

Leerstandsmanagement in Plattenbauten

- finanzielle, technische und soziale Aspekte -



Margit Lindner, Heike Gerth, Martina Buhtz

Leerstandsmanagement in Plattenbauten unter finanziellen, technischen und sozialen Aspekten

-Kurzbericht-

Ziel der Forschungsaufgabe

In den neuen Bundesländern stehen gegenwärtig aufgrund von Abwanderungen, demografischer Entwicklung und umfangreicher Neubautätigkeit rund 1,3 Millionen Wohnungen leer. Der Leerstand konzentriert sich vor allem auf die Altstädte und auf die Plattensiedlungen. Mit der Sanierung und Aufwertung der Altstädte verschiebt sich der Schwerpunkt des Leerstands jedoch immer mehr zu den Plattensiedlungen. Betroffen vom Leerstand sind in starkem Maße die Wohnungsunternehmen, die erhebliche finanzielle Belastungen verkraften müssen, aber auch die verbliebenen Bewohnerinnen und Bewohner.

Untersucht werden im Rahmen des Forschungsvorhabens

- ▶ die Bewirtschaftungskosten in unterschiedlichen Phasen des Leerstands,
- ▶ die Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner auf das Leben in Gebieten mit hohem Leerstand sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen des Leerstandsmanagements,
- ▶ vorhandene Erfahrungen beim Leerstandsmanagement sowie seine sozialen, technischen und finanziellen Voraussetzungen und Auswirkungen.

Auf dieser Basis werden Strategien aufgezeigt, wie der Leerstand mit möglichst geringem finanziellen Aufwand und mit möglichst wenig sozialen Belastungen gemanagt werden kann.

Durchführung der Forschungsaufgabe

Das Forschungsprojekt setzt sich insbesondere anhand von Beispielen mit den Erfahrungen des Leerstandsmanagements auseinander. Dazu wurden Gespräche mit Vertretern von Wohnungsunternehmen in allen neuen Bundesländern geführt. Vertiefende Untersuchungen erfolgten in den Städten Schwedt (Brandenburg), Leinefelde (Thüringen) und Stendal (Sachsen-Anhalt). Ergänzend wurden Bewohnerinnen und Bewohner dieser drei Städte zu ihren Erfahrungen mit dem Leerstand und dem Leerstandsmanagement befragt.

Ergebnisse

Hohe Kosten durch Leerstand

Der Wohnungsleerstand verursacht für die Wohnungsunternehmen hohe Kosten. Auf der einen Seite fehlen Mieteinnahmen, auf der anderen Seite müssen Betriebskosten für die leeren Wohnungen aufgebracht werden. Für eine leere Wohnung fallen bis zu 60 % der Betriebskosten einer bewohnten Wohnung an. Als weiterer erheblicher Kostenfaktor kommen die Altschulden hinzu. Diese Kostenbelastung bringt viele Woh-

nungsunternehmen in ernste wirtschaftliche Schwierigkeiten. Ab 15 % gilt Wohnungsleerstand als existenzgefährdend. Diese Quote wird in vielen Plattensiedlungen erreicht. Insbesondere in den Siedlungen, die im Zusammenhang mit den Industriean-siedlungen der DDR entstanden sind, ist der Leerstand oft sogar noch deutlich höher.

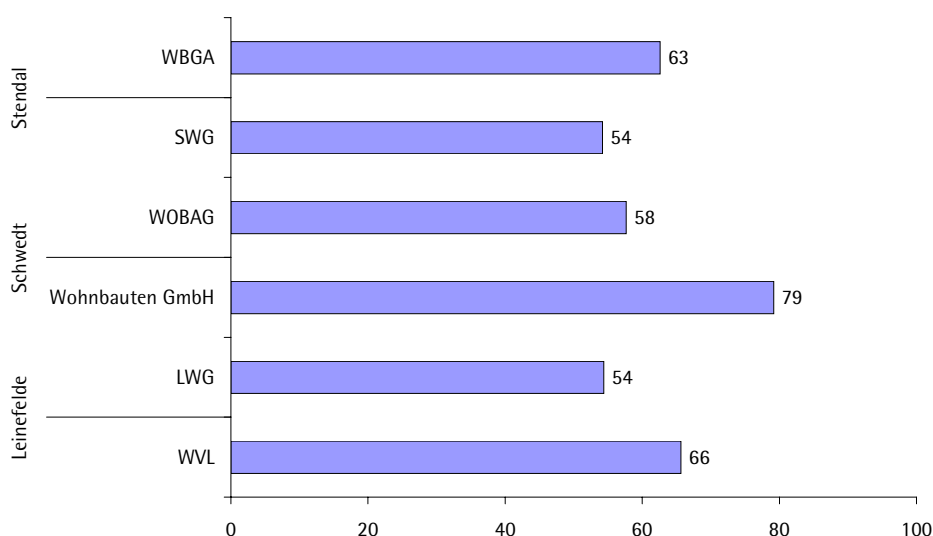
Kostensenkung durch Stilllegung von Gebäuden

Die Senkung von Leerstandskosten ist für die Wohnungsunternehmen aus wirtschaft-lichen Gründen dringend notwendig. Die wirksamste Maßnahme dafür ist die Kon-zentration von Leerstand und die Stilllegung ganzer Häuser. Ab 50 % Leerstand stre-ben die meisten Wohnungsunternehmen eine Stilllegung des Gebäudes an und begin-nen mit dem aktiven Leerzug. Durch die Stilllegung lassen sich Bewirtschaftungs- und Betriebskosten auf ein Minimum reduzieren. Altschulden müssen allerdings weiterhin gezahlt werden. Eine Entlastung von den Altschulden wird bisher maximal nach Abriss des Hauses gewährt.

Stilllegung zielt auf späteren Abriss

Die Stilllegung von Wohnhäusern verfolgt nicht das Ziel, sie für einen späteren Bedarf zu konservieren. Aufgrund des weiter anhaltenden Bevölkerungsrückgangs kann man davon ausgehen, dass es diesen Bedarf nicht geben wird und die Häuser dauerhaft leer stehen werden. Stilllegung ist Vorstufe und Vorbereitung für den Abriss oder Teil-rückbau. Dafür werden im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost Fördermittel zur Verfügung gestellt. Bisher ist die Zeitpanne zwischen Stilllegung und Abriss der Häuser relativ kurz. Es zeichnet sich aber ab, dass angesichts der Dimensionen des Leerstands die finanziellen Mittel für den Abriss trotz Förderung nicht ausreichen werden. Damit werden sich die Phasen zwischen Stilllegung und Abriss verlängern. Die meisten Woh-nungsunternehmen würden jedoch aus Kostengründen eine Stilllegung auch dann anstreben, wenn sie absehbar keine Möglichkeit für den Abriss hätten.

Perspektivischer Wohnungsbestand (Angaben in Prozent)



Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen, 2003

Flächenhafter Abriss zumeist am günstigsten

Der Abriss der Wohnhäuser erfolgt in allen Siedlungen auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten. Deren Bewertung war nicht Gegenstand der Forschungsaufgabe. Jedoch spricht aus der Sicht unserer Ergebnisse mehr für einen flächenhaften Abriss an den Siedlungsrandern als für die Herausnahme einzelner Häuser oder Häusergruppen. Der Zusammenhang und die Struktur der Restsiedlung bleiben so besser erhalten. Außerdem entstehen bei der "Ausdünnung" innerhalb der Siedlungen Brachflächen, für die es keine Nutzungen gibt oder deren Gestaltung und Pflege weitere Kosten verursacht. Die Herausnahme einzelner Häuser ist allerdings in stark verdichteten Bereichen sinnvoll, um so die Wohnqualität für die umgebenden Gebäude zu erhöhen.

Teiltrückbau teurer als Abriss

Bei der Durchführung von Abriss und Teiltrückbau (horizontale Abtragung von Geschossen oder vertikale Herausnahme von Gebäudesegmenten) gibt es inzwischen umfangreiche Erfahrungen. Die Verfahren sind erprobt und technologisch so optimiert, dass beides zumeist in kurzen Fristen realisiert werden kann. Die Kosten für einen Komplettabriss von Wohngebäuden sind dabei generell niedriger als die für einen Teiltrückbau. Hier fallen zusätzlich zu den höheren Rückbaukosten auch umfangreiche Umbau- und Modernisierungskosten für den verbleibenden Bestand an. Diese sind teilweise deutlich teurer als bei einer normalen Sanierung und sind auch über die Mieten nicht zu refinanzieren. Dennoch werden in vielen Siedlungen auch Teiltrückbaumaßnahmen durchgeführt, weil damit Bewohnerinnen und Bewohner an das Gebiet gebunden sowie neue Interessenten gewonnen werden können. Wegen der hohen Kosten ist das aber zumeist nur punktuell möglich.

Stendal



Foto: Weeber+Partner, 2003

Leinefelde



Foto: Weeber+Partner, 2003

Um- und Rückbau technischer Infrastruktur verursacht weitere Kosten

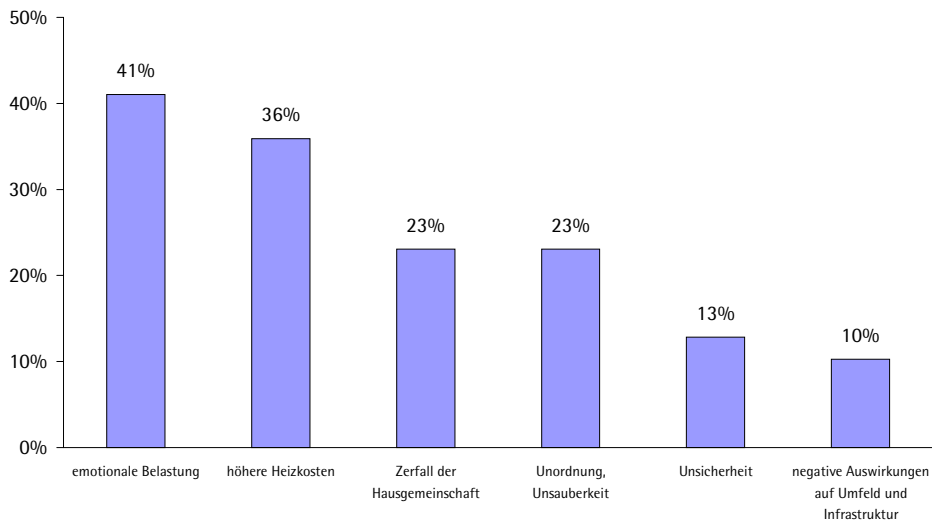
Im Zusammenhang mit Abriss und Rückbau von Wohnhäusern ist fast immer auch ein Umbau der technischen Infrastruktur, vor allem der Ver- und Entsorgungsleitungen für Heizwärme, Wasser und Abwasser, nötig. Auch unter diesem Aspekt ist der systematische flächenhafte Abriss von den Siedlungsrandern her am günstigsten, weil dabei die Leitungen zumeist nur gekappt werden müssen. Werden Häuser inmitten der Siedlung abgerissen, entsteht ein erhöhter Anpassungsbedarf, weil Leitungen umverlegt und die umliegenden Häuser wieder in das Versorgungssystem eingebunden werden müssen. Darüber hinaus muss die technische Infrastruktur in vielen Siedlungen grundsätzlich an einen gesunkenen Verbrauch angepasst werden, der seine Ursache im drastischen Bevölkerungsrückgang hat. Die Finanzierung des Infrastrukturumbaus ist noch weitgehend ungeklärt und kann nicht allein durch die Städtebauförderung geleistet werden.

Mitwirkungsbereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner bei Leerstandsmanagement notwendig

Eine wichtige Voraussetzung für ein erfolgreiches Leerstandsmanagement ist die Mitwirkungsbereitschaft der noch verbliebenen Bewohnerinnen und Bewohner. Sie leben zum überwiegenden Teil seit vielen Jahren in den Siedlungen und fühlen sich dort verwurzelt. Den meisten fällt es schwer aus ihrer Wohnung auszuziehen, wenn das Haus für den Abriss vorgesehen ist und stillgelegt wird. Aber sie erleben auch den Leerstand zumeist negativ und fühlen sich dadurch in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt. So treffen die Wohnungsunternehmen nach anfänglichen sehr emotionsgeladenen Protesten inzwischen auf mehr Verständnis bei der Mieterschaft, wenn es darum geht, den Leerstand zu konzentrieren und Häuser abzureißen. Vor allem dort, wo die positiven Effekte deutlich werden und die verbleibenden Siedlungsteile aufgewertet

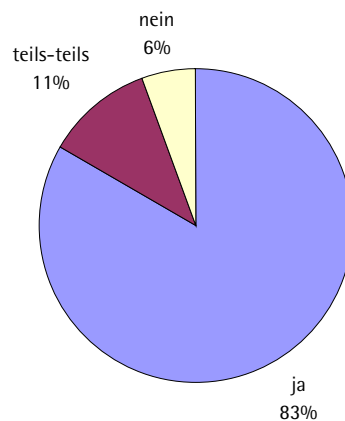
werden, ist die Akzeptanz gewachsen. Ganz wichtig ist dabei, dass sich die eigene Wohnsituation durch einen Umzug verbessert. Das war bisher fast immer der Fall. Diese Erfahrungen haben sich herumgesprochen. So sind die meisten Mieter trotz aller Belastungen zumeist mitwirkungsbereit, wenn man ihnen adäquate Ersatzwohnungen anbietet und sie darüber hinaus durch ein gutes Umzugsmanagement unterstützt.

Welche Nachteile brachte der Leerstand für Sie?



Quelle: Weeber und Partner, Bewohnerbefragung Stendal/Schwedt/Leinefelde, 2003

Alles in allem: haben Sie sich durch den Umzug verbessert?



Quelle: Weeber und Partner, Bewohnerbefragung Stendal/Schwedt/Leinefelde, 2003

Umzugsmanagement ist umfangreiches Arbeitsfeld geworden

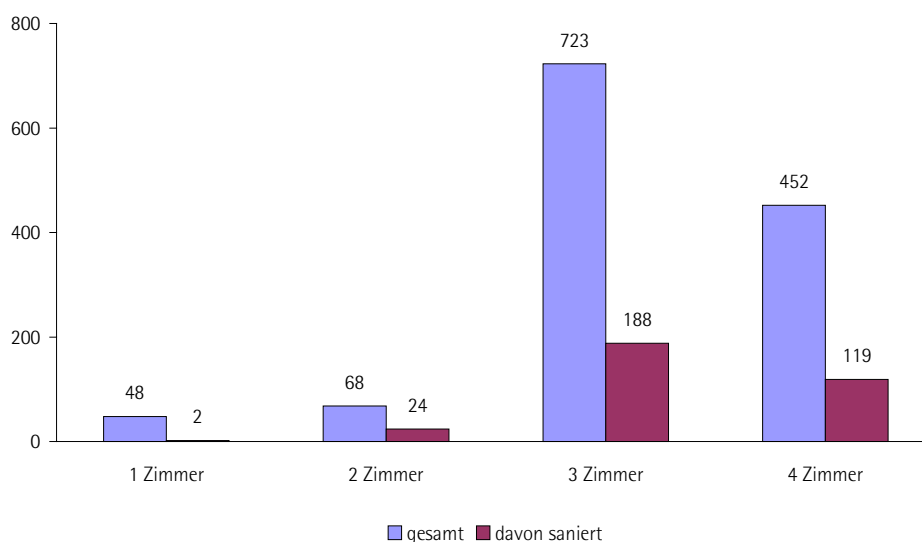
Umzugsmanagement ist ein neues Aufgabenfeld für die Wohnungsunternehmen, auf dem sie inzwischen viele Erfahrungen gesammelt haben und überwiegend sehr erfolgreich agieren. Sie wollen die Mieter als zufriedene Kunden behalten und sie daher bestmöglich unterstützen, wenn sie aus der vertrauten Wohnung ausziehen müssen. Dazu gehören vor allem finanzielle Unterstützung, aber auch praktische Hilfen und eine gute Betreuung während der Vorbereitung und Durchführung des Umzugs. Wich-

tig sind außerdem geeignete Formen der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, Kulanz bei vertraglichen Fragen sowie Mitsprachemöglichkeiten der Mieter bei der Herrichtung der neuen Wohnung. Auch aus betriebswirtschaftlich Gründen ist ein gutes Umzugsmanagement wichtig. Der Leerzug von Wohnungen macht nur dann Sinn, wenn 75 % der Bewohner aus den stillgelegten Häusern in andere leerstehende Wohnungen im Bestand vermittelt werden können. Das gelingt den meisten Unternehmen und spricht für ihr gutes Umzugsmanagement. Die hohe Zufriedenheitsrate bei den Bewohnern nach vollzogenem Umzug unterstreicht das. Neben der intensiven Arbeit müssen die Wohnungsunternehmen aber auch erhebliche finanzielle Mittel in das Umzugsmanagement investieren.

Passende Ersatzwohnungen werden knapp

Fehlende Ersatzwohnungen sind in vielen Siedlungen die Ursache dafür, dass sich der Prozess des Leerzugs von Häusern verlangsamt. Zwar stehen viele Wohnungen leer, sie stimmen aber hinsichtlich Größe, Lage und Sanierungsstand nicht mit dem Bedarf überein. Da überwiegend ältere und damit kleine Haushalte in den Plattensiedlungen verblieben sind, werden vor allem Zwei- und kleine Drei-Zimmerwohnungen in unteren Etagen gesucht. Die Zahl dieser Wohnungen ist von vornherein begrenzt. Darüber hinaus wünschen die Mieter Wohnungen, die saniert oder zumindest teilsaniert sind. Unsanierte Wohnungen werden als Umsetzwohnungen kaum akzeptiert. Viele Wohnungsunternehmen haben jedoch nicht genügend Vorlauf bei der Sanierung, weil ihnen die finanziellen Mittel dafür fehlen.

Verfügbare Ersatzwohnungen am Beispiel Stendal-Stadtsee



Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen, 2003

Trotz Fördermitteleinsatz Finanzierung insgesamt nicht ausreichend

Die Finanzierung erweist sich letztlich als Schlüsselproblem beim Leerstandsmanagement und bei Abriss und Rückbau:

- ▶ Die Abrissförderung ist nach bisheriger Planung bis zum Jahr 2009 vorgesehen. Als sicher gilt, dass man mit den zur Verfügung stehenden Mitteln nicht den gesamten überzähligen Bestand abreißen kann.
- ▶ Aufgrund der angespannten Haushaltslage fällt es vielen Kommunen schwer, die nötigen Eigenanteile bei der Förderung der Aufwertung der Siedlungen aufzubringen.
- ▶ Die Wohnungsunternehmen haben nicht genügend Eigenkapital für die Modernisierung ihres verbleibenden Bestandes. Dies wird durch die fehlende Altschuldentlastung noch verschärft.

Auch wenn die Fördermittel weiter aufgestockt werden, wird sich die Situation nicht grundlegend verändern.

Leerstand wird dauerhaftes Problem bleiben und erfordert neue Lösungen

Das heißt, dass der Leerstand die Plattensiedlungen noch viele Jahre begleiten wird. Aufgrund der Altersstruktur der heute dort lebenden Bewohner ist ab ca. 2015 sogar mit einer neuen Leerstandswelle zu rechnen. Für die Wohnungsunternehmen bleibt damit ein effektives Leerstandsmanagement, also die Konzentration von Leerstand und die Stilllegung ganzer Häuser, weiterhin eine vordringliche Aufgabe, weil die Kosten des Leerstands ansonsten nicht zu beherrschen sind.

Darüber hinaus ergeben sich aber auch neue Aufgaben. Wenn Häuser und ganze Straßenzüge längere Zeit leer stehen werden, muss analysiert werden, wo das für die Siedlungen und Nachbarschaften am verträglichsten möglich ist. Konzepte sind notwendig, welche Siedlungsteile (gegebenenfalls auch ganze Siedlungen) aufgegeben werden und welche Kernbestände erhalten bleiben sollen. Abgrenzbare Bereiche für den Leerstand müssen definiert und organisiert werden. Die aktuellen Leerzugs- und Abrissstrategien müssen darauf ausgerichtet sein. Höherwertige Sanierungen, auch der teure Teilrückbau, sollten den Kernbeständen vorbehalten sein. In den übrigen Bereichen kann mit weniger kostenintensiven Maßnahmen die aktuelle Vermietbarkeit gesichert, gleichzeitig aber die Option für einen späteren Abriss beibehalten werden.

Außer Abriss auch andere Möglichkeiten der Leerstandsreduzierung prüfen

Neben dem Abriss als der "großen Lösung" zur Leerstands-beseitigung sollten auch andere Maßnahmen geprüft werden, die den Leerstand partiell abbauen können. Dazu gehören Wohnungszusammenlegungen und Grundrissänderungen sowie die Umnutzung von Wohnungen. Obwohl gerade Grundrissänderungen in den Plattensiedlungen nicht ganz einfach sind, zeigen Beispiele, dass das trotzdem und sogar in erheblichen Quantitäten möglich ist. Die Beispiele sind mit großer Sicherheit auch auf andere Siedlungen übertragbar. Die Organisation eines Austauschs von "Best-Practices", zum Beispiel in Form einer Datenbank, wäre für die stärkere Ausschöpfung dieser Möglichkeiten hilfreich.

Zitierweise:

Weeber+Partner: "Leerstandsmanagement in Plattenbauten unter finanziellen, technischen und sozialen Aspekten", Kurzbericht zum Forschungsvorhaben, Berlin/Stuttgart 2004

Das Forschungsvorhaben wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Verfasser.

Der Hauptbericht umfasst ca. 110 Seiten.

Inhalt

Leerstand in Plattensiedlungen

Kosten von Leerstand

Management von Leerstand – Von der Bewirtschaftung bis zur Beseitigung

Anpassung der technischen Infrastruktur

Bewohnerbeteiligung und Umzugsmanagement

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen