

KURZFASSUNG

1. Hintergrund und Anlage der Untersuchung

Hochhäuser sind für Architekten eine Herausforderung und für Städtebauer eine Chance, Akzente in der Stadt zu setzen. Für Wohnungssuchende war das Angebot der 70er Jahre damals eine Attraktion im Vergleich zum engen Nachkriegsbestand und zum noch nicht modernisierten Altbau.

Schneller als in anderen Marktsegmenten wurden jedoch Defizite deutlich. Mit der Entspannung von Wohnungsmärkten waren manche Objekte und ganze Wohnanlagen bereits in den 80er Jahren schwer zu vermieten.

Heute werden die Hochhäuser jener Zeit gelegentlich pauschal verurteilt: Der Zeitgeist habe sich abgewandt von den Großformen. (Als positiv wird ebenso pauschal unterstellt, dieser Bestand enthalte immer noch die besten Wohnungen.)

Der Abriß solcher Gebäude - im letzten Jahrhundert kaum mehr als ein Planspiel - ist inzwischen vereinzelt vollzogen und als Alternative zur Aufwertung in den möglichen Bereich gerückt.

Diese Untersuchung zeigt auf, wo die Perspektiven für nicht marktfähige Objekte zwischen Anpassung, Rückbau und Abriß liegen. Gegenstand sind jene Gebäude aus den 70er Jahren, die durch Masse geprägt sind, die auf geringe Akzeptanz stoßen, die aus Sicht der Eigentümer oder Anrainer problematisch sind oder städtebauliche Fehler darstellen. Vergleichbare Objekte aus den benachbarten Jahrzehnten wurden eingeschlossen. Die Untersuchung ist auf die frühere Bundesrepublik begrenzt.

Da es keine statistischen Daten zu diesem Marktsegment gibt, hat die Untersuchung explorativen Charakter. Sie stützt sich auf etwa 25 Beispiele, die die Bandbreite der Ausgangssituationen und Investitionsalternativen widerspiegeln; zugleich sind die unterschiedlichen Eigentümergruppen hinsichtlich Handlungsfähigkeit, Investitionsverhalten und Bestandsstruktur/wirtschaftlichem Hintergrund einbezogen worden - zum Teil mit, zum Teil ohne weiteren Bestand im Umfeld der untersuchten Objekte.

Enthalten ist der größte Teil der bisher im Westen vollzogenen Abrisse. Gut die Hälfte der Fälle betrifft die Alternative "Erhalt/Anpassung" - darunter sowohl Maßnahmen mit Neubaucharakter, als auch eher klassische Nachbesserungsmaßnahmen (letztere wurden zu Vergleichszwecken mit gezielten Fragen einbezogen).

2. Der Bestand

Die knapp 7 Mio. Wohnungen aus der Baualtersklasse 1969 bis 1983 stellen heute etwa 22 % des Gesamtbestands. Gut ein Drittel ist öffentlich gefördert. Aus dieser Zeit gibt es nach eigenen Berechnungen ca. 20.000 große Häuser, die rund 900.000 Wohnungen enthalten. Dies entspricht rund 3 % des gesamten Wohnungsbestands.

Städtebauliche Situation

Hochhäuser jener Zeit finden sich

- in Neubausiedlungen mit ansonsten kleinteiligerer Bebauung,
- in weitgehend hochgeschossigen Siedlungen oder Siedlungsbereichen oder
- in heterogener, meist älterer Umgebung - nachträglich als städtebauliche Dominanten auf freien Flächen oder nach Abriß von Altbeständen eingefügt.

Solitäre sind häufig mangelhaft in die Umgebung eingebunden. An vielen Standorten

und allgemein in kleinen Städten stellen sie Fremdkörper dar. Dies gilt sinngemäß für Hochhäuser in Neubausiedlungen, wobei die Siedlungen selbst häufig nur unbefriedigend in das städtische Gefüge integriert sind.

Gebäude- und Wohnungsqualitäten

Mit der Bautätigkeit ab Mitte der 60er Jahre wurde das Wohnungsangebot in großem Stil qualitativ ergänzt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße stieg von 55 m² in den 50er Jahren auf deutlich über 70 m²; die Wohnung für eine vierköpfige Familie wuchs in dieser Zeit von unter 60 m² auf großzügige 85 bis 100 m². Die Ausstattung war - in üblichen Mietspiegelkategorien gemessen - komplett: Sammelheizung, Bad und Balkon gehörten zum üblichen Standard.

Auch in den großen Häusern mit über 20 Wohnungen findet sich die gesamte Bandbreite der Größen. Vermieter sind jedoch oft nicht glücklich mit den üppigen Flächen: Für Familien sind die Gesamtmieten zu hoch, bei Empfängern von Transferleistungen wird die "angemessene Belegung" genauer geprüft, und freifinanziert sind die Wohnungen oft nicht "Hartz IV-fähig".

Flächenzuwachs und bessere Ausstattung machten die Wohnungen teurer. Deshalb wurde an anderen Stellen gespart: Die Ausgaben für die Gestaltung des Gebäudes, für Erschließung und Freiflächengestaltung wuchsen nicht in gleichem Maße. Schall- und Wärmedämmung spielten nur eine geringe Rolle.

Der Massenwohnungsbau mit großen Höhen erforderte neue Fertigungsweisen und Materialien. Bei überhitzter Baukonjunktur und Überforderung der Fachbetriebe häuften sich Ausführungsmängel. Es wurden in großem Stil aus heutiger Sicht bedenkliche Baustoffe verwendet.

Der Fertigteilkonstruktion - oft synonym mit den Objekten dieser Zeit gesetzt - hat zwar nur einen geringen Anteil. Allerdings sind jene Objekte hinzuzurechnen, die in Ortbeton errichtet wurden. Angesichts des Siedlungsbaus und der vielen "weißen Riesen" sind zumindest für die Hochhäuser dieser Zeit Schätzungen zum "Betonanteil" von 50 % und mehr nicht abwegig. Hochhäuser wurden jedoch auch gemauert, mit Klinker- oder Putzfassade, und hinter mancher Vorhangfassade verbirgt sich Kalksandstein.

Festzuhalten ist, daß viele Objekte ein akzeptables Bild aufweisen, gepflegt und zwischenzeitlich nachgebessert wurden. Für den größeren Teil dieser Häuser hielten sich die baulichen Investitionen bisher jedoch in Grenzen. Ein zentrales Problem für Eigentümer und Bewohner liegt generell - selbst bei normaler Beanspruchung - in der hohen Abnutzung der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile. Dies führt zu einem permanent unbefriedigenden Erscheinungsbild.

3. Die Untersuchungsfälle

Gegenstand der Untersuchung sind "schwierige Objekte". Ein Erhalt solcher Häuser mit gebremstem Aufwand wird von Eigentümern in Zeiten der Unsicherheit praktiziert, solange noch Einnahmen fließen und eigene umliegende Bestände nicht zu sehr in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies verschiebt jedoch nur die Entscheidung. Insofern wird die Variante "Belassen" nicht als Alternative gesehen.

In der Langfassung des Berichts werden anhand der untersuchten Beispiele folgende Investitionsvarianten mit ihren Konsequenzen dargestellt:

- die Anpassung an aktuelle Standards bzw. die Ansprüche einer neuen Zielgruppe (= Werterhöhung; drei Beispiele weisen in diesem Sinne ein umfangreiches Maßnahmenpaket auf; etwa 20 weitere liefern Ergänzungen zu Teilaspekten),

- der Rückbau/Teilabriß von Gebäuden (zwei Solitäre und mehrere Siedlungen, in denen neben dem untersuchten Abriß auch die Kürzung von weiteren Gebäuden geplant ist),
- der Abriß (mit/ohne Ersatzbau; insgesamt neun Vorhaben, darunter drei vollzogene Abrisse und zwei laufende).

Kosten

Die Kosten für die reine Baumaßnahme sind häufig eher ein nachrangiger Faktor bei der umfassenden wirtschaftlichen Betrachtung des Vorgangs. Die **Abrißkosten** der untersuchten Beispiele weisen mit 45 bis 240 € je m² Wohnfläche eine erhebliche Spannweite auf. Diese Unterschiede sind nur teilweise durch das Verfahren und Besonderheiten der Gebäude/des Umfelds zu erklären. Gelegentlich scheint der örtliche Markt noch nicht ganz ausgereift, oder es wurden geschätzte Kosten gefördert.

Deutlich teurer, da technisch aufwendiger, sind die **Teilabriss** - jedenfalls bezogen auf die abgängige Fläche. Einer Bewertung ist hier jedoch eher zugrundezulegen, ob sich der Aufwand gemessen an der verbleibenden Fläche lohnt.

Die Baukosten für eine **Anpassung** streuen beträchtlich. Bei massiven Eingriffen liegen sie durchaus im Bereich vergleichbarer Neubaukosten. Dabei kann aber immerhin die bisherige Grundstücksausnutzung gehalten werden, was mit Ersatzbauten nicht immer gelingt.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht spielen - zumindest bisher - andere Faktoren meist eine größere Rolle:

- der **Buchwert** des Gebäudes

Aufgrund unterschiedlicher Abschreibungsdauer standen z.B. im Jahr 2000 noch Restwerte zwischen gut 100 und bis zu 600 €/m². Für ein durchschnittliches Gebäude aus der ersten Hälfte der 70er Jahre mit Erstellungskosten um knapp 700 € beläuft sich der übliche Rest auf 370 bis 450 €. Ein deutlich höherer Wert kann bei einem zwischenzeitlichem Ankauf resultieren.

Im Verhältnis zum **Verkehrswert** liegen die Buchwerte vieler Objekte zu hoch.

- die **Restfinanzierung**

Bei den jüngeren Objekten dieser Epoche, bei einem zwischenzeitlichen Ankauf oder fremdfinanzierten Verbesserungsmaßnahmen können noch Fremdmittel stehen (dies war auch bei der Mehrzahl der Untersuchungsfälle zum Zeitpunkt der Maßnahme gegeben). Darüber hinaus ist manches Objekt durch "Querfinanzierungen" belastet: Es dient als Sicherheit für Fremdmittel, die für andere Aufgaben eingesetzt wurden.

Jede "Auflösung" dieser Mittel kann den allgemeinen unternehmerischen Finanzierungsspielraum verringern. Es ist also auch eine Frage der Unternehmenssubstanz, ob ein solcher Vorgang verkraftet und wie häufig er wiederholt werden kann.

Ein Teil der Bautätigkeit in den 70er Jahren wurde mit **öffentlicher Förderung** oder z.B. mit Treuhandmitteln des Bergarbeiterwohnungsbaus finanziert (i.a. wurden Aufwendungsdarlehen eingesetzt, deren Rückzahlung bei den jüngeren Objekten gerade begonnen hat). Zu diesen Mitteln wurde in allen Fällen eine einvernehmliche Lösung mit den Förderinstitutionen gefunden, die bei den Eigentümern nicht zu einem zusätzlichen Liquiditätsabfluß führte.

Entmietung

Es handelt sich bei Abriß und umfangreicher Anpassung durchweg um einen aufwendigen Vorgang, der hohen personellen Einsatz für individuelle Hilfestellungen und Betreuung, Umzugskosten und Entschädigungen verursachen, Ersatzwohnungen erfordern kann und Einnahmeausfälle aus Leerstand beschert. (Hinzu kommen ggf. Aufwand und Zeit für die Phase, bis die Vollvermietung wiederhergestellt ist.)

Wo man Objekte im Hinblick auf *irgendeine* Maßnahme frühzeitig hat leerlaufen lassen, sind durchaus vergleichbare Kosten entstanden (z.B. 4 Jahre Einnahmeausfall; gleichermaßen bei Objekten, die in die Zwangsverwaltung kamen und aufgrund ausgebliebener Pflege völlig leerliefen und unbewohnbar wurden).

Für einen Teilabriß oder Rückbau muß nicht unbedingt das ganze Haus oder Grundstück geräumt werden, wie ein Beispiel zeigt.

Nachnutzung

Bei zwei Teilabrissen werden jeweils vollständige Gebäude aus den Hausgruppen herausgenommen, um eine in der Kleinstadt akzeptierbare Wohnanlage herzustellen bzw. die dichte Bebauung in einer Siedlung aufzubrechen. Es wird hier also keine bauliche Nachnutzung geben.

Bei allen anderen Abrißfällen bestand zum Zeitpunkt der Abrißentscheidung keine klare Vorstellung über die Nachnutzung. Insofern stellte sie keine rechenbare Größe bei der wirtschaftlichen Entscheidung. Anders als beim Nachkriegsbestand, der gelegentlich durch eine dichtere und zeitgemäßere Bebauung ersetzt wird, steht beim Abriß der 70er-Jahre-Objekte bisher die Beseitigung der Häuser im Vordergrund.

Fazit aus den Beispielen

Die Zahl jener Fälle, in denen gravierende Veränderungen stattgefunden haben, ist in der Untersuchung und in den alten Bundesländern klein. Insofern sind keine quantitativen Aussagen möglich. Die Rahmenbedingungen und Entscheidungsabläufe sind jeweils durch so unterschiedliche Faktoren beeinflusst, daß die Fälle kaum vergleichbar sind. Die Beispiele lassen jedoch folgende Verallgemeinerungen zu:

Solange eine Nachfrage gegeben ist, werden auch suboptimale Objekte gehalten. Ein Ersatz ist oft aufgrund der Unternehmensphilosophie oder mangelnder Alternativen nicht "denkbar", meist gibt es dringendere Aufgaben, als halbwegs laufende Objekte zu ersetzen. Vergleichsrechnungen werden auf Varianten des Erhalts beschränkt (dabei spielen Fördermittel eine wichtige Rolle). Soweit unumgänglich, wird mit einer Zeitperspektive von 5 bis 10+ Jahren investiert. In entspannten Wohnungsmärkten stoßen die klassischen Bemühungen wie eine sorgfältigere Mieterauswahl, optische Verbesserungen oder eine Nachrüstung mit Concierge, Vermietungsbüro und anderen Serviceeinrichtungen jedoch schnell an (finanzielle) Grenzen.

Tritt eine unhaltbare Situation ein, zwingt dies zum Handeln. Hinsichtlich der "Schwierigkeit" von Objekten sind sehr unterschiedliche Schmerzgrenzen zu verzeichnen: auf Eigentümerseite bei der Mieterstruktur und der Rendite (manche können mit einem "quersubventionierten" Objekt leben, andere erwarten 8 % aus jedem einzelnen), auf kommunaler Seite beim Aufwand für den Erhalt der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und der Störungen für das umliegende Quartier.

Dann rücken ein Verkauf, ein Abriß oder eine einschneidende Wertverbesserung in den möglichen Bereich. Auch hier werden keine umfassenden vergleichenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt: Verkäufe sind für manche Eigentümer-

gruppen nicht denkbar; die Entscheidung zwischen Abriß und Wertverbesserung erfolgt vor dem Hintergrund der Bausubstanz und innerhalb von Siedlungen vor der Frage, welche Variante einen Zugewinn für die Umgebung darstellt und auf Nachfrage stoßen könnte. Ab hier wird vorrangig an der Finanzierung gearbeitet.

Eine eindeutige Situation stellt sich nur bei jenen Häusern, die seit langem leer stehen, unbewohnbar sind und schwere Substanzschäden aufweisen.

Die unterschiedlichen Konstellationen bei den untersuchten Fällen lassen die bisherigen Abrisse zufällig erscheinen. Es erschließt sich nicht immer, warum gerade dies eine von mehreren vergleichbaren Häusern ausgewählt wurde, warum nicht noch einige weitere, warum nicht zuerst jene in dem anderen wirklich schwierigen Stadtteil oder warum überhaupt abgerissen wird. Das Abrißvolumen wird oft durch die Höhe des Leerstands geprägt, nicht durch die Verwertbarkeit des Grundstücks. Gelegentlich wird das Haus jenes Eigentümers abgerissen, der sich am schnellsten an einem Förderpotenzial findet oder der von der Kommune am einfachsten zu bitten ist, eine Initialzündung für die weitere Entwicklung des Quartiers zu legen.

Festzuhalten ist, daß die bisherigen Vorgänge durchweg nicht auf Entscheidungen beruhen, die ausschließlich aus einem objektbezogenen wirtschaftlichen Kalkül heraus begründet wurden. Oft stellten sich aus politischen oder unternehmerischen Gründen keine realen Alternativen (diese wurden deshalb auch nicht gerechnet).

In manchen Fällen sind die Probleme, die zum Handeln zwangen, "hausgemacht": Es gab Vermietungsfehler und unterlassene Investitionen - aus welchen Gründen auch immer. In einigen dieser Fälle ist eine Korrektur nicht mehr möglich, weil der Imageschaden zu groß oder das Haus inzwischen verfallen ist. Wo eine Korrektur möglich erschien, ist diese Variante (vorübergehender Erhalt) meist auch gewählt worden.

Von Bedeutung ist auch, daß einige der untersuchten Abrißfälle erst mit der Förderung des ExWoSt-Programms Stadtumbau West möglich wurden (insbesondere jene, in denen die Kommune aktiv werden muß, weil die Eigentümer nicht handlungsfähig sind). In anderen Fällen hat das Programm ohnehin geplante Maßnahmen beschleunigt bzw. die Finanzierung freundlicher gestaltet.

4. Perspektiven

Ein Abriß ist derzeit noch teuer; weniger die Baumaßnahme selbst, sondern die Entmietung, die Trennung von den Buchwerten, die Rückzahlung oder anderweitige Absicherung der Restfinanzierung, der dann keine Einnahmen mehr gegenüberstehen, und ggf. der Förderung. Obwohl die Zahl entsprechender Bauanträge allmählich ansteigt, werden sich Abrisse in der nächsten Zeit noch in Grenzen halten. Viele Eigentümer scheuen derzeit noch drastische Veränderungen, sehen in der Bestandspflege ihre zentrale Aufgabe und können Häuser oder virtuelle künftige Erträge nicht "ausbuchen", hoffen vielleicht auf bessere Zeiten oder eine Verbesserung der Standortqualitäten. Dies gilt insbesondere für solche Unternehmen, die den Gemeinnützigkeitsgedanken noch nicht über Bord geworfen haben, die ihre Rendite über die Ausgaben aussteuern können oder die über eine Querfinanzierung auch weniger lukrative Bestände halten (müssen) - im Gegensatz zu den Wohnungsunternehmen und branchenfremden Investoren, die das Portfoliodenken konsequent betreiben und auf die Rendite jedes *einzelnen* Objekts schauen.

Buchwerte und Restfinanzierungen schwinden jedoch zunehmend; mit einer vorgezogenen Abschreibung, die etliche Unternehmen inzwischen einleiten, stellen sich bereits in absehbarer Zeit günstigere Bedingungen (nicht jedoch für solche Objekte, die

zum Zweck des Abrisses erst angekauft werden müssen).

Wenn die Situation aufgrund fehlender Nachfrage nicht mehr haltbar ist oder sich ein sozialer Brennpunkt mit Auswirkungen auf die Umgebung herausgebildet hat, bleibt nur die Entscheidung zwischen Aufwerten und Abreißen. Viele Häuser stehen jetzt schon vor dieser Situation, und ihre Zahl wird steigen.

Hierzu gehören derzeit die verwahrlosten, oft zwangsverwalteten Objekte handlungsunfähiger Eigentümer. Die Frage, ob in solchen Fällen der Rohbau noch verwertbar ist, stellt sich i.a. nicht mehr, da die "Abstimmung" seitens der Nachfrage bereits gelaufen ist. Hier bleibt nur zu prüfen, wer einen Abriß betreiben kann und wie er an das Objekt herankommt - zu einem Preis, der weitere Investitionen ermöglicht. Daß vereinzelt Kommunen mit ihren Gesellschaften solche Situationen angehen, wird die Ausnahme bleiben, solange Verkehrswerte vor dem Hintergrund offener Forderungen unrealistisch hoch angesetzt werden.

Im Rahmen dieser Untersuchung ist nicht quantifizierbar, wieviel Objekte sich bereits in einer ausweglosen Situation befinden und wie viele jeweils in welche Richtung tendieren. Selbst eine Schätzung würde noch keinen Anhaltspunkt für die Investitions- oder Abrißvolumina in irgendwelchen Zeiträumen ergeben: Zu viele Variablen wirken auf die Entscheidungen ein.

Aufwertung (Werterhöhung) und Rückbau

Die Anpassung an heutige Ansprüche erfordert eine gesunde Substanz und eine genaue Analyse der Umgebung; die Aufwertung ist oft nicht billiger als ein Neubau, und sie entspricht von der Finanzierung her einem Neubau. Selbst bei einem Rückbau auf Rohbau muß sie sich mit den jeweils verbleibenden Gebäudequalitäten wie z.B. der Ausrichtung zur Himmelsrichtung arrangieren.

Bei Solitären in geeigneter Lage kann es ein probater Weg sein, neue Interessenten anzusprechen. In Neubausiedlungen ist dagegen noch sorgfältiger zu prüfen, auf welche Zielgruppe ein solches Angebot ausgerichtet wird:

- Zielt es auf gehobene Ansprüche und eine Nachfrage "von außen", muß es gegen eine tendenziell schlichtere Umgebung, ggf. gegen ein negatives Image des Quartiers ankämpfen. Die Veränderung des Objekts muß weitgehend und konsequent sein, damit es auf dem Markt etabliert werden kann und nicht sofort durch bessere Nachahmer überholt wird.
- Zielt es dagegen auf eine Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots für vorhandene und umzugswillige Bewohner steht das Angebot in entspannten Wohnungsmärkten in starker Konkurrenz. Die beste Anpassung wird wirtschaftlich wenig erfolgreich sein, wenn sie hinsichtlich Wohnungsgrößen und Architektur lediglich die Qualitäten der Umgebung aufgreift, in der Umgebung vergleichbare Wohnungen billiger sind und in der übrigen Stadt Alternativen bestehen.

Abriß bzw. Ersatz

Wo keine Perspektive und keine Zielgruppe für eine Anpassung gegeben ist, ist ein Abriß unausweichlich. Damit steht dann zwar ein bebaubares Grundstück bereit, aber nicht zwangsläufig auch eine Nachnutzung, die ein Gebäude erfordert. Abrisse werden auch künftig in Situationen mit geringer Nachfrage stattfinden. Dort ist meist auch der übrige Wohnungsmarkt zumindest entspannt. Jeglicher Neubau muß sich dann an dem orientieren, was in der Stadt noch gebraucht wird - das heißt: was ohnehin irgendwo gebaut würde. In der Regel wird es also keinen klassischen "Ersatz" des Abgangs, sondern eine Übernahme eines Teils der laufenden Bautätigkeit geben. Im

Hinblick auf die Bauwirtschaft resultiert insofern lediglich ein Rückgang bei den Sanierungsaufgaben zugunsten von Abrißarbeiten, Recycling und Entsorgung. (Nur dort, wo mit dem Abriß vorrangig ein sozialer Brennpunkt beseitigt wird und der Markt angespannt ist, kann mit einem beliebigen Neubau, der die Qualitäten der Umgebung aufgreift, die Lücke geschlossen werden.)

Je länger mit einem Abriß gewartet wird, desto weiter wird das übrige Angebot ausdifferenziert, und desto schlechter werden die Chancen, nach dem Abriß ein marktgerechtes Angebot zu platzieren. Wenn die Grünfläche als Alternative bleibt, wird dies selbst notwendige Abrisse eher bremsen.

Deshalb ist der Ansatz des ExWoSt-Forschungsfelds aufzugreifen, das Thema Abriß in den Kontext 'Stadtumbau' zu stellen, sich von der Zufälligkeit zu lösen, mit der Abrisse bisher zustande kommen, und statt dessen potentielle Flächen für laufende Aufgaben zu aktivieren.

Die bisherigen punktuellen Abrisse in Neubausiedlungen erscheinen häufig als ein erster Schritt, als inkonsequent angesichts der Problemlage. In schrumpfenden Städten werden weitere Maßnahmen folgen müssen, und es sollte frühzeitig geprüft werden, ob dies weitere Abrisse sein werden - bevor übermäßig in den verbleibenden Bestand oder eine verkrampfte Ersatzbebauung im Schatten der verbleibenden Siedlung investiert wird. Im Extremfall kann es bedeuten, daß auch einmal ein größerer Teil einer Siedlung zugunsten innerstädtischer Reihenhäuser verschwindet, wenn mit dem Abriß einzelner Häuser keine sinnvolle Nachnutzung ermöglicht, aber die Infrastruktur ausgetrocknet wird.

Versorgungsaufgaben

Ein großer Teil des Bestands in den Neubausiedlungen weist noch Belegungsbindungen auf. In diesen Jahrgängen liegt für die meisten Städte zugleich die Masse der noch gebundenen Bestände. Veränderungen bei bewohnten Häusern sind deshalb aus kommunaler Sicht mit der Frage verknüpft, wo die Bewohner bleiben.

Bisher kann dieser Aspekt in größeren Städten vernachlässigt werden, da er quantitativ keine Bedeutung hat. In Städten, in denen Wohnungsamtsbewerber jetzt schon Auswahl haben und diesen Bestand ablehnen können, wird der Versorgungsaspekt auch künftig von geringer Bedeutung sein.

Mit zunehmender Abrißtätigkeit ist jedoch damit zu rechnen, daß die Kommunen sich die Qualität der abgehenden Wohnungen genauer ansehen und stärker um Ersatzlösungen verhandelt werden muß. In kleineren Städten wird es immer große Anstrengungen erfordern, die Bewohner eines größeren Hauses in kurzer Zeit zu versorgen.

Empfehlung

Diese Bauphase gehört sicher zu jenen, über die bei einem Überangebot an Wohnraum nachzudenken ist; zudem enthält sie zahlreiche Objekte, die aufgrund starker baulicher Mängel oder vernachlässigter Pflege nicht zu halten sind. Generell sollte die Entscheidung über Abrisse jedoch nicht allein betriebswirtschaftlichen Erwägungen überlassen bleiben. Aus einem betrieblichen "Portfolio-Denken" heraus wird sonst eventuell abgerissen, was nicht die höchste Priorität hat. "Keine Nachfrage" stellt sich aus unternehmerischer Sicht anders dar, als aus gesamtstädtischer. Entscheidungen sind vielmehr über verschiedene Segmente hinweg zu treffen. Die fehlende Hartz IV-Fähigkeit und die hohe Kostenmiete gebundener Wohnungen sind derzeit häufig angeführte Argumente gegen diesen Bestand, die aber mit dem Abriß einzelner Objekte nicht entkräftet werden (zudem ist nur ein Teil gebunden). Das

innenstadtnahe, verkehrsgünstige oder für Familien erbaute Objekt hat zumindest eben *diese* Qualität, die eventuell weiterentwickelt werden kann.

Finanzierung/Förderung

Derzeit besteht in den alten Ländern keine spezielle Förderung für Abrisse; lediglich bei den ins ExWoSt-Programm Stadtumbau West einbezogenen Projekten wird u.a. auch der Abriß bezuschußt.

Im Westen wird es jedoch in absehbarer Zeit nicht darum gehen, Abrisse als allgemeines wohnungspolitisches Ziel zu begünstigen, sondern darum, spezielle örtliche Situationen zu bereinigen oder in schrumpfenden Städten mit einem Überangebot in diesem Marktsegment punktuell zu helfen. Allgemeine bundesweite Programme und steuerliche Anreize, die den Abriß im Verhältnis zu anderen Investitionen gleich- oder besserstellen, würden diesem Anspruch nicht gerecht werden, zudem die verschiedenen Eigentümergruppen schlechter oder besser stellen und handlungsunfähige Eigentümer überhaupt nicht erreichen.

Dem Markt die Sache zu überlassen hieße dagegen, weiterhin Gebäudeverfall und Konkurse in Kauf zu nehmen und städtebaulich fragwürdige Aktionen zuzulassen. Insofern sind Hilfestellungen notwendig.

Sowohl der Abriß ("Abschlachtprämie") als auch die Folgenutzung (Ersatzbau) bieten allerdings wenig Ansatzpunkte aufgrund der vielfältigen Konstellationen und der Schwierigkeit, Fördertatbestände zu definieren.

Sinnvoller erscheinen situationsbezogene Hilfestellungen auf der Grundlage eines regionalen Gesamtkonzepts, die von der Bevorzugung bei der Regelförderung bis zu einem Zuschuß reichen können, der den Abriß nicht begünstigt, aber ermöglicht, indem er ihn mit Alternativen gleichstellt.

Da es sich bei den Abrissen im Westen nicht um eine kurzfristige prozentuale Verringerung des Gesamtangebots einer Stadt handelt, an der sich alle beteiligen können, werden kaum meßbare Veränderungen für die Gesamtstadt resultieren. Insofern ergeben sich keine Ansatzpunkte für einen "Lastenausgleich" zwischen Beteiligten und Unbeteiligten.

Kleinräumig bestehen die Vorteile meist nur in einer Erhaltung von Normalität bzw. einer "Verlangsamung der Verschlechterung", bei Solitären eher in einer "Wiedergutmachung". Eine Abschöpfung von nachbarschaftlichen Vorteilen - soweit diese überhaupt gegeben sind - würde städtebauliche Satzungen nach dem BauGB erfordern, die hier in der Regel nicht anwendbar sind, schon gar nicht bei Solitären in heterogenem Stadtgebiet.

(Nur wenn nennenswerte Siedlungsteile durch Eigenheime ersetzt werden, könnte sich ein Ansatzpunkt aus dem Verkauf der Bauflächen ergeben.)

Sinnvoller erscheint es, im Rahmen siedlungsbezogener Konzepte auf ein abgestimmtes Vorgehen zu drängen und den beteiligten Akteuren über vertragliche Regelungen ihren Beitrag bei der Weiterentwicklung von Quartieren zuzuweisen, wie es einige Kommunen auch schon vor 15 Jahren bei der Nachbesserung praktiziert haben.