

Wohnungsleerstand – Analyse und Lösungsansätze

- ergänzend zur Stellungnahme des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland -

ausgearbeitet und vorgetragen in der Sitzung der Kommission für wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Bundesländern, eingesetzt vom Bundesministerium für Bau und Verkehr

September 2000 in Wolfen

von Dr. H. Neumann
Präsident des Landesverbandes Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.

Stand September 2000

1. Unterschiedlichste Leerstandsarten

1.1. Leerstand als neues gesamtgesellschaftliches Problem

Ein gewisser Anteil von Wohnungen steht auch beim Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage leer. Gründe sind Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen, Umzüge von Mietern oder Vorbereitung von Abriß oder Umnutzung. Dieser Leerstand ist unproblematisch und wird auch bei der Mietkalkulation der Wohnungswirtschaft berücksichtigt, so zum Beispiel in der II. Berechnungsverordnung mit dem Mietausfallwagnis von 2% der Nettomiete. Dieser Grundleerstand ist wohnungswirtschaftlichen Prozessen immanent und wird daher im folgenden nicht weiter betrachtet.

1.2. Generell erhöhter Leerstand

Der generell erhöhte Leerstand hat seine Hauptursache in einer verringerten Nachfrage von Wohnungen. Hier liegen die Ursachen in

- demografischen Faktoren (erhöhte Abwanderung, geringere Geburtenrate, geringe Einwanderung),
- der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (geringe erhöhte Wohnflächennachfrage durch mangelnde Kaufkraft, wenig Remanenzeffekte)

Hinzu kommt, dass die steuerliche Förderung des Neubaus und der Instandsetzung zu einem über dem Bedarf liegenden Angebot geführt hat.

Das Problem des generellen Leerstandes betrifft alle vermieteten Bestände, ein Prozentsatz von 10 bis teilweise 30% hat sich eingeppegelt.

Die Höhe des Leerstandes ist abhängig von:

- Art
- Ausstattung
- Größe
- Lage
- Beschaffenheit

sowie zusätzlich von

- Preisdifferenz zur Durchschnittsmiete
- Marketing der Vermietung
- psychologischen Faktoren.

Die Faktoren überlagern sich und können zu unterschiedlichsten Ergebnissen führen. Der Wohnungsleerstand ist gering (ca. 10%), bei selbst mit im Haus wohnenden Privateigentümern und gut arbeitenden Hausverwaltungen, der Leerstand ist größer in schlecht verwalteten Objekten bzw. bei Kapitalanlegern, die zunächst noch die Verluste mit der Abschreibung kompensieren können.

1.3. Struktureller Leerstand

Nach der Systematik ist der strukturelle Leerstand nur ein Spezialfall des generellen Leerstandes. Hier ist entscheidend das Lagekriterium. Da es nicht den Wohnungsmarkt insgesamt gibt, ist der Wohnungsmarkt immer ein Markt der Teilmärkte.

Struktureller Leerstand tritt in Gebieten bzw. in einzelnen Stadtteilen auf.

1.4. Leerstand unsanierter Gebäude

Diese Art des Leerstandes ist wiederum ein Spezialfall des generellen Leerstandes. Hier sind Ausstattung ggf. Größe und Beschaffenheit des leerstehenden Wohnraumes nicht ausreichend, um sich auf dem Markt behaupten zu können. Im Gegensatz zum strukturellen Leerstand kann allerdings **dieser Bestand bei Vorhandensein von Kapital sofort wieder revitalisiert werden und nimmt am Markt danach wieder teil.**

1.5. Leerstand durch erhöhte Umzugszahlen

Der unter 1.1. angesprochene Grundleerstand hat sich auch durch eine in den letzten Jahren gewachsene Umzugsrate der Mieter erhöht. Ursache ist die wachsende **Mobilität der Mieter zur Mietkostenminimierung**. Sie äußert sich in einer erhöhten Zahl von Umzügen. Diese Art des Leerstandes resultiert also wieder aus dem oben genannten Leerstandsproblem, ist aber angesichts der ökonomischen Tragweite extra zu untersuchen.

2. Ökonomische Auswirkung für den Eigentümer

2.1. Geringere Liquidität

Alle Leerstandsarten zeichnen sich dadurch aus, dass Mindereinnahmen an Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlungen eintreten. Unterschiede gibt es nur im zeitlichen Ausfall der geplanten Einnahmen. Der generelle Leerstand betrifft nicht dauerhaft ein und dieselbe Wohnungseinheit, vielmehr können ständig andere Wohnungseinheiten dann den gesamten Leerbestand bilden. Durch die erhöhten Umzugsraten ist eine Gesamtverminderung der Mieteinnahmen zu verzeichnen, da eine Neuvermietung oftmals nur nach umfangreicher Akquisition, d.h. nach drei bis zwölf Monaten möglich ist. Durch die erhöhten Umzugsraten werden auch außerplanmäßig höhere Kosten erzeugt. Je nach Mietvertragsgestaltung sind selbst bei vertragstreuen Mietern Aufwendungen von 1 TDM bis 7 TDM notwendig, um die Wohnungen in vermietbaren Zustand zu versetzen.

Ein besonderes Problem sind die weiterlaufenden Betriebskosten bei Leerstand. Nach Heizkostenverordnung sind zwischen 30-50% wohnflächenabhängig zu berechnen. Trotz leerer Wohnung fallen also diese Kosten an. Gleiches gilt für alle verbrauchsunabhängigen Kosten einschließlich der Müllgebühren.

Bei Leerstand kann man einschätzen, dass ca. 60% der Betriebskosten beim Vermieter verbleiben.

2.2. Kreditwürdigkeit

Die Neuausreichung von Krediten zur Wohnungsbausanierung durch die Banken ist außerordentlich restriktiv geworden. Noch problematischer ist allerdings die Situation bei den Altkrediten. Der Verkehrswert von vermieteten Gebäuden wird ausschließlich nach dem Ertragswert ermittelt. Mit sinkender, nachhaltig erzielbarer Miete sinkt der Ertragswert, der wiederum die Grundlage des Beleihungswertes für die Bank ist. Bei Wohnungsunternehmen, die bilanzieren, muss bei vorsichtiger Geschäftsführung auf der Aktivseite eine Wertberichtigung erfolgen. Der private Haus- und Grundeigentümer ahnt zur Zeit noch nichts von dem Damoklesschwert, das über seinem Haupt schwebt. Erst bei der Prolongation der Altkredite nimmt die Bank eine Neubewertung des Grundbesitzes vor und hat die Möglichkeit der Kündigung des Kredites, wenn keine weiteren Sicherheiten beigebracht werden.

Die drastische Minderung des Beleihungswertes zeigt folgendes Beispiel:

- ♦ Mietshaus 360m² Wohnfläche
- ♦ 6 Wohnungseinheiten

- ♦ Modernisierung/Sanierung mit 1.400 DM/m²

- ♦ Vollfinanzierung 504.000 DM

1994

- ♦ erzielbare Miete 11 DM/m²
- ♦ Mietausfallwagnis (als Teil der Bewirtschaftungskosten) 5%

Ertragswert der Immobilie:

Bei Restnutzungsdauer 30 Jahre		
3% Liegenschaftszins		
22% Bewirtschaftungskosten	=	638.293 DM
Beleihungswert 80%	=	510.634 DM

504.000 DM < 510.634 DM

Kredit < Beleihungswert

2000

- ♦ erzielbare Miete 9 DM/m²
- ♦ Mietausfall als Teil der Bewirtschaftungskosten 15%
- ♦ Gesamtbewirtschaftungskosten also 32 %

Ertragswert der Immobilie:

1) bei gleicher Restnutzungsdauer	430.000 DM
2) bei verminderter Restnutzungsdauer = 20 Jahre	326.437 DM

entspricht Beleihungswert von 344.000 DM bzw.
261.115 DM

**504.000 DM > 344.000 DM
(261.000 DM)**

Es ergibt sich eine

Deckungslücke von 30 – 50% !

2.3. Risiko durch persönliche Haftung

Im Gegensatz zu Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften wird bei Wohnungsbaudarlehen üblicherweise der Hauseigentümer **der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen**.

Das Leerstandsproblem könnte damit nicht nur zum Verlust des Eigentums führen, sondern ganze Familien wären nachhaltig insolvenzgefährdet.

Das wäre das erste Mal in der deutschen Geschichte, dass Haus- und Grundeigentum nicht nur durch ein Gesellschaftssystem entwertet wird, sondern das dieses Eigentum zum persönlichen finanziellen Ruin von ganzen Familien führt.

Insbesondere betroffen sind davon ein Großteil der älteren Mitglieder von Haus & Grund, teilweise Rentnerhaushalte, die an dem Mehrfamilienhaus auch zu DDR-Zeiten festgehalten haben und die nun schutzlos von dieser „marktwirtschaftlichen“ Entwicklung überrollt werden.

Haus & Grund schätzt ein, dass bis zu **70% der privaten Mehrfamilienhauseigentümer** in den nächsten fünf Jahren von dieser Insolvenz betroffen wird, falls es nicht eine Umkehr der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung oder staatliche Beihilfen geben wird.

Verschärfend kommt hinzu, dass der private Einzeleigentümer auch nicht in der Lage ist, Liquiditätsengpässe zwischen mehreren Objekten (z.B. saniert und unsaniert) zu verschieben. Er ist auch ohne weiteres nicht in der Lage, Gebäudebestände zu verkaufen oder auf Grundlage der Objektmasse erfolversprechende Verhandlungen mit Banken zu führen.

3. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

3.1. Vorbemerkung

Die negative Nachfrageentwicklung, bedingt durch die Demografie und die derzeit bereits vorhandenen Wohnungsleerstände sind alarmierend. Die folgenden Ausführungen dürfen daher nicht als Panikmache verstanden werden, sondern als Versuch, wohnungswirtschaftliche Auswirkungen in ihrer Gesamtheit abzuschätzen, die bisher, in der immer auf Wachstum ausgerichteten Immobilienwirtschaft noch nie zum Tragen gekommen sind.

3.2. Preisverfall

Ist das Angebot höher als die Nachfrage, entscheidet bei ähnlichen Objekten auf dem Markt der Preis. Der sich bildende Marktpreis ist völlig unabhängig davon, welche Kosten zur Erstellung des Gutes Wohnung aufgewendet werden mussten. Für die Wohnungswirtschaft sind Anfangsverluste bei der Vermietung von Wohnraum kein Problem. Sie werden durch Einsparungen bei Modernisierung, Instandhaltung und Verwaltung in den Anfangsjahren teilweise wieder kompensiert.

Bleibt allerdings das gesamtwirtschaftliche Ergebnis dauerhaft unter der Kostendeckung, muss die Verlustabdeckung zunächst durch das Eigenkapital erfolgen. Beim privaten Eigentümer kann der besser verdienende Investor die Verlustabdeckung aus der Steuerersparnis über einen gewissen Zeitraum bestreiten. Der traditionelle ostdeutsche Eigentümer ist gezwungen, aus seinem sonstigen Einkommen die Verluste abzudecken. Der Zwang zur Vermietung verursacht durch die nicht ausreichende Deckung der Kosten führt zu einer negativen Preisspirale.

3.3. Negative Preisspirale

Der Zwang zur Kostendeckung führt zur Vermietung unterhalb der Kosten. Diese Kosten können, je nach individuellem Vermieter, sehr unterschiedlich sein. Bei der derzeitigen Generation der Eigentümer wird nach unserer Einschätzung die Schmerzgrenze bei einer Mietpreissenkung von ca. 20% liegen. Danach wird ein Notverkauf mit dem Ziel der Abdeckung der Forderungen der Gläubiger oder die Zwangsversteigerung erfolgen.

Durch Notverkauf und Zwangsversteigerung ist allerdings das Problem des Wohnungsmarktes nicht gelöst, sondern es wird zusätzlich verschärft. Die Preise für die zweite Generation der Neuerwerber tendieren gegen immer niedrigere Werte. Auch bereits sanierte und teilsanierte Objekte kommen objektiv unter dem Wert der vergewerteten Arbeit durch die Modernisierung auf den Markt. Der nächstfolgenden Generation der Erwerber ist es somit möglich, eine Mietpreiskalkulation auf Basis weit vermindelter Kosten durchzuführen. Diese negative Preisspirale wird einen asymptotischen Verlauf bis zu einer Minimalmiete nehmen, die sich für einige Jahre konstant halten wird und zu einem Verzehr der Gebäudesubstanz führt. Erst danach wird wieder ein langsames Anwachsen der Mietpreise zu verzeichnen sein.

3.4. Notverkauf und Konkurs

Wie bereits dargelegt, werden bei der oben dargelegten wirtschaftlichen Entwicklung Notverkauf und Konkurs am Ende der Entwicklung stehen.

Notverkauf und Insolvenz hat es bei Immobilien immer gegeben. Neu wird das **Ausmaß der Insolvenzen** sein, die direkte Folge der Entwicklung der negativen Preisspirale sind.

Für die wohnungswirtschaftliche Strukturentwicklung ist

- a) der großemäßige Umfang der Insolvenzen pro Zeiteinheit und
- b) der Zeitablauf der Insolvenzabwicklung von Bedeutung.

3.4.1. Umfang der Insolvenz

Natürlich ist die Insolvenz von Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften für die Marktentwicklung mit einem größeren Gefährdungspotential verbunden als die Insolvenz einzelner privater Eigentümer. Trotzdem kann die zeitliche Häufung einzelner Privatinsolvenzen in kurzer Zeiteinheit durchaus das Ausmaß der Insolvenz einer größeren Wohnungsbaugesellschaft annehmen.

3.4.2. Zeitabwicklung der Insolvenz

Je nach Insolvenzart und Schnelligkeit der Abwicklung können sich unterschiedliche ökonomische Folgen ergeben.

Bei **schneller Abwicklung** bleibt der Vermietungsstand erhalten. Ist der Preis geringer als der Wert, können die Bestände schnell aufgefrischt und zu einer noch geringeren Miete weitervermietet werden.

Bei **schleppender Abwicklung** der Insolvenz werden keine Investitionen mehr getätigt; durch Reparaturstau und Verunsicherung der Mieter nimmt die Marktpräsenz der Wohnungen ab. Sie werden aus dem aktiven Markt verdrängt, bleiben aber als potentieller wiederbelebbarer Bestand und als städtebauliches Problem erhalten.

Aus dieser Betrachtungsweise wird sichtbar, dass je nach Größe und der Art der Abwicklung einer Insolvenz der Wohnungsmarkt völlig unterschiedlich in einer Region oder einem Stadtteil reagieren kann. Deutlich wird aber auch, dass bei einer Insolvenz, da die Bestände auf dem Markt bleiben, weder ein städtebauliches noch ein wohnungswirtschaftliches Problem gelöst wird.

3.5 Höhere Fluktuation und Mieterverunsicherung

Im Anfangsstadium dieses Prozesses ist der Mieter, auf einem von der Nachfrage dominierten Markt, umworbener Kunde. Ständig geringere Mietpreise bei besserer Ausstattung erzeugen höhere Wechselraten der Mieter. Der Trend zur Kurzlebigkeit von Wohnungseinrichtungen begünstigt den Wunsch zum Wechsel. Wer sollte noch umräumen und tapezieren, wenn er alle 3 Jahre sich neu einrichten und in eine frisch renovierte Wohnung zu einem noch niedrigerem Preis umziehen kann.

Wenn jedoch die Eigenkapitalreserven der Vermieter aufgezehrt sind, werden verstärkt nicht rekonstruierte, teilsanierte Wohnungen auf den Markt kommen. Unterlassene Instandhaltung, Modernisierung und Bewirtschaftung machen sich bemerkbar.

Spätestens im Zeitpunkt der Insolvenzgefahr wird dann der Wohnungswechsel nicht mehr vom Mieter geplant, sondern vom Vermieter erzwungen werden, da die laufende Bewirtschaftung (Strom, Wasser, Energie, Müll) aus finanziellen Problemen nicht aufrecht erhalten werden kann.

3.6. Die städtebaulichen Unplanbarkeiten

Die in den vorherigen Punkten geschilderten Prozesse vollziehen sich undifferenziert und unplanbar. Das „Abrutschen“ von Einzelobjekten kann zu einem Negativsog für ganze Gebiete und Stadtteile führen. Stadtplanung hat keinen oder nur mit gigantischen Fördermitteln durchsetzbaren Einfluss mehr auf die Entwicklung von Stadtteilen und Stadtgebieten.

Stadtplanerische Ziele können nicht mehr oder nur noch in sehr geringem Umfang durchgesetzt werden. Bei der zu erwartenden ökonomischen Situation stehen den Vermietern keine Mittel mehr für den Denkmalschutz zur Verfügung. Nur in wenigen Fällen, wo Denkmalschutz sich auch vermarkten lässt, d.h. das ökonomische Interesse des Vermieters und das Denkmalschutzinteresse zusammenfallen, würde es noch eine Erhaltung von Kulturdenkmalen geben.

Leerstand und Abriss von denkmalgeschützten Objekten, wird zum Normal- und Regelfall werden.

3.7. Auswirkungen auf den Einfamilienhausbau

Die bisherige günstige Mietentwicklung wird vom Einfamilienhausmarkt noch nicht wahrgenommen. Dem potentiellen Bauherren wird immer noch stabiler Wertzuwachs und Schutz vor Mietsteigerung als Verkaufsargument dargelegt.

Nach wie vor steht eine starke psychologische Motivation für den Eigenheimbau im Vordergrund. Eine rationale Bewertung unter den oben genannten Aspekten führt dazu, dass in Zukunft weder eine Werthaltigkeit bzw. Wertsteigerung noch bedeutende Mieteinsparungen zu erwarten sind. Die demografische Entwicklung wird zur Konzentration auf Schwerpunktstandorte führen, da Infrastruktur in der Fläche auf Dauer kostengünstig nicht zu erhalten ist.

Diese Tendenz klar herauszuarbeiten und Schlußfolgerungen sowohl für Regionalstrukturen, als auch für Förderprogramme zu ziehen, **ist bereits jetzt eine vorrangige politische Aufgabe.**

4. Lösungsansätze

4.1 Allgemeines

Perfekte Lösungen für diese Problematik sowohl in struktureller als auch finanzieller Hinsicht können nicht angeboten werden.

Wohnungswirtschaft, Stadtplanung und Politik befinden sich am Anfang einer Entwicklung, die konventionelle Denkweisen umbrechen wird. Parallelen drängen sich zum Problem der Überproduktion in der Landwirtschaft auf. Die Unterschiede der Probleme der Immobilienwirtschaft resultieren aus den Eigenschaften des Gutes „Wohnung“, insbesondere der Immobilität, der Langlebigkeit, dem Siedlungscharakter und der Sozialbindung der Immobilie.

Drei Ansätze sind denkbar

- Abriss
- Stilllegung
- Umnutzung

4.2 Abriss

Abriss bedeutet die konsequente Entscheidung, Wohnungseinheiten vom Markt zu nehmen. Die Frage, welche Bestände vom Markt genommen werden können, wird von folgenden Entscheidungskriterien bestimmt

- städtebauliche Erwägungen
- Denkmalschutz
- Kostenstrukturen und Baulandverwertung
- Durchführungsprobleme bei unterschiedlichen Eigentumsformen

Städtebauliche Erwägungen:

Die Stadtentwicklung muss sich mit dem Problem „schrumpfende Stadt“ auseinandersetzen. Nach unserer Auffassung müssen die kulturellen und historischen Werte der Bausubstanz in den Innenstädten, die schon immer für die Bevölkerung ein hohes Maß an Identifizierung gebracht haben, bestehen bleiben. Das wird allerdings Eingriffe in nicht mehr den Wohnansprüchen gerecht werdende Wohnsubstanz nicht ausschließen.

Auch klassische bisherige Stadtplanungsstrukturen werden aufgegeben werden müssen. Nicht jede durchgehende Bauflucht muss nach historischem Muster durch Lückenbebauung wieder hergestellt werden. Wünschenswert ist vielmehr, dass auch die historischen Innenstädte eine Auflockerung erfahren, die das Wohnen attraktiv macht.

Die kubische Grundstruktur des klassischen Mehrfamilienhauses muss aufgebrochen werden. Während man die Straßenansicht erhalten kann, müssen weitaus mehr als bisher großzügige Balkon- und Terrassenanlagen und Wintergärten nach Abriss von Hinter- und Seitenhäusern in die Stadtteile integriert werden. Die Stadtkernbereiche müssen in Wohnnutzung und Wohnstruktur so aufgewertet werden, sie vom Wohnwert dem Reihenhauses mit Minimalgrundstück gleichkommen.

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz kann als psychologisches Motivationsmoment zur Belebung der Innenstädte ausgenutzt werden. Hinderlich ist er allerdings dann, wenn er Strukturen zementieren will, die eine Nutzung nicht begünstigen, sondern objektiv verhindern oder erschweren. Allein allerdings aus denkmalschutzrechtlichen Gründen wird ein Abriss in historischen Innenstädten weitaus schwieriger sein als in Stadtrandlagen, wo das Erhaltungspotential noch nicht so stark ausgeprägt ist.

Kostenstrukturen und Baulandverwertung

Abriss bedeutet Kosten. Die Kosten entstehen einmal aus dem Abriss, der Wiederherrichtung der Bodenflächen, der Durchführung sozialer Belange und dem Mieterwechsel, der Entschuldung der abgerissenen Gebäudebestandteile und z.T. dem Wertersatz der abgerissenen Bausubstanz. Positive Einkünfte entstehen durch die Wiederverwertung des nach wie vor mit Infrastruktur versehenen Baulandes.

Allein aus ökonomischen Erwägungen ergibt sich, dass der Abriss unsanierter Bausubstanz vorteilhaft ist.

Hier gibt es bereits erfolgversprechende Einzelmodelle sowohl bei Plattenbaugebieten in Randzonen, als auch bei historischer Bausubstanz, z.B. in der Innenstadt von Leipzig. Hier übernimmt die Stadt die Abrisskosten – das Grundstück verbleibt lastenfrei beim Eigentümer – und nutzt es für einen Zeitraum von ca. zwanzig bis dreißig Jahren als Park- oder Grünfläche. Dem Eigentümer bleibt das Grundstück erhalten, er erhält auch die Zusicherung, dass das Grundstück nach dieser Zeit mit den alten Baukennziffern erneut bebaubar ist.

Durchführungsprobleme bei unterschiedlichen Eigentumsformen

Abriss bedeutet immer Wertvernichtung. Nur im Einzelfall, wenn die Gebäudesubstanz negativ bewertet werden muss, führt ein Abriss und die Übernahme der Abrisskosten zu einer Wertsteigerung des Grundstückes. Wird Stadtrandgebieten, z.B. Plattenbausiedlungen, abgerissen, können unterschiedliche Eigentumsformen in unterschiedlichem Maße betroffen sein. Um ein gleiches Maß an Betroffenheit herzustellen, den Standort insgesamt aber wieder überlebensfähig zu gestalten, bietet sich als sehr interessantes Instrument die Möglichkeit der Umlegung nach § 45 ff Baugesetzbuch an.

Hier ist bereits ein rechtlich ausgefeiltes Instrumentarium vorhanden, das die Interessen unterschiedlicher Eigentumsformen berücksichtigt. Wichtig ist dabei allerdings, dass ein tatsächlicher Interessenausgleich zwischen den Betroffenen erfolgt und dass die Kosten des entsprechenden Verfahrens, auch durch Mitwirkung der Beteiligten, gering gehalten werden.

4.3 Stilllegung

Flächenstilllegungen sind bereits aus der Landwirtschaft bekannt. Im Unterschied zu Abriss ist die Stilllegung ein sehr schnell durchgreifendes Mittel, um Bestände vom Markt zu nehmen. Die Stilllegung kann allerdings nur ein **Übergangsmittel** sein, bevor andere städtebauliche Lösungen gefunden worden sind. Die Stilllegung erfordert staatliche Beihilfen, die zumindestens die Kosten der stillgelegten Wohnungen abdecken.

Die Stilllegung als schnell wirksames Mittel würde den Verfall der Marktpreise verhindern, sorgt für eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes und erhöht damit Liquidität und Kreditwürdigkeit der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und Einzelvermieter.

Kontrollierte Stilllegung ist auf jeden Fall unkontrolliertem Verfall auch aus städtebaulicher Hinsicht vorzuziehen. Mit der wirtschaftlichen Unterstützung der Stilllegung könnten Auflagen verbunden werden, die nachhaltige negative Folgen der städtebaulichen Entwicklung abmildern bzw. verhindern.

4.4 Umnutzung

Umnutzung bedeutet, dass Wohnraum dauerhaft einer anderen Nutzung zugeführt wird. Bisher war die entgegengesetzte Tendenz zu beobachten. Nebenräume und Dachgeschosse wurden zu Wohnraum ausgebaut. Eine einfache Rückgängigmachung wäre der falsche Weg, da insbesondere bei Dachgeschossen qualitativ hochwertiger Wohnraum entstanden ist.

Vielmehr sollte unter dem Aspekt der Umnutzung versucht werden, städtebauliche Missstände durch Umstrukturierung der Gebäude zu beseitigen.

Es bietet sich an, in dicht bebauten Gebieten in Erdgeschosszonen Wohnungen und nichtgenutzte Ladenlokale zu Nebenräumen umzubauen oder gegebenenfalls hier in den Erdgeschosszonen zusätzliche Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Bei der Umnutzung können ein Teil der erforderlichen finanziellen Aufwendungen durch gegebenenfalls höhere erzielbare Mietpreise im gleichen Objekt refinanziert

werden. **Durch die Umnutzung muss gesichert, dass Wohnungsbestände dauerhaft vom Markt abgekoppelt werden.**

Die Umnutzung ist der Stilllegung vorzuziehen, da eine Endlösung geschaffen wird und keine Dauersubvention erfolgen muss.

5. Forderungen an die Politik

Die Lösung der Leerstandsproblematik ist eine gewaltige strukturpolitische Aufgabe, die aus dem Einigungsprozess resultiert und nur durch gemeinsame Anstrengungen gemeistert werden kann. Es ist daher zweckmäßig, sie in die Verhandlungen zum Solidarpakt II einzubringen.

5.1. Bund

Die Anforderungen an den Bund, außer der Bereitstellung finanzieller Mittel, sind:

1. Keine Grunderwerbssteuer für Strukturverkäufe
2. Überprüfung der 3-Objekt-Grenze bei Eigentumswohnungen
3. Beibehaltung der Grundsteuer nach dem Ertrag
 - Freistellung bei Leerstand
 - keine kontraproduktive Bodenwertsteuer
4. Umstellung der Eigenheimzulage:
 - Altbauerwerb vorrangig fördern
 - Sonderzulage für Eigentumswohnungen aus dem Bestand
5. KfW-Programme auch und gerade für Umschuldung!
6. Mietrecht anpassen
 - Kündigung bei Neuordnung zulassen
 - Effizientere und kostengünstigere Vorgehensweisen bei Vertragsuntreue, insbesondere Mietschulden, zur Stärkung der finanziellen Basis

5.2. Länder

1. Städtebauliche Lösungen von den Kommunen fordern und unterstützen
2. Klassische Wohnungsbauförderung umstellen zur Umstrukturierungsförderung
3. Bessere Verzahnung von Wirtschafts- und Wohnungsbauförderung
4. Beispiellösungen unterstützen, allgemeine städtebauliche und betriebswirtschaftliche Lösungsmodelle vorbereiten

5.3. Kommunen

1. Schnelle, gründliche Analyse vornehmen und städtebauliche Leitpläne aufstellen
2. Ermäßigte Hebesätze bei Grundsteuern bei Leerstand
3. Koordinierung der Maßnahmen bei den unterschiedlichen Eigentumsformen

Dr. H. Neumann
Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt