

Begleitforschung Stadtumbau Ost in Thüringen

Ausgangsgutachten



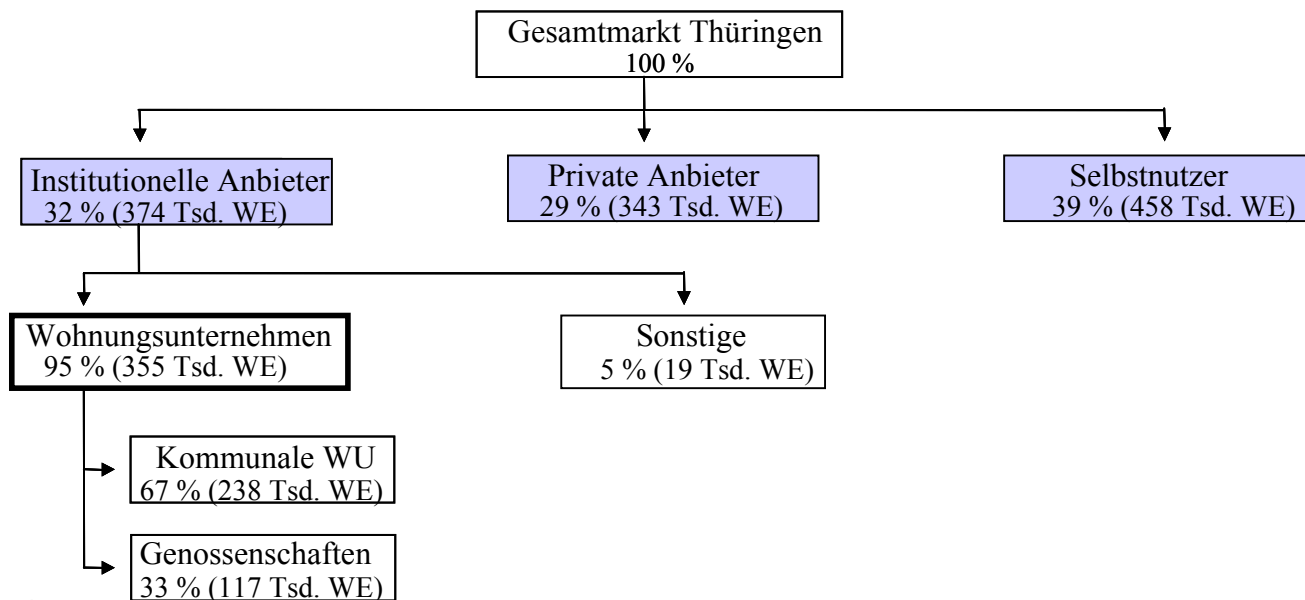
Begleitforschung Stadtumbau Ost in Thüringen

Ausgangsgutachten

Fachbereich: Wohnungswirtschaft

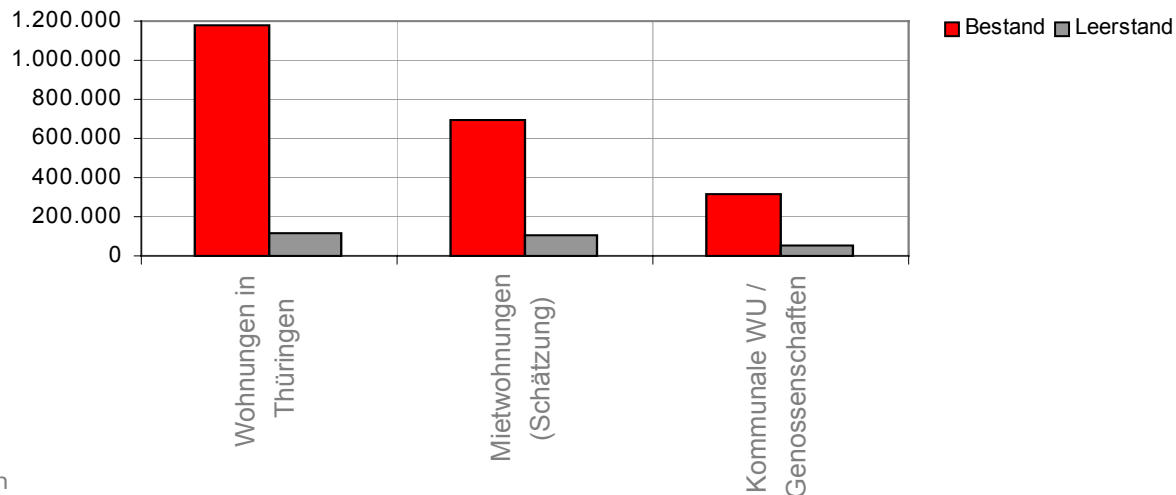
Wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation in Thüringen heute

- Von 1.175 Tsd. Wohnungen in Thüringen sind ca. 690 Tsd. Mietwohnungen, welche zu 51% im Besitz kommunaler / genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen sind.
- Eigentümerstruktur in Thüringen:



Wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation in Thüringen heute

- Nach Schätzungen stehen 111 Tsd. Wohnungen leer (9,5%).
- Dieser Leerstand beruht fast vollständig auf Mietwohnungsleerstand. Der Anteil kommunaler / genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen an diesem beträgt 49%.
- Die Leerstandsquote der Unternehmen liegt bei 15,7%, strukturell bedingter Leerstand ist in ca. 12% dieser Bestände nachweisbar.



Wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation und Entwicklungstendenzen in Thüringen

- Das Haushaltsbildungsverhalten kann den Bevölkerungsverlust nicht kompensieren. Ein Wohnungsbedarf besteht in 2010 für 1.073 Tsd. Haushalte und in 2015 für 1.060 Tsd. Haushalte. (BBR)
- Die Nachfrage an Mietwohnungen wird durch eine erhöhte Eigentumsquote noch einmal reduziert. Bis 2010 wird von einer Erhöhung der Eigentümerhaushalte auf 45% ausgegangen. (TIM)

	2001	2010	2015
Anzahl Haushalte	1.090.600	1.073.900	1.059.500
Eigentumsquote	39%	45%	45%
Mieterhaushalte	665.266	590.645	582.725
Verlust an Mieterhaushalten	-	74.621	82.541
Mietwohnungsleerstand	110.400	185.021	192.941
Leerstandsquote (Basis Bestand 2001)	16%	27%	28%
struktureller Wohnungsüberhang (5% Mobilitätsreserve)	75.900	150.521	158.441

Wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation im Querschnitt der Programmgemeinden

- Die Programmgemeinden decken 55% des Thüringer Wohnbestandes ab.
- Der Wohnbestand verteilt sich zu 40% auf Bauten vor 1948 und zu 49% auf Bauten zwischen 1948 – 1990. Der Anteil von Neubauten nach 1990 liegt bei ca. 11%
- Ca. 83 Tsd. Wohnungen stehen leer (75% des Landes) – zu 42% in Bauten vor 1948 und zu 53% in Bauten zwischen 1948 – 1990.
- Die unvollständige Datenlage ermöglicht keine Bestimmung des Mietwohnungsbestandes und keine Zurechnung zu Wohnungsanbietern.

Die Programmgemeinden umfassen die Hälfte des Thüringer Wohnbestandes und tragen dabei 75% des erfassten Leerstandes im Freistaat.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte in den STEK

Datenvollständigkeit und Plausibilität

- Für 38 STEK liegen auswertbare wohnungswirtschaftliche Informationen vor.
- Die Auswertung der STEK bezog sich auf Daten des Wohnungsmarktes und seiner wohnungswirtschaftlichen Akteure.

Vollständigkeit:

- Grundsätzlich sind zwei Trends beobachtbar:
 - Die Datenbeschaffung erfolgte nach Aufwand-Nutzen Betrachtung – über ein notwendiges Mindestmaß hinaus gehende Daten liegen nur in begrenztem Umfang vor bzw. wurden nur in den Stadtteilkonzepten berichtet.
 - Mit Zunahme der Sensibilität von Informationen – insbesondere der von Wohnungsunternehmen – verringerten sich die vorliegenden Daten aus den STEK.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte in den STEK

Datenvollständigkeit und Plausibilität

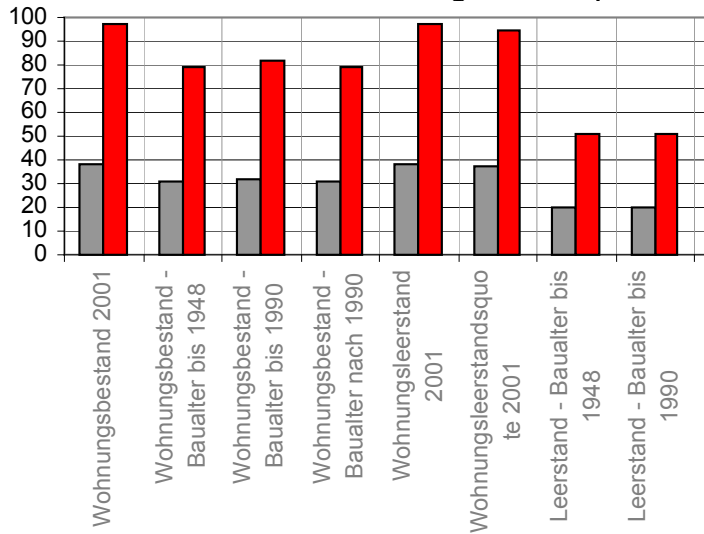
Plausibilität:

- Das heißt: Prüfung der Nachvollziehbarkeit von Berechnungen anhand von Angaben zu Haushalten, Wohnungsbedarf, Wohnungsbestand und Leerstand in 2000/2001 und 2010.
- Die Nachvollziehbarkeit ist nicht in jedem Fall gegeben.
- Wesentliche Fehlerquellen waren:
 - nicht dargelegte bzw. wechselnde Annahmen in den Berechnungen,
 - Berechnungsfehler,
 - fehlende Begründung in der Auswahl von Szenariowerten sowie
 - Brüche in der Datenübertragung.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte in den STEK

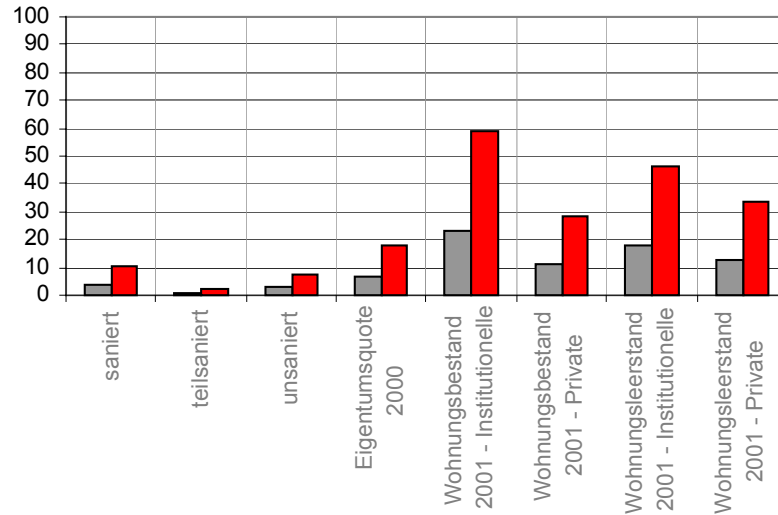
Datenvollständigkeit

Indikatoren: Wohnungsmarkt (Ausschnitt)...



.....

■ Anzahl Nennungen ■ ...in Prozent

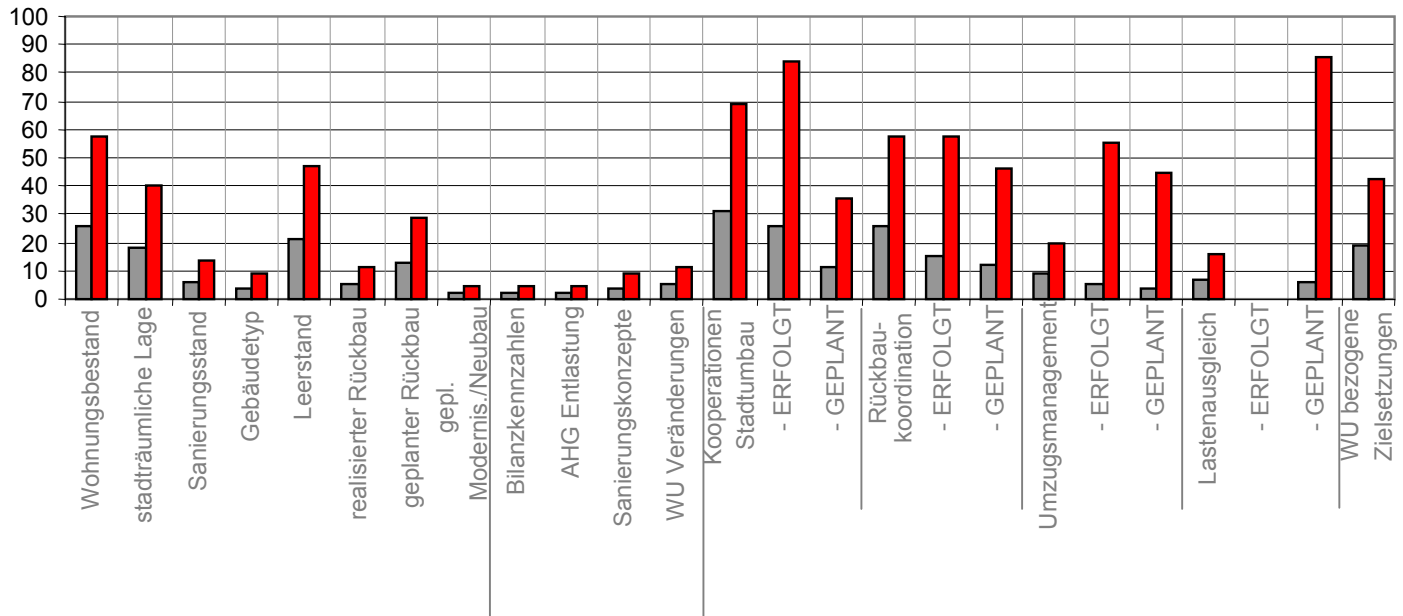


Wohnungswirtschaftliche Aspekte in den STEK

Datenvollständigkeit

Indikatoren: Wohnungswirtschaftliche Akteure

■ Anzahl Nennungen ■ ...in Prozent



Wohnungswirtschaftliche Aspekte in den STEK

Plausibilität

Prüfung am Bsp. Leerstand

	Abweichung	signifikante Abweichungen	n
Wohnungsleerstand 2001 zu Leerstandsquote 2001	16	6	36
Leerstand aus WE abzgl. HH zu Wohnungsleerstand 2001	28	18	34
Mehr Haushalte als Wohnungen			2
Rechnerisch kein Leerstand aus WE abzgl. HH			2

Prüfung am Bsp. Rückbau

	Anzahl Nennungen	n
Wohnungsbestandsreduktion bis 2010	35	38
- davon ohne Angabe Wohnungsbestand/-Bedarf 2010	21	35
- davon unterlegt mit Zu-/Abschlägen an Wohnungen 2010	11	21

Wohnungswirtschaftliche Aspekte in den STEK

Wirksamkeit und Zielführung

Wohnungsmarkt: Unter der Zielstellung stabiler Märkte sollte eine Rückführung des Leerstandes angestrebt werden.

- In 2010 stehen lt. STEK wenn keine Rückbaumaßnahmen erfolgen ca. 100 Tsd. Wohnungen leer. (Grundgesamtheit WE derzeit 637 Tsd.)
- In den STEK ist ein Rückbauvolumen von 32 Tsd. WE genannt.
(Im Rahmen gezielter Nachfrage in 5/2003 erhöhte sich dieser Wert auf 47 Tsd. WE.)
- Die Verbindlichkeit genannter Rückbaumengen ist oft nicht nachvollziehbar.

	<5%	<10%	<15%	<20%	>20%
Leerstandsquote 2001* (alle berichteten Werte)	2	9	15	8	2
Leerstandsquote 2001* (mit 2010 vergleichbare Werte)	1	6	9	4	1
Leerstandsquote 2010* (mit 2001 vergleichbare Werte)	6	5	4	2	4

*Leerstandsquote ohne Mobilitätsreserve

Wohnungswirtschaftliche Aspekte in den STEK

Wirksamkeit und Zielführung

WoWi Akteure: Eine Abstimmung der Marktanpassung zwischen den Beteiligten ist unerlässlich.

- Ein Drittel der STEK haben die Rückbaumengen mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt, d.h. sie sind seitens der Unternehmen unterlegt.
- Konkrete Informationen zur Handlungsfähigkeit der Unternehmen im Stadtumbau sowie der wirtschaftlichen Auswirkungen des Rückbaus erfolgen in den STEK nicht.

Für eine Analyse der Handlungsfähigkeit wohnungswirtschaftlicher Akteure wird zusätzlich auf Auswertungen des Verbandes Thüringer Wohnungswirtschaft sowie des Thüringer Landesregierung zurückgegriffen.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte in den STEK

Fazit der Auswertung

- In den STEK wird das Ziel der Stabilisierung des Wohnungsmarktes nicht immer ausdrücklich formuliert und mittels Daten quantifiziert.
- Des Weiteren sind die verwendeten Prognosen teilweise schwer nachvollziehbar. Verschiedentlich sind Rückbauquoten anzupassen. Diese sollten so gestaltet sein, dass max. 10% Leerstand verbleibt.
- Handlungsträger für Anpassungsmaßnahmen sind häufig nicht hinreichend konkret benannt. Nachvollziehbare Abstimmungsprozesse liegen nur bei ca. 1/3 der STEK vor.
- Sofern Aussagen über die wirtschaftliche Belastbarkeit der Akteure vorliegen, sind diese eher allgemein. Diese könnten anhand bestands- und betriebswirtschaftlicher Kennzahlen nachvollziehbar gestaltet werden.
- Die Frage der Kosten von Rückbaumaßnahmen wird bisher nur in 1/3 der STEK maßnahmenkonkret thematisiert.
- Verbindliche Kooperationsmodelle bilden in den STEK die Ausnahme. Sie sind jedoch eine wesentliche Voraussetzung zur Sicherung eines nachhaltigen Erfolgs im **Stadtumbau**.

Wohnungswirtschaftliche Voraussetzung für die Umsetzung von Stadtentwicklung

Ableitung aus der Auswertung

- Das Stabilisierungsziel hinsichtlich Wohnungsmarkt sollte konkret formuliert und mittels belastbarer Daten quantifiziert werden (max. 10% Leerstand in der Kommune nach erfolgtem Rückbau).
- Wohnungsunternehmen als wesentliche Akteure nachhaltig in die Gestaltung des Stadumbaus integrieren, d.h.
 - ⇒ notwendige Anpassungsmaßnahmen gemeinsam bestimmen
(Balance stadtplanerischer und wirtschaftlicher Argumente)
 - ⇒ wirtschaftliche Umsetzungsfähigkeit der Akteure prüfen
 - ⇒ Anpassungslasten eindeutig bestimmen und den Akteuren zurechnen
(objektscharfe Abstimmung erhöht Verbindlichkeit)
 - ⇒ Kooperationspotentiale zwischen den Wohnungsunternehmen und mit den übrigen Akteuren aufdecken und entwickeln