



WIRTSCHAFTLICHKEIT DES STADTUMBAUS

27.06.2005 Fachinformation

Angesichts der demografischen Entwicklung werden in Zukunft zunehmend auch modernisierte Bestände in die Abrissaktivitäten des Stadtumbaus einbezogen werden müssen. Unter welchen Bedingungen sich dies für die betroffenen Wohnungsunternehmen rechnet, hat Prof. Fritz Schmoll anhand ausgewählter Szenarien modellhaft berechnet. Seine Ergebnisse wird er auf der BBA-Tagung "Stadtumbau spezial" am 23. August 2005 in Potsdam vorstellen und diskutieren. Während in Berlin Rückbau nur in Ausnahmefällen ein Thema ist, wurden im Land Brandenburg allein im Jahre 2004 von Mitgliedsunternehmen des BBU gut 7.000 Wohnungen abgerissen; dadurch wurde erreicht, dass die Leerstandsrate erstmals seit 1994 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken ist. Zum Jahresende 2004 lag sie bei 14,1 Prozent. Die ökonomischen und demographischen Determinanten deuten aber darauf hin, dass außerhalb des Berliner Verflechtungsraums mittelfristig weitere Wohnungen von den lokalen Märkten genommen werden müssen, um diese zu stabilisieren. In der ersten Welle von Rückbaumaßnahmen sind wohl überwiegend unproblematische Objekte abgerissen worden bzw. es sind solche für den Abriss vorgesehen. Unproblematisch in diesem Sinne sind Objekte mit hohem Leerstand und geringen Abrisskosten, die ohne städtebauliche Probleme entfernt werden können und für die Altschuldenentlastung nach AHG § 6a gewährt wird. Es wird nicht so bleiben, dass nur in diesem Sinne unproblematische Objekte abgerissen werden, auch kompliziertere Vorhaben wird man künftig anpacken müssen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht muss es Ziel einer jeden Rückbaumaßnahme sein, dass das Unternehmen nachher besser dasteht als vorher. „Besser dastehen“ kann in diesem Zusammenhang heißen: Die Liquiditätslage hat sich verbessert, die Vermögenslage hat sich verbessert, die Marktposition gegenüber der lokalen Konkurrenz hat sich verbessert. Der erste Punkt ist vorrangig: Zahlungsfähigkeit ist unbedingte Voraussetzung aller weiteren betrieblichen Entscheidungen. Daher widmen sich die folgenden Überlegungen zunächst der Frage nach der Liquidität. Abgesehen von den oben genannten unproblematischen Fällen muss für jedes Objekt mit Leerstand genauer geprüft werden, ob ein Abriss vorteilhaft ist, verglichen mit einer weiteren Bewirtschaftung. Die objektbezogene Leerstandsquote alleine gibt keine hinreichende Entscheidungsgrundlage: beispielsweise kann ein nicht modernisiertes, lediglich mit Altschulden belastetes Objekt auch noch bei hohem Leerstand einen positiven Liquiditätsbeitrag liefern, während der Abriss dieses Objekts zusätzliche Ausgaben produziert, denen keine Einnahmen, ja nicht einmal ersparte Verluste gegenüberstehen. Der Abriss eines solchen Objektes würde die Liquiditätslage des Unternehmens verschlechtern. Umgekehrt kann ein modernisiertes Objekt schon sehr schnell zum Verlustbringer werden, wenn auch nur wenige Wohnungen leer stehen. Die Abrissentscheidung ist – so gesehen – eine Investitionsentscheidung mit umgekehrten Vorzeichen. Die Frage lautet: amortisieren die durch den Abriss ersparten laufenden Unterdeckungsbeträge die einmalige Ausgabe für den Abriss? Und wenn ja, in welchem Zeitraum? Diese Fragen können mit Hilfe gängiger Investitionsrechenverfahren beantwortet werden. Als ausschlaggebenden Variablen einer solchen Rechnung erscheinen die Höhe der Abrisskosten, die Gewährung von Altschuldenentlastung und Rückbauzuschuss, die Belastung durch („neue“) Modernisierungskredite. Modellhaft wurden für diese Variablen unterschiedliche Werte angenommen und in den in der folgenden Matrix dargestellten zwölf typischen Konstellationen durchgerechnet. Die Ergebnisse verdeutlichen das Entscheidungs-Dilemma der Wohnungsunternehmen: ohne finanziellen Ausgleich amortisieren sich in einigen Fällen die Abrissmaßnahmen überhaupt nicht (die Liquiditätslage ist nach Abriss trotz Leerstand schlechter als vorher); in anderen Fällen sind die Amortisationszeiträume so lang, dass sich die Frage stellt, ob das jeweilige Unternehmen diese Zeiträume überlebt. Ob mit weiteren staatlichen Subventionen für den Stadtumbau (über die beschlossene Abrissförderung hinaus) gerechnet werden kann, ist

zweifelhaft. Noch zweifelhafter ist es, ob sich die demographische Entwicklung zu Gunsten der Wohnungsunternehmen wendet. Wohnungsunternehmen in Regionen mit Abwanderung müssen sich also darauf vorbereiten, betriebliche Antworten auf das Dilemma zu finden. Gibt es Strategien der Minimierung der Liquiditätsbelastung? Gibt es Strategien des Nachteilsausgleichs auf lokaler Ebene? Auf der BBA-Tagung „Stadtumbau spezial“ am 23. August 2005 in Potsdam will der Autor die Ergebnisse seiner Modellrechnungen vorstellen und die Konsequenzen, vor allem die beiden zuletzt genannten Fragen, mit den Teilnehmern, das heißt mit Experten und Entscheidungsträgern aus der Praxis, diskutieren. Er hofft auf eine anregende, gerne auch kontroverse Debatte. Prof. Dr.-Ing. Fritz Schmoll gen. Eisenwerth, Fachleiter Immobilienwirtschaft der FH für Wirtschaft Berlin

<https://bbu.de/beitraege/wirtschaftlichkeit-des-stadtumbaus>