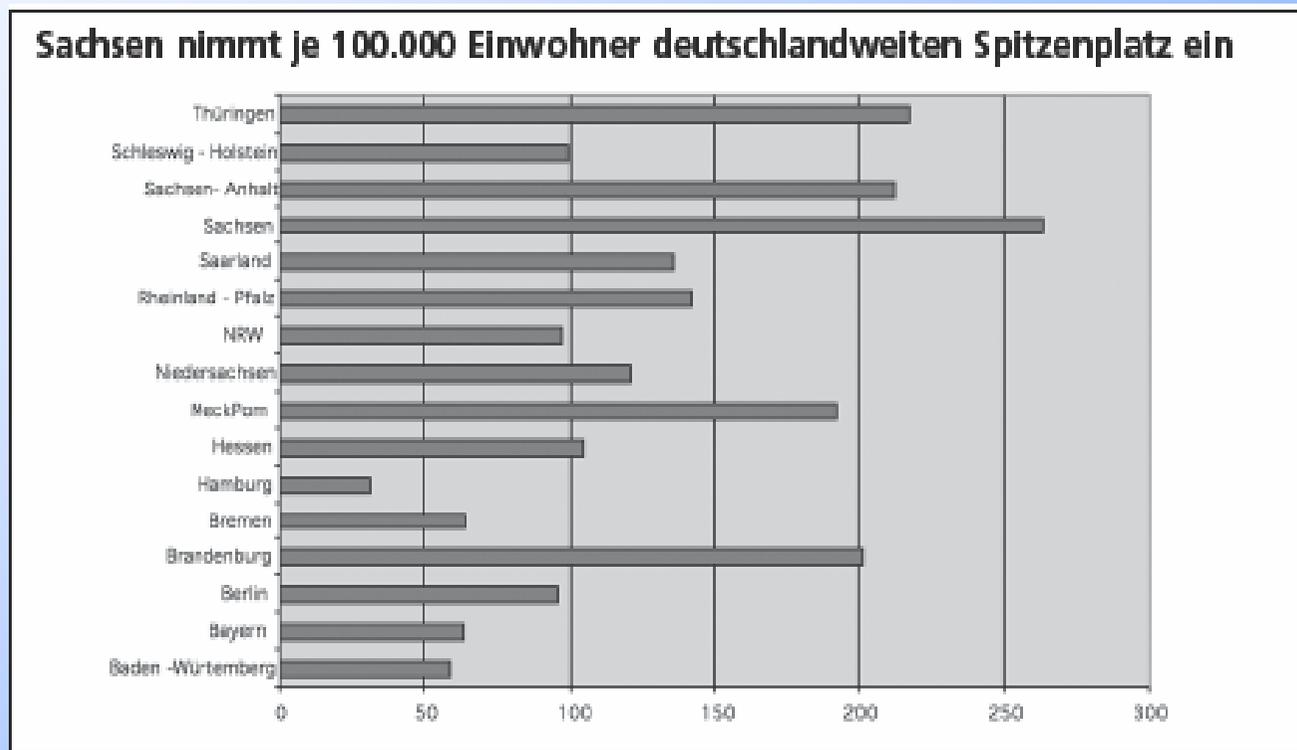


Quelle: Befragung privater Vermieter 2005 (TU Dresden 2006)

# Lage für private Vermieter ist denkbar schlecht



## Zwangsversteigerungen 2007



## „Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den NBL unter Einbeziehung des Stadtumbau Ost“ /BBR H. 131/

---



1. Bei annähernd der Hälfte der ostdeutschen Vermieter reicht das Mietniveau zur Refinanzierung der Nebenkosten und der bisher getätigten Investitionen nicht aus.
2. Nur etwa 3% der privaten Eigentümer haben nach der Studie des Bundesamtes Mittel des Programms Stadtumbau Ost überhaupt in Anspruch genommen.
3. Geplant war, dass im Rahmen des Stadtumbaus Ost Plattenbauten an den Peripherien abgerissen und die Wohnungsbestände in den Stadtkernen modernisiert werden. In der Praxis, und das zeigt die BBR-Studie, geschieht jedoch oftmals das Gegenteil: Zahlreiche Städte im Osten haben Wohnungsbestände in den innenstädtischen Bereichen abreißen und gleichzeitig die Plattenbauten an den Rändern modernisieren lassen - weil diese sich im Besitz ihrer kommunalen Wohnungsgesellschaften befinden.
4. "In jeder zweiten Stadt", so die BBR-Experten, "**bildet der DDR-Wohnungsbau einen Aufwertungsschwerpunkt.**" Hingegen stehen bei jeder vierten Kommune in den neuen Ländern **innerstädtische Lagen** mit Beständen aus der Zeit von 1919 bis 1948 im **Mittelpunkt des Abrissprogramms.** Jede siebte Kommune will gar Wohnhäuser im Bereich ihrer historischen Altstadt entfernen lassen.



„Die Kommunen formulieren zwar in ihren Stadtumbaukonzepten allgemein die Stärkung der Innenstädte, in der tatsächlichen Umsetzung des Stadtumbaus werden allerdings die innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Altbauggebiete deutlich seltener ausgewiesen als randstädtische DDR Plattenbauggebiete.

Trotz des großen Problemdrucks planen die meisten Kommunen, unabhängig ob Aufwertung oder Rückbau, keine über das bisherige Maß hinausgehende Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau!“