

Auswertung Ad-hoc-Befragung Rückbau

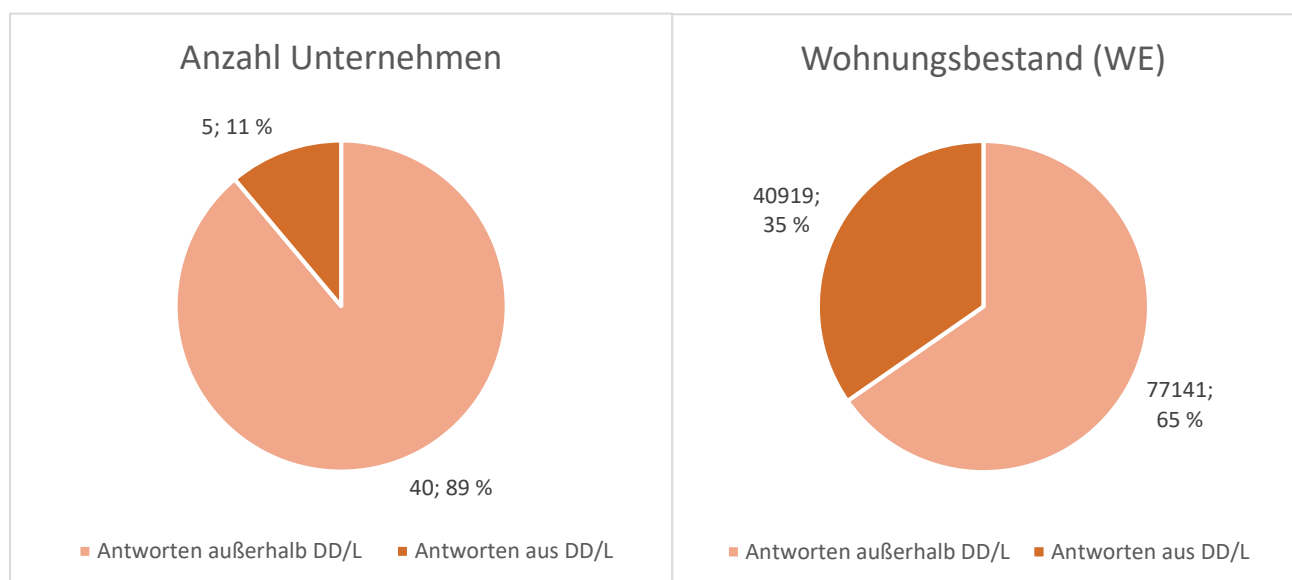
Stichprobe

Im Zeitraum vom 10. bis 28.10.2022 hat der VSWG alle 207 ordentlichen Mitglieder mit einem standardisierten Online-Fragebogen zum Thema Rückbau befragt.

Insgesamt gingen 40 verwertbare Antworten ein, die einem Anteil von 19,3 % der Grundgesamtheit entsprechen. Bezogen auf den verwalteten Wohnungsbestand repräsentieren die Unternehmen insgesamt 98.003 Wohneinheiten (WE) und somit 33,0 % des Bestandes. Damit kann die Umfrage als repräsentativ angesehen werden.

Bereinigt man die Rückmeldung um die Datensätze aus den Städten Dresden und Leipzig, die keinerlei Rückbaubedarf haben, ergibt sich ein Anteil von etwa 36 %.

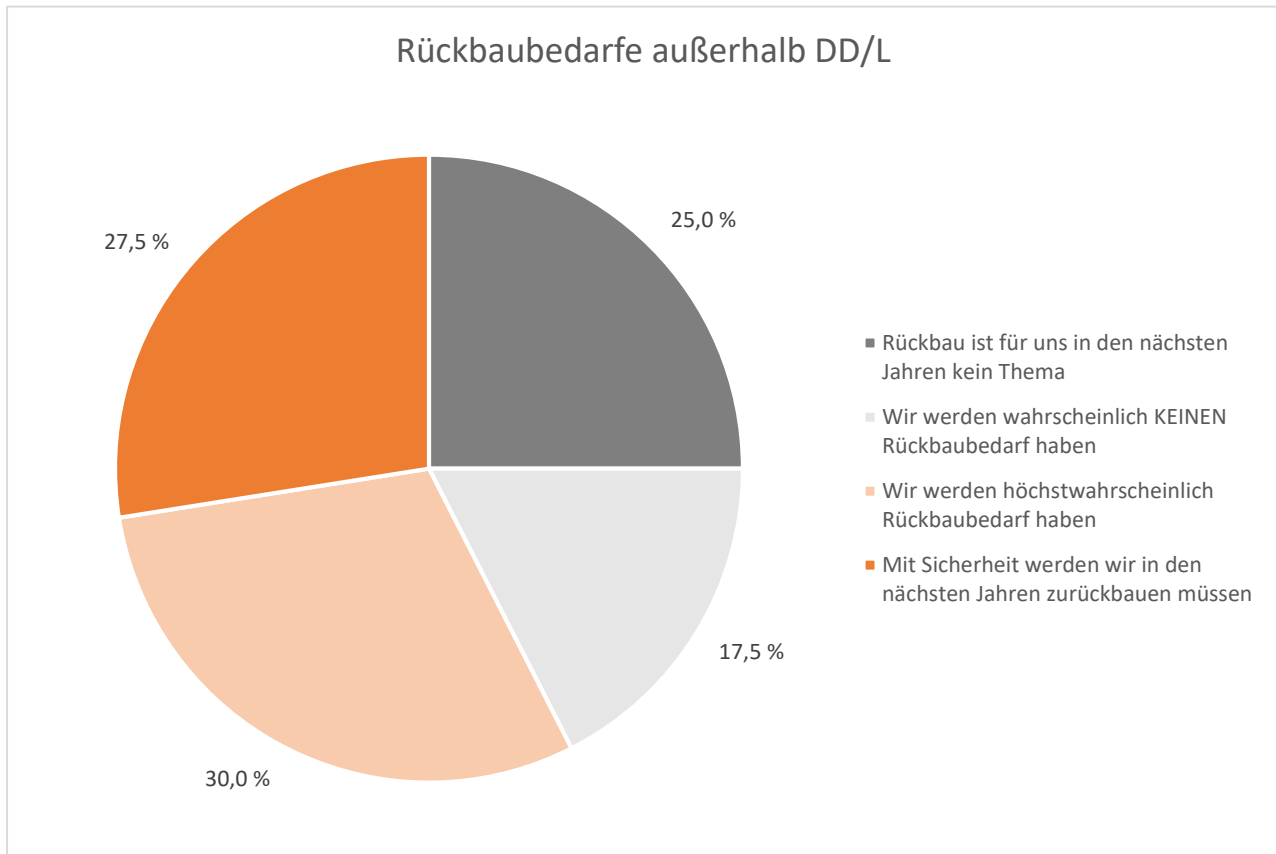
	Anzahl Unternehmen			Wohneinheiten (WE)		
	gesamt	Rücklauf	Anteil	gesamt	Rücklauf	Anteil
Antworten außerhalb DD/L	180	40	22,2 %	180.357	77.141	43 %
Antworten aus DD/L	27	5	18,5 %	116.897	40.919	35 %
Summe	207	45	21,7 %	297.254	118.060	40 %



Unterstellt man eine repräsentative Stichprobe für den Bereich außerhalb der beiden Metropolen ergibt sich in der Hochrechnung auf den Gesamtbestand ein Faktor von 2,34 (180.357 WE / 77.141 WE).

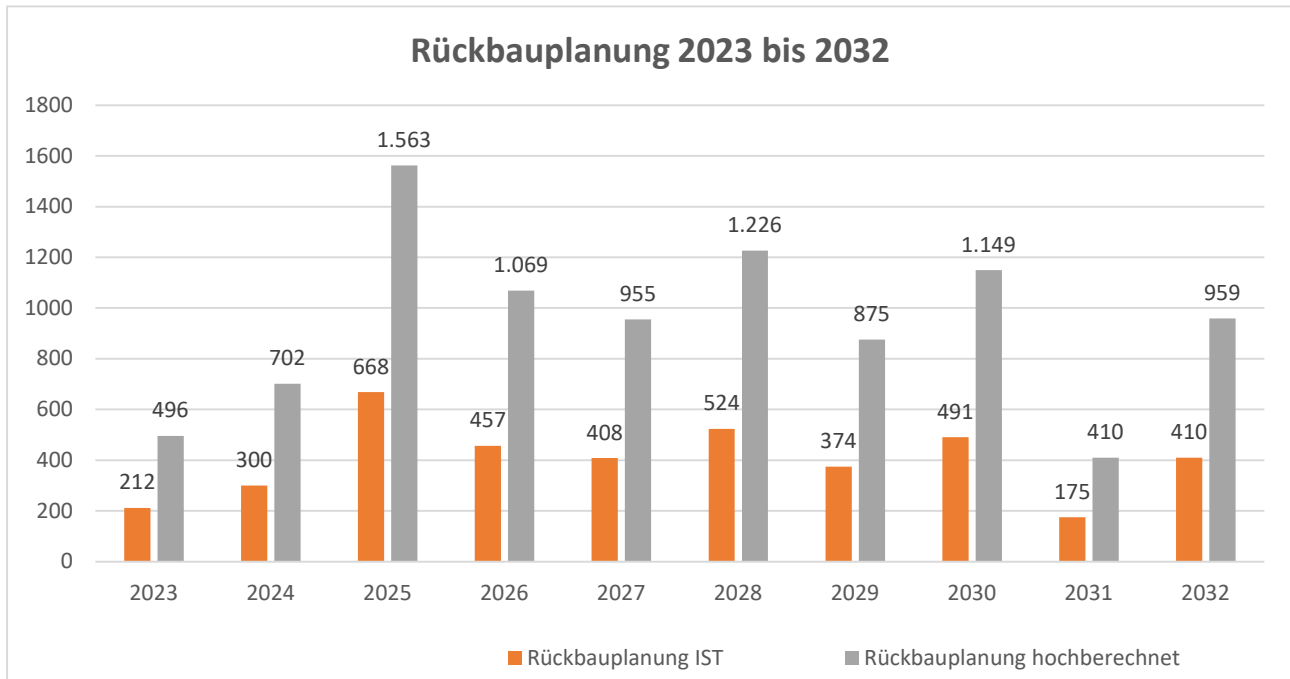
Rückbaubedarfe

Außerhalb der beiden Metropolen gehen 27,8 % der Unternehmen davon aus, dass sie in den nächsten zehn Jahren Rückbaumaßnahmen haben werden; weitere 30,6 % erwarten zumindest mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Rückbaubedarf. Somit ist bei 58,4 % der Unternehmen in den nächsten zehn Jahren mit Rückbau zu rechnen.



Rückbauplanung

Aus der Befragung leitet sich über den Zeitraum von 2023 bis 2032 bei den antwortenden Unternehmen ein Rückbaubedarf von 4.019 WE ab. Rechnet man die Stichprobe auf den Gesamtbestand (nur außerhalb der Metropolen) hoch, ergibt sich ein Rückbaubedarf von 9.404 Wohnungen innerhalb der nächsten zehn Jahre. Das entspricht 5,2 % aller Wohnungen im ländlichen Raum. Der Wert erscheint dahingehend plausibel, als dass wir im ländlichen Raum einen Leerstandsanstieg von mindestens 0,5 bis 0,8 Prozentpunkten pro Jahr erwarten müssen.



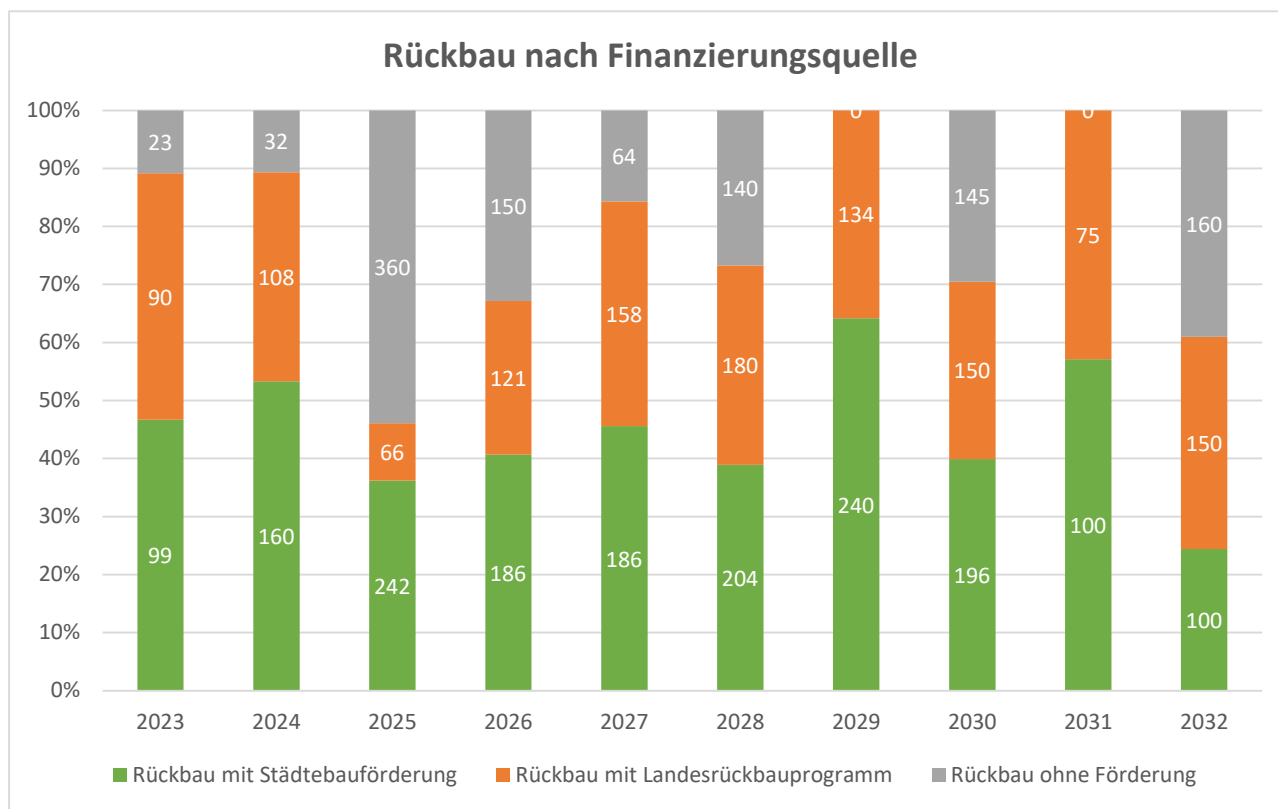
Bei der Rückbauplanung fällt auf, dass der Rückbau in den Jahren 2023 und 2024 zunächst vom aktuellen Niveau (2021: 362 WE) beginnen anzusteigen und die Rückbauwelle erst ab 2025 zu erwarten ist. Dabei muss im Zeitraum von 2025 bis mind. 2030 mit einem Rückbauvolumen von mindestens 1.000 WE p.a. gerechnet werden.

Fördermittel und Förderprogramme

Die befragten Unternehmen rechnen für ca. 73,2 % des Rückbaus mit Fördermitteln (d.h. insgesamt knapp 6.900 der 9.400 rückzubauenden Wohneinheiten).

Von den geförderten Wohnungen entfallen ca. 58 % auf die Städtebauförderung (ca. 4.000 WE) und 42 % (ca. 2.900 WE) auf das Landesrückbauprogramm.

Neben gefördertem Rückbau planen die Unternehmen auch knapp 27 % ohne Fördermittel zurückzubauen. Dies betrifft rund 2.500 WE.



Rückbaukosten

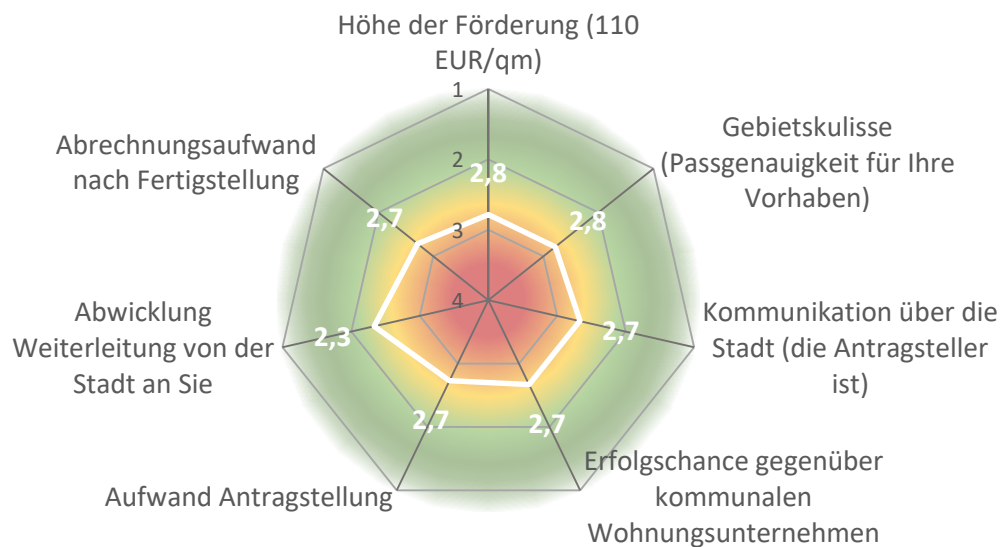
Im Rahmen der Befragung wurden die Unternehmen nach der Kostensituation für verschiedene Rückbaumaßnahmen gefragt. Dabei handelt es sich um Daten aus konkreten Projekten, vorliegende Kostenangebote oder Kostenschätzungen aufgrund der Rückbauerfahrung der Unternehmen.

Die Vielfalt der Gebäude spiegelt sich auch in den Rückbaukosten wieder. Gleichwohl lässt sich erkennen, dass ein Teilrückbau (egal ob vertikal oder horizontal), etwa 1,75-mal so teuer ist, wie ein kompletter Rückbau. Auch sind die Freilegungskosten (Umzug, Herrichtung neue Wohnung, Einbau Möbel, etc.) nicht zu unterschätzen. Diese werden in der Regel nicht gefördert.

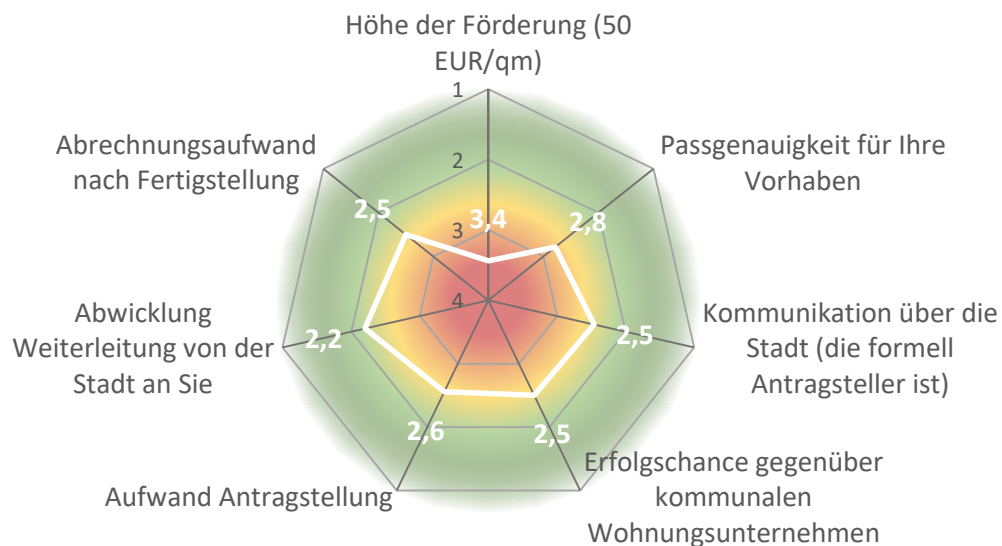
	Min	Max	Durchschnitt
Komplettabriss	80,00 €	500,00 €	179,72 €
Horizontaler Rückbau (Etagen)	220,00 €	600,00 €	314,32 €
Vertikaler Rückbau (Hausaufgänge)	150,00 €	600,00 €	317,00 €
Kosten Freilegung (ungefördert)	1.000,00 €	15.000,00 €	5.285,29 €

Bewertung Fördermittelangebote

Beurteilung Städtebauförderung



Beurteilung Landesrückbauprogramm



In der Befragung wurde die subjektive Meinung zu den beiden Fördersträngen abgefragt. Dabei gab es die Antwortmöglichkeiten „sehr gut“ (1), „gut“ (2), „schlecht“ (3) oder „sehr schlecht“ (4). Mit Ausnahme der Höhe der Förderung liegen die Ergebnisse recht nah beieinander.