

„Immobilien im Wandel der Zeit“

Dr. Ing. Uwe Wilke

- **Stadtentwicklungsstrategien und Wohnungsmarktentwicklung**

- Welche Wechselwirkungen aus oben Genannten können wir für Erfurt in den letzten 10 bis 12 Jahren feststellen? – und
- welche Prognose können wir wagen?

1. Dem Vortrag möchte ich 4 Indikatoren / Thesen zur Wohnungsmarktentwicklung voranstellen.

1. Attraktive Städte erleben eine spürbare Renaissance als Lebens-, Wohn- und Investitionsstandort durch Zuwanderung. – Neue Rollenverteilung von Stadt und Umland.
2. Attraktivitätsgewinn – oftmals ausgehend von ikonographischer Bindungskraft (wie Erfurter Altstadt) aber vor allem durch Arbeitsplatz- und Bildungsangebote, ICE-Knoten oder eine zukünftige BUGA.
3. Es gibt wieder einen Wohnungsmarkt in Erfurt und keinen Mietermarkt wie vor 10 Jahren.
4. Es herrscht ein „freundliches“ Investitionsklima (Zinssituation) i. v. m. einem veränderten Anlageverhalten und einer Flucht in Sachwerte aufgrund Finanz- und Währungskrise.

Das war nicht immer so:

2. Zur Ausgangslage vor 10 bis 12 Jahren:

- Eine Situationsbeschreibung am Thüringer Wohnungsmarkt, speziell am Erfurter.
→ (Zeitungsartikel)
- Leerstand von ca. 16.000 bis 18.000 WE in der Gesamtstadt um 2002 (entspricht 16 % am Bestand)
- Die Notwendigkeit steuernd durch die öffentliche Hand einzugreifen, ergab sich aus:
 - . Fehlenden strategischen Planungen der Wohnungsunternehmen zum Umgang mit der wachsenden Leerstandssituation; - denn
 - . bis Ende der 90iger Jahre lag in der Sanierung von Bestandsobjekten das Hauptaugenmerk der großen professionellen Anbieter;
 - . Dem wachsenden Wettbewerb zwischen den großen Wohnungsunternehmen um die Mieter durch Modernisierungsvorsprung mit Fehlinvestitionsrisiko, entgegenzuwirken;
 - . Fehlende Förderkulisse für Rückbau, unsichere Altschuldenregelung (AHG § 6a), keine Erfahrungen in Leerstandskonzentration und Rückbau;
 - . Offene Fragen des Lastenausgleichs zwischen den rückbauenden Parteien bei unterschiedlichen Rückbauquoten und einer möglichen Lastenbeteiligung von Kleinanbietern;
 - . Drohende soziale Segregationsprozesse in den großen Gebieten des Geschosswohnungsbaus;
 - . Zu erwartender Eingriff in den Wohnungsmarkt durch Großinvestoren bei drohender Insolvenz eines der 4 großen Unternehmen in Erfurt mit anschließenden „Kampfmieten“ – was von niemanden gewollt sein konnte;
 - . Mangelnde Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau aller Marktsegmente.

3. Strategie – Stadtentwicklungsplanung und Masterplan zum Geschosswohnungsbau in Erfurt

- Bundesregierung ruft zu Beginn 2002 einen Wettbewerb zum Stadtumbau aus, deren Ergebnisse Mitte 2002 im 1. Stadtentwicklungskonzept Erfurt, was noch sehr stark wohnungswirtschaftlich orientiert war, vorlagen.
- Darauf aufbauend entwickelte die Stadt Erfurt mit den 4 großen WU's den Masterplan I zu den 8 großen Geschosswohnungsbaustandorten, die 2005 mit Masterplan II um ein 9., dem Johannesplatz, erweitert wurden.
- **Strategische Ziele:** . Die große Anzahl leerstehender Wohnungen in diesen Gebieten, zunächst ca. 5 TWE, bei 8 TWE Leerstand, strategisch zu konzentrieren und mittels staatlicher Rückbauförderung aus dem Stadtgrundriss zu nehmen.
- Schaffung städtebaulich intakter und architektonisch attraktiver Wohngebiete mit deutlich verbesserter Wohnumfeldsituation;
- Stabilisierung der Sozialgefüge in den Gebieten;

Was insgesamt durch Doppelstrategie von Rückbau und Aufwertung realisiert werden sollte.

- . Rückbauförderung: ca. 15. Mio.
 - . Wohnungsbauförderung: ca. 222 Mio.
 - . Wohnumfeldförderung: ca. 14 Mio.
- Ergebnis: 21.000 WE saniert

- Keine Verunsicherung der Mieter durch Planungskonzepte provozieren.
- Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der WU's.
- Stabilisierung des Erfurter Wohnungsmarktes durch abgestimmtes strategisches Handeln der großen WU's und der Stadt; bei Einflussmöglichkeit auf ca. 40 % des Wohnungsbestandes;
- Es bestand dabei Klarheit darüber, dass die kleinen Wohnungsunternehmen und Einzelanbieter von dieser Strategie profitieren ohne sie beteiligen zu können.

Und: . Das es zu einer allgemeinen Nachfragesteigerung insbesondere in den Zentralen und Gründerzeitlagen kommt.

→ Indirekte „Förderung“ dieser Lagen - flankierend unterstützt durch das „Urban-Projekt“ und „Soziale Stadt“.

- **Ergebnis:**

- . Die heutige Attraktivität der großen Geschosswohnungsbaugebiete würde es ohne den Rückbaueingriff und die anschließenden Sanierungsmaßnahmen nicht geben.
- . Mit hohen Leerstandsquoten belastete Wohnungsunternehmen können sich an der Marktgestaltung zur Diversifizierung ihrer Bestände nicht investiv beteiligen.
- . Rückbau stabilisierte auch die Nachfrage in anderen Wohnungsbestandskategorien!

4. Aktuelle Stadtentwicklungsplanungen - Reurbanisierungstrends

4.1. - Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) in 2005 Horizont 2020

- | | |
|---|---|
| <p>→ 3 Planungssäulen:
als aktive Planungs-
instrumente</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Teilräumliches Entwicklungskonzept (TREK) Altstadt - TREK Gründerzeitgürtel - Masterplan 2 mit 2-jähriger Fortschreibung der Maßnahmepläne → Evaluierung der Ziele |
|---|---|

→ Leitsätze zum Wohnen aus dem ISEK – Auszüge (5 von 12)

- Einpendler, Auszubildende, Studenten aber auch Senioren aus der Region als Zielgruppen und Potential begreifen.
- Preiswerten und bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maße und verlässlich anbieten.
- Wohnungsangebote in allen Segmenten des Marktes, in differenzierten Strukturtypen und in verschiedenen Eigentumsformen sichern und qualifizieren.
(Bekanntnis zur Unterstützung aller am Wohnungsmarkt Beteiligten)
- Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort erhalten und ausbauen.
- Den Gründerzeitgürtel weiter als attraktive, zentrumsnahe Wohnlage konsolidieren.

4.2. Gegenwärtige Trends zur Bevölkerungsentwicklung in Mitteldeutschland und Erfurt sowie eine - Wohnungsmarktprognose -
(Auszüge aus einem Thesenpapier der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung)

- Die Bevölkerungsentwicklung vieler Kernstädte ist günstiger als vor 10 Jahren prognostiziert, die Statistiken melden respektable Einwohnerzuwächse, die Bevölkerungsvorausrechnungen für nicht wenige Städte in West und Ost kehren in Wachstumsszenarien um. (in Thüringen nach der 12. KBV, 4)
- Die damit stark ansteigende „Relative Zentralität“ der Städte und die Abwanderung nahezu des kompletten Reproduktionspotentials aus dem ländlichen Raum heizt gerade in den von Strukturschwächen bedrohten Landesteilen regionale Polarisierung weiter an. (Einwohnerprognosen Kyffhäuserkreis oder Suhl: Bis zu 35 % Einwohnerrückgang bis 2030)
- Der Immobilienmarkt in Erfurt hat schnell darauf reagiert. Unterstützt durch die starke Immobiliennachfrage infolge der Finanzkrise bestehen nach langen Jahren der Stagnation wieder erstaunliche Spielräume für meist hochpreisige Neubau- und Sanierungsprojekte, mit denen endlich die Revitalisierung ungenutzter oder brach gefallener Flächen in der Innenstadt möglich wurde.
- Die unter der Zielvorstellung gemischter, urbaner Stadtquartiere im Geist der 1990er Jahre herbeigesehnte Reurbanisierung scheint endlich – nun allerdings unter dem Vorzeichen hochwertiger Wohnviertel für städtische Leitmilieus – zu gelingen.
- Ursache sind offenbar hochdynamische Zuwanderungsprozesse verschiedener Alters- und Lebensstilgruppen sowie die „Versinglung“ der Haushalte, die in ihrer Gesamtwirkung bislang deutlich unterschätzt worden sind. Auch wenn heute niemand verlässlich sagen kann, wie lange diese Trends anhalten werden, ob sie sich verstetigen werden oder ob sie mangels Masse in wenigen Jahren in sich zusammenbrechen werden, kann festgestellt werden, dass die Zuwanderungsprozesse bereits seit einigen Jahren die demographisch determinierten Bevölkerungsrückgänge in diesen Städten überkompensieren.
- Zugleich droht eine schrittweise Verdrängung ärmerer Bevölkerungsschichten aus den Kern- und Innenstädten z. B. in die Kernrandlagen. Schon wird die Sorge laut, für die zu erwartende wachsende Altersarmut und die stetig weiter ansteigende Zahl von Transferhaushalten fehlten ausreichend preiswerte – und bewohnbare kleine und mittlere Wohnungen – zuviel abgerissen??

- Tatsächlich stellt sich hier aber das stark unterdurchschnittliche Netto-Haushaltseinkommen in den neuen Ländern als gravierendes Hemmnis dar. Die Relation zwischen Nettohaushaltseinkommen und Mietaufwendungen erreicht in den wachsenden Städten der neuen Bundesländer längst ein Niveau, so dass nach Abzug der Miete das noch verbleibende Haushaltseinkommen zu niedrig ausfällt.
- Wenige Jahre nach dem in Erfurt bewältigten Transformationsprozess der Großwohnsiedlungen (Leerstand teilweise unter der Fluktuationsreserve von 5 %) braucht es geförderte Wohnungsbaukonzepte, um eine drohende Versorgungslücke im Mietwohnungsbau für untere und mittlere Einkommen abzuwenden.
- Der Neubau von Mietwohnungen ist angesichts des relativ niedrigen Mietpreisniveaus und bestehenden Baupreisen mit einer Finanzierungslücke von über 30 % für private Anbieter nicht ansatzweise darstellbar.

5. Schlussfolgerungen - Handlungsfelder

- Integrierte Stadtentwicklungsplanung muss insbesondere für das Segment Wohnen mittelfristige Planungssicherheit bei langfristigem Refinanzierungserfordernis bieten.
- Es braucht eine Wohnungsbedarfsanalyse für den Erfurter Wohnungsmarkt, die Mitte 2012 erwartet wird.
- Darauf aufbauend müssen mit Hilfe von Sektoralplanungen weitere Angebote für alle Wohnungsmarktsegmente zum Nachfragebedarf entwickelt werden.
- Es bedarf des Fortbestandes der Förderinstrumente des Stadtumbaus und der Stadtsanierung zur weiteren Ausgestaltung und Attraktivierung von Wohnungsbeständen in zentralen und stadtkernnahen Wohnlagen → Förderung der Kleinanbieter.
- Aktivierung der Wohnungsbauförderung für Mietwohnungsbau in Geschossbauweise, da die derzeitige Kaltmiete lt. Mietpreisspiegel keine Kostendeckung für mögliche Neuinvestitionen darstellt.
- Auf Grundlage einer nachhaltigen Stadtentwicklungsvision des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt“ ist diese wunderschöne Stadt gerade im Handlungsfeld – Wohnen – gemeinsam durch alle Wohnungsanbieter zu entwickeln.

