

## Alte Bausubstanz - Zusammenfassung der Befragung der Eigentümer

Markus Berchtold, Februar 2009

Die REGIO Bregenzerwald hat im Sommer 2008 die Befragung von Eigentümern von über 100 leerstehenden alten Wohnhäusern in Auftrag gegeben. Die Auswahl der Objekte erfolgte über die Standortgemeinde. Mit der Befragung wird die Ausgangslage für die stärkere Belebung und Nutzung der alten Bausubstanz sondiert. Ebenso wird das Nachdenken über die Zukunft des leerstehenden Gebäudes angeregt. 87 (Mehrheits-)Eigentümer und Eigentümerinnen haben sich den ausführlichen Fragen gestellt.

In dieser Zusammenfassung werden die Ergebnisse in statistischen Durchschnittswerten, bezogen auf ein leerstehendes Haus, wiedergegeben. Ist ein Gebäude im Eigentum von mehreren Personen, so werden auch hier Durchschnittswerte, auf ein Objekt bezogen, errechnet.

Die leerstehenden Gebäude sind meist zwischen 60 und 200 Jahren alt. Bei drei Viertel der Gebäude ist ein Landwirtschaftsteil, bei weiteren 15 Prozent ein Gewerbeteil, im Gebäude integriert. Ein Drittel der Gebäude sind vermietet, ein Drittel in Eigenverwendung z.B. als Wochenendhaus, Ort der Erinnerung, Lager, gänzlich ungenutzt sind nur ein Drittel der Häuser. Der Leerstand dauert durchschnittlich 13 Jahre an, bei jüngeren Eigentümern ist die Dauer geringer, bei älteren Eigentümern ist sie höher.

Die Objekte haben durchschnittlich rund 1,4 Eigentümer, welche sich auf Männer und Frauen gleich aufteilen. 82 Prozent der Objekte sind über Erbschaft, davon wiederum 72 Prozent von den eigenen Eltern, in das Eigentum der Befragten gelangt. Bei den restlichen Gebäuden ist zumindest ein Teil gekauft.

Über 50 Prozent der Eigentümer der leerstehenden Häuser wohnen im selben Dorf, 21 Prozent der Eigentümer wohnen im restlichen Teil des Bregenzerwaldes bzw. 21 Prozent im restlichen Teil Vorarlbergs. Fünf Prozent sind im Eigentum von ausländischen Personen, bei drei Prozent liegen Mischverhältnisse in der regionalen Herkunft der Eigentümer vor.

Das Durchschnittsalter der Eigentümer beträgt 62 Jahre. Die jüngeren Eigentümer sind meist männlich, die älteren mehrheitlich weiblich. Lediglich vier von 87 Objekten sind im Eigentum von Personen von durchschnittlich jünger als 40 Jahre. Da im Bregenzerwald meist im Alter zwischen 20 und 40 Jahren Wohnungseigentum gebildet wird, ist unter den Eigentümern kaum direkter Wohnbedarf gegeben.

In den Gesprächen wurde der starke emotionale Bezug der Eigentümer zum Gebäude deutlich. Das Haus wird als Symbol für die (Ursprungs-)Familie gesehen. Das Haus gibt Identität, ist Heimat und bietet Verbindung zu den Ahnen und zu den anderen Familienmitgliedern.

*„Ich will in Ruhe gelassen werden. Ich kann mich nicht so schnell vom Haus lösen, doch irgendwann muss ich mich lösen, es ist ein Stück von meinem Leben.“*

*„Ich weiß, wie mühsam meine Eltern gearbeitet haben, ich habe Verantwortung gegenüber dem Erbe, ich hätte es schon mehrfach verkaufen können.“*

*„Das Haus stärkt meinen emotionalen Bezug zu meinen Eltern, die hier aufgewachsen sind. Lieber verzichte ich auf etwas, bevor ich das Haus verkaufe.“*

Das Engagement in das leerstehende Haus drückt auch die persönliche Bindung zum Objekt aus. So investieren die Eigentümer, welche das Haus von den Eltern geerbt haben, mehr als jene, die das Haus von anderen Verwandten geerbt oder gekauft haben.

Die Teilnehmer der Befragung weisen auf 2 wichtige Aspekte in der Erbschaft hin: Ist ein Objekt im Eigentum von mehr als 2 Personen, so sind Veränderungen am und mit dem Gebäude äußerst schwer umzusetzen. Erfolgt die Erbschaft sehr spät, fehlt die Energie bzw. das Geld für die notwendigen Veränderungen am Gebäude bzw. das Haus bleibt weiterhin leer.

Allen Befragungsteilnehmern ist bewusst, dass ein Haus gepflegt werden muss oder es jährlich an Wert verliert. In den vergangenen Jahren bzw. seit dem Leerstand haben nur zirka 35 Prozent der Eigentümer in das Haus laufend investiert, zirka 30 Prozent nur das Notwendigste zum Erhalt getan und etwa 30 Prozent in das Objekt nichts investiert.

Rund ein Drittel der Eigentümer will weder verkaufen, noch vermieten, noch abreißen. Der Autor hat durch die Befragung den Eindruck gewonnen, dass dies einerseits mit der geringen finanziellen Bedeutung des Gebäudes oder der fehlenden finanziellen Notwendigkeit der Eigentümer einhergeht. Rund die Hälfte der Befragten ist bereit, das Objekt zu vermieten, 17 Prozent es zu verkaufen und 22 Prozent es abzureißen (Mehrfachnennungen waren möglich). Besonders hoch mit 70 Prozent ist die Bereitschaft zur Vermietung bei den gekauften Häusern.

Bei 60 Prozent der Objekte in Vermietung oder in Eigennutzung werden laufend Investitionen vorgenommen. Hingegen werden nur bei zehn Prozent der Objekte, die komplett leer stehen, laufend Investitionen vorgenommen. Alle 3 Objekte, die umfassend saniert wurden, sind in Eigennutzung z.B. für Ferienzwecke.

Die Gründe für den Erhalt der Situation des Leerstandes bzw. der Mindernutzung des Gebäudes sind vielfältig (Mehrfachnennungen waren möglich):

- 56 Prozent der Befragten wollen das Gebäude in die Hände der Kinder weitergegeben, acht Prozent wollen dies den Enkeln übergeben. Grundsätzlich tätigen die Personen, welche an die Kinder bzw. Enkel übergeben wollen, mehr Investitionen in das Haus als der Gesamtdurchschnitt.
- Rund 53 Prozent der Befragten gaben an, aufgrund des zu erwartenden hohen Investitionsbedarfes keine Änderungen der Situation vorzunehmen.
- Für ein Drittel der Eigentümer bietet die Realität, d. h. das Gebäude und der angrenzende Grund, mehr Sicherheit als Geld oder Aktien auf der Bank.
- 28 Prozent der Befragten, insbesondere die Frauen, geben teils unter sehr emotionalen Begründungen an, dass sie sich den Zugang ins Gebäude unbedingt bewahren wollen und sie daher deutlich weniger bereit sind zu verkaufen, zu vermieten oder abzureißen. Sie investieren dafür deutlich überdurchschnittlich in das Gebäude.
- 25 Prozent der Befragten, vor allem Männer, begründen das Beibehalten des Leerstandes mit dem Erhalt des Bauplatzes für einen allfälligen Umbau oder Neubau.
- 23 Prozent der Eigentümer können sich den Alterssitz im Gebäude vorstellen. Sie investieren deutlich überdurchschnittlich in das Gebäude. Die Weitergabe an Kinder wird geringer betont, jedoch die an die Enkel höher.

*„Ich warte auf die Entscheidung der Kinder. Ich bin nicht gewillt, selbst noch viel zu investieren.“*

*„Wir haben uns bisher mit dem Haus nicht konkret befasst, da wir momentan nicht wissen, was wir tun werden. Die Jungen sollen selbst entscheiden.“*

*„Ich habe derzeit kein Geld, um das Haus zu richten, ich mache nur das Notwendigste.“*

*„Es wäre furchtbar, wenn wir nur das Grab richten würden und keinen Zugang zu unserem „Hoamatle“ hätten.“*

*„Ich wäre zu einem Tausch gegen eine Single-Wohnung im Zentrum, doch es gibt keine solche Wohnung.“*

*„Es ist nicht sinnvoll, in meinem Alter noch Schulden zu machen.“*

*„Mich hat bisher niemand gefragt.“*

Eine finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand ist nur bei etwa 35 Prozent der Befragten erwünscht. Weitere Wünsche an die öffentliche Hand sind von je 20 Prozent der Eigentümer der Erhalt des Bauplatzes sowie die Freiheit in der baulichen Gestaltung. Rund 30 Prozent der Eigentümer haben keine Wünsche, für die soll alles so bleiben wie es ist.

**Übersicht Statistik (87 Objekte =100%)**

|  |          |      |
|--|----------|------|
| <b>Durchschnittsalter der Eigentümer/innen</b>                       | 62 Jahre |      |
| <b>Eigentümer/innen</b> (durchschnittlich 1,38 Eigentümer je Objekt) |          |      |
| männlich   | 60       | 69 % |
| weiblich   | 60       | 69 % |
| <b>Baujahr des Gebäudes</b>  |          |      |
| bis 1800   | 3        | 3 %  |
| 1801 – 1900  | 58       | 67 % |
| 1901 – 1945  | 18       | 21 % |
| 1946 – 1970  | 6        | 7 %  |
| 1971 und jünger  | 2        | 2 %  |
| <b>Herkunft der Objekte</b>  |          |      |
| Von den Eltern geerbt  | 51       | 59 % |
| Sonstiges Erbe (Tante, ...)  | 20       | 23 % |
| Gekauft  | 10       | 11 % |
| Sonstiges  | 10       | 11 % |
| <b>Nutzung</b>   |          |      |
| Ehemals Wohnen (z.B. Landwirtschaftliches Gebäude mit Wohnteil)      | 85       | 98 % |
| Zusätzlich ehemals Landwirtschaft                                    | 66       | 76 % |
| Zusätzlich ehemals Sonstiges (z.B. Schmiede, Bäckerei, ...)          | 13       | 15 % |
| Leerstand tatsächlich  | 31       | 36 % |
| Landwirtschaftsteil vermietet  | 13       | 15 % |
| Lager im Landwirtschaftsteil   | 28       | 32 % |
| Wohnteil vermietet   | 29       | 33 % |
| Eigennutzung des Wohnteiles  | 21       | 24 % |
| <b>Bisherige Dauer der Situation /Leerstand</b>                      | 13 Jahre |      |
| <b>Bewusstsein für Verfall des Gebäudes</b>                          | 86       | 99 % |
| <b>Bereitschaft zu Veränderung (Mehrfachnennungen möglich)</b>       |          |      |
| Bereitschaft zu Vermietung   | 49       | 56 % |
| Bereitschaft zum Verkauf   | 15       | 17 % |
| Bereitschaft zum Abriss  | 19       | 22 % |
| Keine Bereitschaft   | 28       | 32 % |
| <b>Hinderungsgrund für Veränderung (offene Frage)</b>                |          |      |
| Zu hoher Investitionsbedarf  | 46       | 53 % |
| Weitergabe an Kinder   | 49       | 56 % |
| Weitergabe an Enkel  | 7        | 8 %  |
| Gebäude hält Bauplatz frei   | 22       | 25 % |
| Finanzielle Sicherheit, Realität ist sicherer als Geld               | 29       | 33 % |
| Jederzeit freier Zugang ins Haus                                     | 24       | 28 % |
| Freihalten für den eigenen Alterssitz                                | 20       | 23 % |
| Ungünstige Besitzverhältnisse  | 10       | 11 % |
| <b>Wunsch an die öffentliche Hand (offene Frage)</b>                 |          |      |
| Finanzielle Unterstützung  | 31       | 36 % |
| Freiheit in der baulichen Gestaltung                                 | 15       | 17 % |
| Erhaltung des Bauplatzes   | 14       | 16 % |
| Keine Wünsche  | 28       | 32 % |
| <b>Investitionen der Eigentümer seit dem Leerstand</b>               |          |      |
| Nichts   | 26       | 30 % |
| Das Notwendigste   | 26       | 30 % |
| Laufend / einiges  | 32       | 37 % |
| Umfassende Investitionen   | 3        | 3 %  |