

**Private Wohnungsmodernisierung
in Stadterneuerungsgebieten
ostdeutscher Städte**

Claus-Peter Echter
Thomas Franke
Klaus Mittag

Inhalt

1.	Einleitung.....	7
2.	Untersuchungsansatz	9
2.1	Untersuchungsgegenstand und Untersuchungsziel.....	9
2.2	Methodisches Vorgehen	10
3.	Überörtliche Rahmenbedingungen	13
3.1	Ökonomische und demographische Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Ostdeutschland.....	13
3.1.1	Wirtschaftsentwicklung in den neuen Bundesländern	13
3.1.2	Demographische Entwicklung in den neuen Bundesländern	15
3.2	Entwicklung ostdeutscher Stadtregionen	16
3.2.1	Zum „Kernstadtproblem“ ostdeutscher Stadtregionen.....	16
3.2.2	Suburbanisierung von Einzelhandel und Dienstleistungen.....	17
3.2.3	Bevölkerungssuburbanisierung	18
3.2.4	Ziele und Maßnahmen der Innenstadtrevitalisierung in Ostdeutschland	21
3.2.5	Zusammenfassung: Die Bedeutung von Sanierung/Wohnungsmodernisie- rung und Denkmalschutz für die Revitalisierung ostdeutscher Innenstädte	25
3.3	Wohnungsmarktentwicklung in Ostdeutschland	26
3.3.1	Wohnungsbestand.....	26
3.3.2	Qualität der Bausubstanz, Stand von Sanierungs- und Modernisierungs- maßnahmen.....	27
3.3.3	Entwicklung der Mietpreise	28
3.3.4	Wohnungsleerstände.....	28
3.3.5	Wohnbedingungen in Ostdeutschland.....	29
3.3.6	Entwicklung der Wohnungsnachfrage.....	30
4	Die Untersuchungsstädte Erfurt, Naumburg und Zwickau	33
4.1.	Erfurt.....	33
4.1.1	Wirtschaftsentwicklung	33
4.1.2	Bevölkerungsentwicklung.....	34
4.1.3	Gebäude- und Wohnungsbestand, Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsnachfrage.....	35
4.1.4	Das Untersuchungsgebiet Andreasviertel	38
4.2	Naumburg	43
4.2.1	Wirtschaftsentwicklung	43
4.2.2	Bevölkerungsentwicklung.....	43
4.2.3	Gebäude- und Wohnungsbestand, Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsnachfrage.....	44
4.2.4	Das Untersuchungsgebiet Altstadt	45

4.3	Zwickau.....	46
4.3.1	Wirtschaftsentwicklung.....	46
4.3.2	Bevölkerungsentwicklung.....	48
4.3.3	Gebäude- und Wohnungsbestand, Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsnachfrage.....	49
4.3.4	Das Untersuchungsgebiet Bahnhofsvorstadt.....	50
5.	Leitlinien, Konditionen und Perspektiven der Förderpraxis.....	53
5.1	Die Leitlinien der Förderpraxis.....	53
5.1.1	Schwerpunkte der christlich-liberalen Bundesregierung – Töpfer setzte auf die Modernisierung der ostdeutschen Innenstädte.....	53
5.1.2	Schwerpunkte der rot-grünen Bundesregierung.....	54
5.1.3	Die öffentlichen Mittel zur Stadterhaltung in den neuen Bundesländern.....	54
5.2	Die Förderprogramme.....	54
5.2.1	Förderprogramme des Bundes und der Kreditanstalt für Wiederaufbau.....	54
5.2.2	Landesförderprogramme.....	57
5.2.3	Förderprogramme in den drei Untersuchungsstädten.....	57
5.2.4	Steuerliche Förderung.....	60
5.3	Aktuelle und künftige Förderpraxis.....	62
5.4	Akzeptanz von Fördermitteln.....	66
5.5	Die ideale Förderung für kleine private Hauseigentümer und Empfehlungen für die Förderpraxis.....	71
5.6	Perspektiven der Modernisierungsförderung.....	72
6.	Die Kernzielgruppe der kleinen privaten Hauseigentümer in Stadterneue- rungsgebieten ostdeutscher Städte.....	75
6.1	Der Anteil der kleinen privaten Hausbesitzer am Altbaubestand ostdeut- scher Kernstädte.....	76
6.2	Gebäudestruktur und Modernisierungsbedarf kleiner privater Hauseigen- tümer.....	83
6.3	Soziodemographische Struktur der kleinen privaten Hauseigentümer.....	83
6.4	Modernisierungsmotive, -ressourcen und -probleme kleiner privater Haus- eigentümer.....	84
6.5	Zukunftsperspektiven der Kernzielgruppe der kleinen privaten Hauseigen- tümer in Stadterneuerungsgebieten ostdeutscher Städte.....	85
6.6	Resümee: der Stellenwert der Kernzielgruppe der kleinen privaten Haus- eigentümer für die Stadterneuerung in ostdeutschen Städten.....	86
7.	Modernisierungspraxis und -erfahrungen kleiner privater Hauseigentümer.....	89
7.1	Grunderfahrungen und Kernprobleme kleiner privater Hauseigentümer.....	89
7.2	Typologie der Modernisierungszufriedenheit.....	97

7.3	Ausgewählte Praxisbeispiele der Modernisierung	100
7.3.1.	Erfurt-Andreasviertel	100
7.3.2	Naumburg-Altstadt.....	103
7.3.3	Zwickau-Bahnhofsvorstadt	106
7.3.4.	Resümee der Praxisbeispiele	108
8.	Fazit und Ausblick	111
Anhang.....		123
A1	Projekttablauf und Untersuchungsschritte.....	125
A2	Diskussionsleitfaden für die Gruppendiskussion mit Hauseigentümern	129
A3	Fragebogen zur Teilnehmerpräsenzbefragung in den Gruppendiskussionen mit Hauseigentümern.....	133
A4	Fragebogen der ergänzenden Verwaltungsbefragung zur Zielgruppenge- wichtung in Stadterneuerungsgebieten ostdeutscher Städte	137
Literatur		143