

Attentismus im Stadtbau
Ursachen und Aktivierungsmöglichkeiten

Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement
herausgegeben von Bernd Nentwig

Band 35

Die vorliegende Arbeit entstand im Rahmen einer Dissertation an der
Bauhaus-Universität Weimar, Fakultät Architektur und Urbanistik.

Immo Rother

**Attentismus im Stadtumbau
Ursachen und Aktivierungsmöglichkeiten**

BAUHAUS
UNIVERSITÄTSVERLAG

Band 35 der Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement,
herausgegeben von Bernd Nentwig

Kein Teil dieses Werkes darf ohne schriftliche Einwilligung des Verlages in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme digitalisiert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Die Angaben zum Text und Abbildungen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Dennoch sind Fehler und Irrtümer nicht auszuschließen, für die Verlag, Autor und Herausgeber keine Haftung übernehmen.

Satz und Gestaltung: Antonia Hertel M. Sc.
Gedruckt in der Bundesrepublik Deutschland
ISBN: 978-3-95773-266-8

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind über <http://d-nb.de> abrufbar.

© Bauhaus-Universitätsverlag als Imprint von arts + science weimar GmbH,
Weimar 2018

Vorwort des Herausgebers

Die demografische und wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat auch erhebliche Auswirkungen auf den Städtebau. Der dadurch notwendige Stadtumbau verlangt neben der Sicherung wichtiger urbaner Funktionen auch die Erhaltung eines identitätsstiftenden Stadtbildes. Dementsprechend kann sowohl die Sanierung wertvoller Gebäude, als auch der Rückbau entbehrlicher Objekte Teil städtebaulicher Konzepte der Gemeinden sein. Diese städtischen Planungen müssen inkrementell an konkreten Objekten umgesetzt werden.

Hierbei kommt nun der Art und Weise der Ausübung von Verfügungsrechten, die der Immobilieneigentümer an seinem Grundstück hat, eine maßgebliche Bedeutung zu. Von der Mitwirkungsbereitschaft des Einzelnen hängt dementsprechend die Machbarkeit der städtebaulichen Planungen ab. Bisweilen haben Eigentümer jedoch das Interesse an ihrem Objekt scheinbar verloren und unterlassen sogar Erhaltungsmaßnahmen. Dies zeigt sich leider allorten in ungenutzten und zum Teil verwahrlosten Immobilien.

Um diese Inaktivität besser erklären zu können, wird sich in der vorliegenden Arbeit eingehend mit der Motivation des Eigentümers einer Problemimmobilie beschäftigt. Immo Rother widmet sich dabei soziologisch, baurechtlich und immobilienökonomisch der Sichtweise des Eigentümers sowie dem Blickwinkel staatlicher Institutionen. Dabei nähert er sich ausgehend von einer grundlegenden Analyse den Ursachen für Leerstand und anschließender Verwahrlosung eines Mietwohngebäudes. Seine diesbezüglichen Thesen, sowie die empfohlenen Maßnahmen zur Aktivierung werden schließlich in einer empirischen Falluntersuchung an einigen Objekten einer Kleinstadt untersucht.

Zur Entscheidungsunterstützung für Gemeindeverwaltungen wird zudem ein Bewertungsmodul vorgestellt mit dem, vorzugsweise für Mietwohngebäude die Entwicklung eines Objektes unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen seines Umfeldes abgeschätzt und eine zweckmäßige Vorgehensweise für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen gewählt werden kann.

Weimar, Oktober 2018

Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig

DANK

Die vorliegende Arbeit wurde durch meine tägliche praktische Arbeit inspiriert. Insbesondere im Kontakt mit Beteiligten am Stadtumbau ergaben sich Fragen und reifen Ideen, die im weiteren Verlauf zum Dissertationsthema führten.

Ich möchte mich deshalb bei Allen für die konstruktive Zusammenarbeit, Anregungen und Ratschläge bedanken, die in dieser Arbeit ihren Niederschlag fanden.

Besonderer Dank gebührt selbstverständlich Herrn Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig, dessen Hinweise und Anregungen die Arbeit letztlich erst ermöglichten.

Außerdem danke ich meinem zweiten Gutachter Herrn Prof. Dr.-Ing. Uwe Altroch für seine Bereitschaft zur Übernahme der Gutachtertätigkeit.

Bedanken möchte ich mich -nicht zuletzt- bei meiner Familie, die mich in jeglicher Hinsicht unterstützte.

Immo Rother

Inhalt

Vorwort	5
Dank	7
Verzeichnisse	
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis	13
Symbolverzeichnis	18
Abbildungsverzeichnis	21
Tabellenverzeichnis	23
1	Einleitung
1.1	Ausgangssituation und Problemstellung
1.2	Zielsetzung der Arbeit
1.3	Vorgehensweise und Struktur der Arbeit
1.4	Begriffsbestimmungen
2	Stand der Forschung – empirische Untersuchungen zu Eigentümerkategorien und Bewirtschaftungsstrategien
2.1	Arbeiten zur Eigentümerforschung
2.2	Arbeiten zur Ökonomie des Stadtumbaus
2.3	Arbeiten zu Nichtökonomischen Motiven des Eigentümers
2.4	Zwischenfazit zu den empirischen Untersuchungen
2.4.1	Typisierung der Eigentümergruppen
2.4.2	Ökonomische Ziele des Immobilieneigentümers
3	Ursachen für die Verwahrlosung von Immobilien
3.1	Der Wohnungsmarkt und seine Entwicklung
3.1.1	Wohnimmobilienmarkt
3.1.2	Modell des Wohnungsmarktes
3.1.3	Mikroökonomische Darstellungen des Wohnungsmarktes
3.1.4	Leerstand als Folge der Marktsituation
3.1.5	Zwischenfazit zum Wohnungsmarkt
3.2	Die Immobilie und ihre Lage
3.2.1	Arbeiten zum Einfluss der Lage der Immobilie
3.2.2	Grundstückswert

3.3	Der Eigentümer und seine Motivation	100
3.3.1	Soziologische Theorien	100
3.3.2	Soziologisches Modell der Leerstandsentwicklung	102
3.3.3	Ableitbare Abhilfemöglichkeiten	103
3.3.4	Präskriptive und deskriptive Entscheidungstheorie	105
3.3.5	Ökonomische Verfahren für Investitionsentscheidungen	109
3.3.6	Untersuchung der Handlungsalternativen eines privaten Kleineigentümers	125
4	Stadtumbaumanagement und relevante Steuerungsinstrumente	157
4.1	Staatliche Akteure der Stadtentwicklung	157
4.2	Steuerungsebenen der Stadtentwicklung	158
4.2.1	Persuasive Instrumente zur kooperativen Steuerung der Stadtentwicklung	160
4.2.2	Regulative Instrumente des Öffentlichen Rechtes	162
4.2.3	Formelle Instrumente des Privaten Rechtes	179
4.2.4	Zwischenfazit zu den Rechtsinstrumenten	179
4.3	Kosten und Erträge des Stadtumbaus	184
4.3.1	Kosten des Abwartens	185
4.3.2	Investitions- und Desinvestitionskosten	188
4.3.3	Erträge des Rückbaus	191
4.4	Subventionen	191
4.4.1	Städtebauförderung	192
4.4.2	Weitere Förderprogramme	193
4.4.3	Ökonomische Anreize durch Steuersubventionen	193
4.4.4	Probleme mit Subventionierung	194
4.4.5	Zwischenfazit für Subventionen	195
5	Ergebnisse der empirischen Untersuchung	197
5.1	Empirische Untersuchungen von Fallstudienobjekten	197
5.1.1	Wahl der Fallstudiengemeinde	197
5.1.2	Darstellung der demografischen und wirtschaftlichen Situation der Fallstudiengemeinde	198
5.1.3	Falluntersuchungen	212

6	Handlungsempfehlungen	257
6.1.1	Differenzierung der Marktsituation	257
6.1.2	Grundlage Stadtentwicklungskonzept	258
6.1.3	Analyse der Situation	258
6.1.4	Taktisches Vorgehen	262
6.2	Empfehlungen Zur Anpassung Von Rechtsinstrumenten	269
6.2.1	Verbesserung bei Änderungen der Verfügungsrechte	270
6.2.2	Verringerung der Kosten der Gemeinde	271
6.2.3	Verbesserung im Baurecht	272
6.2.4	Änderungsvorschläge zu Subventionen	273
6.2.5	Empfehlungen zur Gestaltung interkommunaler Institutionen	277
7	Zentrale Erkenntnisse	281
8	Literaturverzeichnis	291
8.1	Literatur	291
8.2	Gesetze und Verordnungen	303
	Anhang	307

Abkürzungsverzeichnis

a	Jahr
A	Alternative
ABM	Arithmetische Brown'sche Bewegung
Abs.	Absatz
abzgl.	abzüglich
AG	Aktiengesellschaft
AltSchG	Altschuldenhilfegesetz
Art.	Artikel
AWBG	Auer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Az.	Aktenzeichen
AZV	Abwasserzweckverband
B	Basiswert
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BBSR	Bundesamt für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung
Beschl.	Beschluss
BelWertV	Beleihungswertverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BID	Business Improvement District
BKI	Baukosteninformationszentrum
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bauwesen und Städtebau
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.	bezüglich
C	Call
ca.	circa
d. h.	das heißt
DDR	Deutsche Demokratische Republik
dgl.	dergleichen
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.

Abkürzungen

DKW	dynamischer Kapitalwert
DM	Deutsche Mark
E	Einwohner
e. V.	eingetragener Verein
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
ehem.	ehemalige
Elt.	Elektrotechnik
engl.	englisch
ESTG	Einkommensteuergesetz
ET	Eigentümer
et. al.	und andere
EU	Europäische Union
F	Flächenangebot
f.	folgende
FAG	Finanzausgleichsgesetz
ff.	folgende (Seiten)
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
GBM	Geometrische Brown'sche Bewegung
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GE	Gewerbeinheit
gem.	gemäß
GF	Geschossfläche
GF	Gewerbefläche (Index)
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gr	Grundstück
GrStG	Grundsteuergesetz
GRZ	Grundflächenzahl
HG	Hauptgebäude
Hrsg.	Herausgeber
i. M.	im Mittel

i. V. m.	in Verbindung mit
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs-Verordnung
inkl.	inklusive
InsO	Insolvenzordnung
k. A.	keine Angabe
Kap.	Kapitel
KdU	Kosten der Unterkunft
Kfz	Kraftfahrzeug
lat.	lateinisch
lfd.	laufende
LRA	Landratsamt
lt.	laut
M/I	Modernisierung/ Instandsetzung
max.	maximal
ME	Mengeneinheit
MFH	Mehrfamilienhaus
min	minimal
Mio.	Million(en)
Mon	Monat
MS	Microsoft
MwSt.	Mehrwertsteuer
NG	Nebengebäude
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
O	Outcomes
o. J.	ohne Jahr
ökon.	ökonomische
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
opt.	optimal
P	Put
p	Erwartungen
p. a.	jährlich
PfandBG	Pfandbriefgesetz
PT	Prospect-Theorie
RA	Ratsanfrage
RC	Rational Choice

Abkürzungen

rd.	rund
rel.	relativ
Rn.	Randnummer
ROV	Realoptionsverfahren
S.	Seite
S.	Satz
S	Strike
SAB	Sächsische Aufbaubank
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
SEKo	Stadtentwicklungskonzept
SEP	Stadtentwicklungsprogramm
SEUT	Subjektive Erwartungsnutzentheorie
SGB	Sozialgesetzbuch
SIB	Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
SKW	statischer Kapitalwert
SO	Südost
sog.	sogenannte
SOP	Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
spez.	spezifische
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
T	Tausend
Tab.	Tabelle
U	Utility bzw. Nutzen
u. U.	unter Umständen
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnliches
Übr.	Übrige
usw.	und so weiter
V	Value
v.	vom
vgl.	vergleiche
VN	Veränderungsnachweis
VV	Verwaltungsvereinbarung
VwV	Verwaltungsvorschrift

VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche
WGS	Westfälische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZWW	Zweckverband Wasserwerke Westfälische Gebirge
zzgl.	zuzüglich

Symbolverzeichnis

%	Prozent
€	Euro
§	Paragraf
∞	unendlich
A	Abbruchkosten
a	Exponent in der Entwertungsformel
A(t)	Angebot des Marktes (zeitabhängig)
A0	Abrissausgabe
Ai	Alternative i
An	im Vergleich zu Ai bessere Alternative
b	Exponent im Sanierungsfaktor
B(t)	Bedarf(zeitabhängig)
Bw	Bodenwert
Bw (t)	bewohnter Bestand(zeitabhängig)
CF	periodischer Rückfluss bzw. Gesamtrendite
CI	Kosten der Informationsbeschaffung
dB(A)	mit A-Filter in Dezibel bewerteter Schalldruckpegel
D	Defektion
δ	Dividendenrendite
E	Liquidationswert in n Jahren
E	subjektive Erwartung
E	Einwohner
Ew	Ertragswert
EwFn	Endwertfaktor für n Jahre
F(t)	Gesamtflächenbestand (zeitabhängig)
F(V)	Optionswert in Abhängigkeit vom Immobilienwert
Fk	Freilegungskosten
G	Gewinn
G(t)	Gebäudewert (zeitabhängig)
ha	Hektar
h	Stunde
I	Investitionsauszahlung
i	Kalkulationszinsfuß
I(t)	Investitionsaufwand (zeitabhängig)

k	Umrechnungskoeffizient
K	Kooperation
K(t)	zeitabhängige Haltekosten
Ka	Kaufpreisangebot
KP	Kaufpreis
L	Liquidationsdauer
Lm (t)	leerstehende nutzungsfähige Flächen (zeitabhängig)
Lmax	minimale Lebensdauer
Lmin	maximale Lebensdauer
Ln (t)	leerstehende nicht nutzungsfähige Flächen (zeitabhängig)
LØ	durchschnittliche Lebensdauer
M	Mieteinnahmen
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
m ³ uR	Kubikmeter umbauter Raum
min	Minute
n	wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes
n	Zahl der Jahre des Kalkulationszeitraumes
N(t)	Nachfrage(zeitabhängig)
p	Liegenschaftszinssatz
P	Preis
pt	Nettomiete im Zeitpunkt t
q	Zinsfaktor
R0	Realloption des bebauten Grundstücks
Re	Reinertrag
rf	risikofreier Zinssatz
RnF	Realloption des freigelegten Grundstücks
Ro	Rohrertrag
rp	Risikoprämie
s	Sekunde
s	relative Sanierungskosten zu einem bestimmten Zeitpunkt
S (t)	Sanierungskosten (zeitabhängig)
sq	relative Sanierungskosten pro Zeiteinheit
σ	Volatilität
t	Zeitpunkt
T	idealer Sanierungszeitpunkt eines Bauteils

Symbole

t	relatives Alter eines Bauteils
t0	relatives Alter bei Bewertung W0
tü	relatives Alter am Phasenübergang
U	subjektiver Nutzen
U(n)	Nutzen der Alternative
Ui	Nutzen des Status quo
V	Barwertfaktor (nachsüssig) für die Kapitalisierung bzw. Vervielfältiger
V	Verlust
V*	Investitionstrigger
VI*	Objektwert bei Investitionsindikation
VL	Rentenbarwertfaktor über die Liquidationsdauer
VR	Objektwert bei Rückbauindikation
Vt	Wert der Immobilie im Zeitpunkt t
Vt-1	Wert der Immobilie zum vorangegangenen Zeitpunkt t-1
Vw(t)	Verkehrswert des Grundstücks (zeitabhängig)
w	Wahrscheinlichkeit
W	relativer Wert eines Bauteils
W0	relativer Wert zum Bewertungszeitpunkt nach subjektiver Einschätzung
Wü	relativer Wert am Phasenübergang
Z	qualitativer Zusatzbedarf
Δt	Zeitunterschied
ΔE	zwischenzeitlicher Ersatzbedarf
ΔL_n	zwischenzeitlicher Marktaustritt
ΔN	demografiebedingter Nachholbedarf
ΔV	zwischenzeitliche Flächenverluste
ΔZ	zwischenzeitlicher Zusatzbedarf

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1	Verringerung der exponentiellen und hyperbolischen Diskontierungsfaktoren in Abhängigkeit von der Zeit (beispielhafter Verlauf mit Annahme eines Zinssatzes $i = 3\%$ und eines Zeitraumes von 25 Jahren)	53
Abbildung 3-1	Rahmenbedingungen und Einflussgrößen für den Wohnimmobilienmarkt	64
Abbildung 3-2	Preis-Mengen-Diagramm eines regionalen und sektoralen Wohnungsnutzungsmarktes	70
Abbildung 3-3	Nachfragereduzierung bzw. -erhöhung und Angebotsausweitung bzw. -verringern (eigene Darstellung in Anlehnung an Spieker, schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft, 138, Abb. 28)	74
Abbildung 3-4	Klassifizierung von Leerstand	76
Abbildung 3-5	Abnutzung eines Bauteils infolge der Alterung	91
Abbildung 3-6	Zeitabhängige Wertentwicklung eines Gebäudes ohne Instandsetzungsmaßnahmen	94
Abbildung 3-7	Überlagerung des Wertverlustes maßgeblicher Bauteilgruppen (eigene Darstellung in Anlehnung an Stöckli, Bundesamt für Konjunkturfragen, Siedlungsentwicklung durch Erneuerung, 11, Abb. 2.3)	95
Abbildung 3-8	Zeitabhängige Wertentwicklung einer Immobilie	98
Abbildung 3-9	Grundmodell der soziologischen Erklärung (eigene Darstellung in Anlehnung an Esser, Soziologie: Allgemeine Grundlagen, 98, Abb. 6.1 und 113, Abb. 6.5)	101
Abbildung 3-10	Wert-Nutzen-Funktion (eigene Darstellung in Anlehnung an Hartmut Esser, Soziologie, spezielle Grundlagen, Band 1: Situationslogik und Handeln, 343)	106
Abbildung 3-11	Referenzpunktbezogene Wert-Nutzen-Funktion der Prospect-Theorie (eigene Darstellung in Anlehnung an Hartmut Esser, Soziologie, spezielle Grundlagen, Band 1: Situationslogik und Handeln, 349, Abb. 8.7)	108

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-12	Immobilienzyklus	114
Abbildung 3-13	Abhängigkeit des Optionswertes (Grundstückswert) vom Basiswert	119
Abbildung 3-14	Wertentwicklung einer Investitionsverzögerungsoption (Call)	122
Abbildung 3-15	Handlungsalternativen des Eigentümers eines leerstehenden Gebäudes	126
Abbildung 3-16	Entwicklung Faktor k in Abhängigkeit von r und p	132
Abbildung 3-17	Objektperspektive in Abhängigkeit vom Grundstückswert	137
Abbildung 3-18	Wertentwicklung eines bebauten Grundstücks in Abhängigkeit von der Wertentwicklung des Gebäudes	142
Abbildung 4-1	Steuerungsebenen und Steuerungsinstrumente der Gemeinde	165
Abbildung 5-1	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aue	200
Abbildung 5-2	Entwicklung Wohnungsrückbau und Wohnungsangebot in Aue	205
Abbildung 5-3	Leerstandsperspektive in Aue in Abhängigkeit von der Lage	218
Abbildung 6-1	Entwicklungsziel in Abhängigkeit von städtebaulicher Bedeutung und Objektperspektive	260
Abbildung 6-2	Ablaufschema einer Aktivierung	263

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1	Einschlägige Rechtsgebiete und Institutionen für Problemimmobilien	165
Tabelle 5-1	Bevölkerungsentwicklung	201
Tabelle 5-2	Zusammenstellung der Entwicklung von Gebäuden und Wohnflächen zwischen 1995 und 2011	204
Tabelle 5-3	Eigentümer von Leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden in Aue	206
Tabelle 5-4	Neuvertragsmieten Sab- Wohnungsmarktregion Aue-Schneeberg	210
Tabelle 5-5	Durchschnittliche Lebensdauer und relativer Kostenanteil maßgeblicher Bauteilgruppen	214
Tabelle 5-6	Berechnungsbeispiel des Bewertungstools	216
Tabelle 5-7	Rahmenbedingungen des Angebotes für Aue	217
Tabelle 5-8	Bewirtschaftungskosten Bei Vollbelegung Und Stilllegung	220
Tabelle 5-9	Beispielobjekt Zeile 1 Bis 31	223
Tabelle 5-10	Beispielobjekt Zeile 32 Bis 71	225
Tabelle 5-11	Beispielobjekt Zeile 72 Bis 111	228
Tabelle 5-12	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 1	231
Tabelle 5-13	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 2	233
Tabelle 5-14	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 3	236
Tabelle 5-15	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 4	238
Tabelle 5-16	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 5	240
Tabelle 5-17	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 6	241
Tabelle 5-18	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 7	243
Tabelle 5-19	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 8	244
Tabelle 5-20	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 9	246
Tabelle 5-21	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 10	248
Tabelle 5-22	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 11	251
Tabelle 5-23	Zusammenstellung Der Ergebnisse Für Das Objekt 12	253

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Problemstellung

Deutschland wird in den nächsten Jahrzehnten erheblich an Einwohnern verlieren. In Abhängigkeit von der geografischen Lage und der Wirtschaftsstruktur wird die Entwicklung dabei stark unterschiedlich verlaufen. Die Situation wird geprägt von Wohnungsnot in wachsenden Städten und gleichzeitigem Leerstand durch Überangebot in schrumpfenden Gemeinden¹.

Besonders differenziert entwickelt sich der Osten des Landes. Als Folge der demografischen Entwicklung und des problematischen wirtschaftlichen Strukturwandels der letzten Jahrzehnte sind dort bereits heute viele Regionen von Schrumpfungsprozessen betroffen, die durch langfristig sinkende Einwohnerzahlen gekennzeichnet sind. Die Transformation der DDR-Wirtschaft, die Wanderungswellen in den Westen Deutschlands, die Subventionierung von Neubauwohnraum, die Restitutionsregelung des Einigungsvertrages und das Absinken der Geburtenrate als Folge der Umbruchphase nach der Wende leisteten dabei in der jeweiligen örtlichen Ausprägung einen Beitrag zu den aktuellen Problemen schrumpfender ostdeutscher Städte.

Diesen Prozess wird auch die seit 2014 zu verzeichnende starke Migration aus einigen Krisengebieten der Welt nicht wesentlich mildern, da die Zuwanderer im Anschluss an eine positive Entscheidung im Asylverfahren ihren Wohnsitz nach ähnlichen Präferenzen wählen wie die übrige Bevölkerung und daher ebenso Regionen mit großem Arbeitsplatz- und Kulturangebot bevorzugen. Es werden sich durch die verstärkte Immigration vielmehr in den heutigen Wachstumsregionen die dortigen Probleme, wie Wohnungsnot und Segregation, verschärfen. In den Schrumpfungsregionen wird demgegenüber die Abwärtsentwicklung der Bevölkerung und der Wohnungsnachfrage durch den positiven Außenwanderungssaldo lediglich gemindert. Es wird dort jedoch keine generelle Trendumkehr hin zu einem Wachstum erfolgen, da sich die verbleibenden Migranten, in Folge einer größeren Belegungsziffer auf vergleichsweise wenige Haushalte verteilen und deren Zahl den Sterbeüberschuss und die Binnenwanderungsverluste meist nicht ausgleichen kann.

In schrumpfenden Gemeinden verringern sich dementsprechend die Zahl der Nachfrager und beim sich zeitversetzt anschließenden Rückbau von Gebäuden auch die bauliche Dichte des Siedlungskörpers. Damit sind nachteilige Auswirkungen auf wichtige urbane Bereiche,

¹ BBSR, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, 7 f.

1 Einleitung

wie die Stadtgestalt, die Stadtökonomie, die Stadtsoziologie sowie die soziale und technische Infrastruktur, verbunden.

So führt die zurückgehende Nachfrage nach Wohnraum auch zu erheblichen Überkapazitäten im Wohnungsbestand. Der Überhang wird untergenutzt oder steht leer. Eine immobilienwirtschaftlich gebotene, aber städtebaulich problematische Reduktion gebauter Kubatur durch Rückbau wird hier unumgänglich. Seit der Jahrtausendwende wird die Angebotsverringerung von Wohnungen insbesondere in Ostdeutschland auch vehement betrieben. Allerdings sind trotz der seitdem realisierten Abbrüche weiterhin erhebliche Angebotsüberhänge festzustellen. Die städtebaulich akzeptable Anpassung des Überangebotes stellt also weiterhin eine erhebliche Herausforderung für die Stadtentwicklung und die Immobilienwirtschaft dar. Eine wichtige Teilaufgabe ist dabei auch die Beseitigung von Problemimmobilien. Derartige Objekte zeigen sich vielerorts.

Fallen die Erträge von Wohngebäuden unter die laufenden Bewirtschaftungskosten, kommt es zu einem Betrieb auf Verschleiß und die Objekte leeren sich. Rein immobilienökonomisch betrachtet scheiden diese damit aus dem Wohnungsnutzungsmarkt aus. Allerdings erfolgt nicht gleichsam automatisch auch das Verschwinden des Gebäudes vom Bestandsimmobilienmarkt. Vielmehr ergibt sich eine Zeitspanne zwischen der Nutzungsaufgabe eines nicht mehr marktfähigen Gebäudes und dessen Beseitigung. Als wohnungswirtschaftlich ungenutzte Hülle bleiben die betroffenen Gebäude erst einmal stehen, werden sich selbst überlassen und verkommen. Bei fehlender Aktivität des Eigentümers begrenzt die Restlebensdauer der witterungsschützenden Bauteile den Zeitraum bis zum Abgang des Gebäudes. Es vergehen oft Jahre, teilweise Jahrzehnte, bis sich die Situation durch die schleichende Vernachlässigung schließlich abrupt ändert. In einigen Fällen werden Eigentümer ruinöser Objekte dann selbstständig mit Abbruchmaßnahmen initiativ. Manchmal wird aber auch der letztmögliche Zeitpunkt des Eingreifens durch den Eigentümer verpasst, so dass stark substanziiell geschädigte Gebäude kollabieren. Die Zunahme medialer Berichte über spektakuläre Gebäude- oder Bauteilveragen macht diese Entwicklung deutlich. Am Ende der Entwicklung bleibt dann ein Schutthaufen oder bestenfalls eine Baulücke, die wiederum für sich genommen das Erscheinungsbild des Straßenzuges verändern und mit der Häufung derartiger Veränderungen zur Transformation der städtebaulichen Grundform des Quartiers führen.

In analoger Weise wächst in Schrumpfungsbereichen ebenso die Zeitspanne zwischen Aufgabe der Wohnnutzung und der Sanierung eines städtebaulich erhaltenswürdigen Gebäudes, da sich hier Neuentwicklungsmaßnahmen wirtschaftlich kaum oder gar nicht rechnen.

Problemimmobilien nehmen daher in den Stadtbildern schrumpfender Regionen regellos verteilt zu. Der Verfall dieser Gebäude wirkt zugleich wertmindernd auf die Grundstücke des Umfeldes, da auch die Einflüsse der Nachbarschaft den Grundstückswert bestimmen.

So hat eine „gute Adresse“ einen positiven Einfluss auf den Verkehrswert eines Grundstücks. Umgekehrt wird unübersehbarer Leerstand oder gar Verfall einer Mehrzahl der benachbarten Gebäude den Verkehrswert eines Grundstücks negativ beeinflussen. Die abträglichen Externalitäten verfallender Gebäude führen bei benachbarten Immobilien darüber hinaus zu Vermietungsproblemen, zum Rückgang der Investitionsbereitschaft und zur Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. In der englischen Literatur wird ein derartiger Verfall städtischer Strukturen mit dem Begriff des Urban Blight, zu Deutsch „städtischer Pilzbefall“, verknüpft².

Besonders problematisch ist eine dadurch initiierte mittelbare Stigmatisierung des Blockes, des Quartiers oder im Extremfall der Gemeinde, die den Einwohnerschwund zusätzlich verstärkt. Es setzt dann eine Abwärtsspirale ein, in deren Folge sich die Zahl brachgefallener und ruinöser Gebäude progressiv ausbreitet und diese schließlich prägend für das Bild des Viertels werden bis hin zu dessen Devastation.

Damit besteht sowohl aus städtebaulichen als auch aus immobilienwirtschaftlichen Erwägungen Bedarf, den ungenutzten Zeitabschnitt im Lebenszyklus eines leerstehenden bzw. verfallenen Gebäudes vor dessen Elimination bzw. der Reaktivierung durch geeignete Maßnahmen zu verkürzen. Dies liegt im Gesamtinteresse der Stadtgesellschaft, die man mit der Einwohnerschaft der Stadt und den Forensen verallgemeinern kann. Demgegenüber scheint für den ökonomisch rationalen Eigentümer einer Problemimmobilie paradoxerweise oftmals das passive Abwarten bzw. der immobilienbezogene Attentismus³ eine vorzuzugswürdige Strategie zu sein.

Mit Blick auf die diesbezüglich extremen Erscheinungen in den schrumpfenden Großstädten der USA meint Lichtenberger: „Ein neues immanentes Problem tut sich auf: Als Pendant zum Wachstum aller städtischen Flächennutzungen erfassen ausgedehnte Verfallserscheinungen weite Bereiche der materiellen städtischen Struktur. Die derzeitigen institutionellen Instrumente städtischer Behörden greifen nicht mehr, um das vielschichtige Problem organisatorisch zu steuern und seine Lösung zu finanzieren.“⁴ Diese Feststellung kann, wenn auch in der Ausprägung und in Bezug auf die Bewertung der Eignung des verfügbaren Instrumentariums stark abgemildert, auf die schrumpfenden Regionen Deutschlands übertragen werden.

² Elisabeth Lichtenberger, Stadtgeographie, Bd.1, Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse, 279.

³ Attentismus, lat.: attendere= spannen, hinstrecken. Hau, Rita. „PONS- Wörterbuch für Schule und Studium“, 84. Bezeichnet hier ein untätiges, abwartendes Verhalten und Aufschieben von Entscheidungen. Im Gegensatz zur Lethargie bzw. Depression basiert Attentismus auf einer bewussten, zeitweisen Aussetzung von Aktivität. Kortmann, Attentismus, 40.

⁴ Elisabeth Lichtenberger, Stadtgeographie, Bd.1, Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse, 273.

1 Einleitung

Gemeindeverwaltungen werden durch die Öffentlichkeit bei bestehenden sog. „Schandflecken“ zum Handeln aufgefordert. Die Möglichkeiten der Eigentümer von Nachbarimmobilien, der weiteren Mitglieder einer Eigentümervereinigung oder der örtlichen Gemeinschaft, einen defektierenden Eigentümer bzw. Miteigentümer zu einer reaktivierenden Sanierung bzw. einem Rückbau seiner leerstehenden Immobilie zu bewegen, sind angesichts meist knapper finanzieller Mittel und der engen rechtlichen Rahmenbedingungen aber begrenzt.

1.2 Zielsetzung der Arbeit

Eine wesentliche Aufgabe bei der Steuerung der Stadtentwicklung ist daher die Aktivierung passiver Eigentümer zur Mitwirkung im Sinne der gemeinschaftlichen Interessen. Ungeachtet des umfangreichen Forschungsstandes zeigen sich in der Praxis des Stadtumbaus Probleme im Management dieser Situation. Es mangelt an praktikablen Ansätzen zur zweckmäßigen Aktivierung der Immobilieneigentümer. Insbesondere die Verwaltungen kleinerer Gemeinden, die einerseits mit einer erheblichen Transformation des Stadtkörpers zu rechnen haben und andererseits nur über begrenzte verwaltungstechnische und finanzielle Kapazitäten verfügen, benötigen eine Hilfestellung.

Ziel des Forschungsvorhabens ist es daher die Handlungsmotivation privater Kleineigentümer zu erkennen, um ein praxistaugliches Instrument zur Unterstützung eines aktiven Eingreifens seitens der Gemeinde zu erarbeiten. Mit dem Werkzeug sollen aufwandsarm die zu erwartenden Kosten und die zweckmäßige Vorgehensweise zur städtebaulich verträglichen Problemlösung abgeleitet werden können. Dazu werden in der Arbeit die Ursachen der Mitwirkungshemmnisse seitens der Eigentümer sowie ferner die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung bei der positiven Begleitung bzw. Steuerung des anstehenden Transformationsprozesses untersucht. Im Ergebnis sollen Empfehlungen zum Umgang mit Problemimmobilien für betroffene Gemeinden entstehen. Die Arbeit soll damit helfen, die Schwelle zwischen Wissenschaft und Praxis im Stadtumbau herabzusetzen und einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtumbaumanagements leisten.

Im Rahmen der Arbeit sollen zudem folgende Fragen beantwortet werden.

Ursachen der Passivität der Eigentümer

- Wo liegen die maßgeblichen Ursachen für die Passivität von Eigentümern im Stadtumbau?
- Wie können personenbezogene Bedingungen des Eigentümers bzw. objektbezogene Rahmenbedingungen des Grundstücks bzw. externe Rahmenbedingungen kategorisiert werden, um als Basis einer zweckmäßigen Aktivierungsstrategie dienen können?

- Welche Anreize zur Kooperation sind für den Eigentümer besonders interessant?
- Kann ein günstiger Zeitpunkt für ein aktivierendes Eingreifen und anschließend ein zweckmäßiger Handlungsalgorithmus abgeleitet werden?
- Welche Vorgehensweisen sind besonders effizient und welches Instrumentensetting erweist sich in Abhängigkeit von objekt- und personenbezogenen Bedingungen in der Praxis als besonders erfolgreich, um defektierende Immobilieneigentümer zu aktivieren?

Institutionelle Rahmenbedingungen

- Eignen sich die vorhandenen städtebau- und bauordnungsrechtlichen Instrumente zur Aktivierung oder beschränken diese die Gemeinden derart, dass eine Gestaltung des Prozesses kaum möglich ist?
- Welche Hemmnisse bestehen beim Einsatz der Rechtssysteme?
- Sollten bestehende rechtliche und finanzielle Instrumente zur Steigerung der Responsivität weiterentwickelt werden?

Ökonomische Rahmenbedingungen

- Können Kostenkennwerte für den Finanzmittelbedarf in Relation zur Schrumpfung angegeben werden?
- Wie hoch ist zeitabhängig der voraussichtliche Finanzmittelbedarf für die Transformation schrumpfender Kleinstädte und welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen?

1.3 Vorgehensweise und Struktur der Arbeit

Im **Kapitel 1** dieser Arbeit werden die Problemstellung umrissen und die damit verbundene Zielsetzung zusammengefasst sowie einige begriffliche Konventionen getroffen.

Die sich anschließende Untersuchung basiert auf einer Recherche, Lektüre und Auswertung der in Bezug auf die Eigentümerforschung maßgeblichen Literatur, um den aktuellen Kenntnisstand und die Diskussion in den Fachkreisen zu ermitteln. Den Schwerpunkt bildet dabei, in den einzelnen Studien übergreifende Verhaltensweisen und Motivationslagen der Eigentümer für die Bewirtschaftung ihrer Gebäude zu erkennen und deren Kategorisierung zu ermöglichen. Die Ergebnisse dieser Literaturanalyse werden in **Kapitel 2** zusammengestellt.

Kapitel 3 beschäftigt sich mit der theoretischen Ursachenanalyse zur Entstehung von Problemimmobilien. Dazu werden beginnend mit Abschnitt 3.1 die Mechanismen des Wohnungsmarktes untersucht und der Entwicklung von Leerstand und dessen Klassifizierung

1 Einleitung

nachgegangen. In Abschnitt 3.2 wird der Beitrag des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude sowie ihrer Wertentwicklung für das Abgleiten zu einer Problemimmobilie untersucht und dargestellt. Abschnitt 3.3 widmet sich einer ausführlichen Betrachtung der Rolle des Eigentümers. Dazu werden zunächst in Abschnitt 3.3.1. bis 3.3.4 in diesem Kontext relevante soziologische Handlungstheorien und im Abschnitt 3.3.5 spezielle ökonomische Investitionstheorien dargestellt. Unter Berücksichtigung dieser Grundlagen werden in Abschnitt 3.3.6 die Optionen eines rational agierenden privaten Kleineigentümers in einem schrumpfenden Markt zusammenfassend detailliert betrachtet, theoretische Erklärungsmodelle herausgearbeitet und darauf aufbauend Thesen zur Entstehung und zum Umgang mit einer problematischen Immobilie formuliert.

Nach der Analyse der Ursachen von Problemimmobilien werden die Möglichkeiten einer Steuerung der Entwicklung untersucht. Dazu betrachtet **Kapitel 4** die relevanten staatlichen Organisationen und Institutionen. Anschließend werden die Instrumente einer Steuerung des Stadtumbauprozesses näher betrachtet und hinsichtlich ihrer Anwendungsindikation diskutiert. Außerdem werden Vor- und Nachteile des gemeindlichen Handelns merkantilisiert. In **Kapitel 5** werden die aus den Ergebnissen der Kapitel 2 bis 4 theoretisch abgeleiteten Thesen zur Entstehung und Entwicklung von Problemimmobilien in einer empirischen Untersuchung überprüft. Dazu erfolgt eine Synthese der Erkenntnisse in einem Bewertungstool für Immobilien. Des Weiteren wird in einer Fallstudie die Entwicklung konkreter Problemobjekte untersucht und mit den aus den theoretischen Analysen sowie den Ergebnissen des Bewertungstools abgeleiteten Empfehlungen sowohl vorausschauend als auch ex post verglichen.

Kapitel 6 dient der Aggregation der gesamten Erkenntnisse zu Handlungsempfehlungen. Diese werden getrennt in Empfehlungen für Gemeinden zum Umgang mit Problemimmobilien und in Empfehlungen zur Anpassung bestehender Regelungen bei institutionellen Hemmnissen.

Kapitel 7 fasst die Untersuchungsergebnisse zusammen, beantwortet die Forschungsfragen und zeigt offenen Forschungsbedarf auf.

1.4 Begriffsbestimmungen

Nachfolgend werden einige im Rahmen der sich anschließenden Ausarbeitung häufig verwendete Begriffe definiert.

Eigentümerbezogene Begriffe

Grundsätzlich können an einem Grundstück die Eigentumsformen des Alleineigentums, des Miteigentums mehrerer Personen und des Gesamthandseigentums mehrerer Gesamthänder bestehen⁵. Privateigentümer⁶ sind natürliche (Einzel-)Personen, die allein, zusammen mit einem Partner, als Mitglieder von Erbengemeinschaften oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) Immobilieneigentum besitzen⁷. In dieser Arbeit wird meist ohne weitere Differenzierung vereinfachend vom **Eigentümer** einer Immobilie gesprochen.

Objektbezogene Begriffe

Der Begriff „Schrottimmobilien“ wird oftmals synonym zu heruntergekommenen Immobilien verwendet, dient aber gleichsam auch als Pseudonym für dubiose und verlustträchtige immobilienwirtschaftliche Anlageprodukte. In einer Publikation des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) werden bebaute Grundstücke mit städtebaulichen Mängeln bzw. Missständen auch als „verwaahlte Immobilien“ bezeichnet⁸. Nachfolgend werden Gebäude und Grundstücke mit derartigen Erscheinungen unter dem Begriff **Problemimmobilien** subsumiert.

Der Begriff **Freilegung** umfasst das Beseitigen aller Hindernisse, die einer geplanten Grundstücksnutzung im Wege stehen, und geht damit über die Beseitigung der baulichen Anlagen hinaus. Beispielsweise erfasst der Begriff auch die Auflösung von Verfügungsrechten.

Unter Abriss bzw. Abbruch versteht man das schnelle Beseitigen von baulichen Anlagen oder deren Teilen mittels zerstörender Technologien⁹. Rückbau bezeichnet demgegenüber die planmäßig, systematische vollständige oder teilweise Demontage von Bauwerken oder

⁵ Hans- Georg Tillmann und Wolfgang Kleiber, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 56.

⁶ Auch als „Privatvermieter“, „Kleinvermieter“, „Kleinanbieter“ und „Amateurvermieter“ bezeichnet.

⁷ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Verwaahlte Immobilien-Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaahlten Immobilien („Schrottimmobilien“), 31.

⁸ Ebd., 13.

⁹ Raphael Spieker, Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft, 135.

1 Einleitung

Bauwerksteilen verbunden mit der Separation und getrennten Entsorgung der hierbei entstehenden Abfälle. Der Begriff Rückbau wird in dieser Arbeit synonym zum Begriff Abriss bzw. Abbruch verwendet.

Unter **Sanierung** werden sowohl Modernisierungs- als auch Instandsetzungsmaßnahmen verstanden, die bei gleichzeitiger Beseitigung von Mängeln und Schäden zu einer Wiederherstellung oder einer Erhöhung des Gebrauchswertes eines Bauteils, einer Bauteilgruppe oder eines Gebäudes führen.

Die **Sicherung** eines Gebäudes meint im Kontext dieser Arbeit den temporären räumlichen Verschluss von Gebäudeöffnungen bei Außerbetriebnahme und Abtrennung von Grundstücksanschlüssen der Ver- und Entsorgungsleitungen zur konservierenden Stilllegung von Gebäuden zum Zwecke ihrer langfristigen Erhaltung bei minimiertem Unterhaltungsaufwand.

Unter **Misständen** wird in dieser Arbeit entsprechend der Legaldefinition in § 177 Abs. 2 BauGB ein zurückgebliebener Standard eines Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage subsumiert. Ein **Mangel** ist gem. § 177 Abs. 3 S. 1 BauGB bei einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung eines Gebäudes durch Abnutzung bzw. Alterung und/oder einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Straßengebildes durch eine bauliche Anlage gegeben.

Städtebaubezogene Begriffe

Stadtumbau meint im Kontext dieser Arbeit die Neuausrichtung der Flächennutzung im Gemeindegebiet einschließlich der Beseitigung städtebaulicher Misstände und Mängel. Dies beinhaltet auch die Beseitigung von nicht mehr genutzten baulichen Anlagen. Ziel der Transformation ist eine weitestgehende Beibehaltung bzw. positive Entwicklung der städtebaulichen Struktur und Identität. In diesem Zusammenhang ist der Stadtumbau eine fortwährende Optimierungsaufgabe unter ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Allgemein bezeichnet „Schrumpfen“ den Rückgang oder die Verkleinerung einer Sache bezogen auf einen früheren Zeitpunkt. Der Ausdruck „schrumpfender Wohnungsmarkt“ markiert ein dauerhaft sinkendes Marktpotential bei Wohnimmobilien bzw. bei Wohnnut-

zungen. Dieses ist dann gegeben, wenn sich die Zahl der Bedarfsträger und/oder die Verbrauchsintensität negativ ändern¹⁰.

Städtebauliche **Schrumpfung** kennzeichnet einen langfristigen Bevölkerungsrückgang in Verbindung mit ökonomischen Strukturschwächen¹¹.

Der Begriff **Kommunen** steht als Oberbegriff für Gemeinden und Landkreise. Kommunen sind Gebietskörperschaften mit dem Recht auf Selbstverwaltung. Der Begriff **Gemeinde** umfasst sowohl Städte als auch Dörfer. Kreisangehörige Gemeinden sind mit ihrem Gebiet einem Landkreis angegliedert. Kreisfreie Städte nehmen in ihrem Territorium zusätzlich die Aufgaben der Landkreise wahr.

Ökonomische Begriffe

Unter einer **Investition** wird die Transformation von liquiden Finanzmitteln in Sachinvestitionen, Finanzinvestitionen bzw. immaterielle Investitionen verstanden.

Als **Exit-Strategie** gilt in Anlehnung an die Enquetekommission des Landtages von NRW die Desinvestition bzw. Liquidation eines Immobilieninvestments¹². Demgegenüber bedeutet die **Stay-Strategie** den Verbleib in einer gegebenen Situation.

Unter **Lastenausgleich** wird ein Verfahren unter mehreren Beteiligten verstanden, bei dem durch eine positive Entwicklung begünstigte bzw. bevorteilte Beteiligte einen Ausgleich an die durch negative Entwicklungen belasteten Beteiligten leisten¹³.

Bei **externen Effekten** stimmen in einer Marktwirtschaft allgemein der Nutzen bzw. die Kosten des Einzelnen nicht mit dem gesellschaftlichen Nutzen bzw. den Kosten überein. Damit sind externe Kosten bzw. negative externe Effekte also Schäden oder Kosten, die sich nicht in den Marktpreisen widerspiegeln und unfreiwillig durch Außenstehende getragen werden; analog dazu ist ein externer Nutzen bzw. ein positiver externer Effekt eine unentgeltliche Nutzenstiftung an Außenstehende¹⁴.

¹⁰ Raphael Spieker, Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft, 76 f., 85.

¹¹ Patrick Küpper u. a., Regionale Schrumpfung gestalten, 3.

¹² Landtag Nordrhein- Westfalen, Abschlussbericht der Enquetekommission ‚Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW‘ (Enquetekommission I), 180.

¹³ Egbert Dransfeld, Grundstückswertermittlung im Stadttumbau, 2007, 32 f.

¹⁴ Bernhard Beck, Mikroökonomie, 148.; Fritz Schmoll, Basiswissen Immobilienwirtschaft, 1276 ff.