



**Standpunkt von Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.
zur Analyse und zu Lösungsvorschlägen der
Kommission „Wohnungswirtschaftlicher
Strukturwandel in den neuen Bundesländern“**

- Stand vom November 2000 –

- Erarbeitet zur Anhörung vor dem Ausschuss für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landtages von Sachsen-Anhalt am 12.1.2001 -

THEMENÜBERSICHT

Einleitung
Seite 2

1. Bewertung der Analyse **Seite 2**

1.1. Zur Analyse des Marktes **Seite 2**

**1.1.1. Absolute Leerstandszahlen und die Gradienten in
Zeitabhängigkeit** **Seite 2**

**1.1.2. Historische Ursachen der Differenzen in den
Beständen** **Seite 3**

**1.2.3. Zur Prognose und zur psychologischen
Beeinflussung des Marktes** **Seite 5**

2. Bewertung der Lösungsvorschläge der Kommission **Seite 5**

2.1. Allgemeine Bewertung der Grundtendenz **Seite 5**

**2.2. Die Umgestaltung der Förderung der
Eigentumsbildung** **Seite 6**

**2.3. Umwandlung in Eigentumswohnungen und
Mieterprivatisierung fördern** **Seite 6**

**2.4. Mit spezifischen Förderungsprogrammen
unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und
finanziellen Möglichkeiten Rechnung tragen** **Seite 7**

Einleitung

Der vorliegende Bericht der Kommission stellt die dramatischen Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland im wesentlichen richtig, allerdings nur für einen Teil des Gebäudebestandes dar. **Für ca. 1/3 des Wohnungsbestandes, den Anteil privater Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer fehlen weitgehend Analysen und Konzepte.**

Fachleute der privaten Wohnungswirtschaft waren nicht Mitglieder der Kommission, so dass naturgemäß die Analyse und auch die Forderungen und Empfehlungen für den Sektor der privaten Wohnungswirtschaft unvollständig sind. Historische Innenstadtbereiche und die überwiegende Anzahl von Kulturdenkmälern, stehen im Eigentum privater Einzeleigentümer oder von Grundstücksgesellschaften. **Hier sind auch die höchsten Leerstände zu verzeichnen, so dass unverständlich bleibt, weshalb diesem Sektor gerade so wenig Aufmerksamkeit gewidmet wurde.**

Eine ergänzende Studie, zum privaten Bestand, wird als dringend notwendig und unverzichtbar für ein Gesamtbild des Strukturwandels gehalten.

Erste Schritte in diese Richtung hat unsere Organisation bereits mit der Vorlage der „Stellungnahme des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland – Wohnungsleerstand – Analyse und Lösungsansätze“ gegeben. Weitere Anregungen enthält dieser Standpunkt und der beiliegende Vorschlag für einen Strukturcheck im Altbaubereich.

Ein wohnungswirtschaftlicher Verband, der sich ausschließlich von den Beiträgen freiwilliger Einzelmitglieder finanziert, ist allerdings nur in der Lage, Anregungen und Hinweise zu geben. Die notwendige Strukturanalyse für diesen Teil des Wohnungsbestandes muss durch separate Untersuchungen weitergeführt werden.

Zur Zeit erarbeiten wir Vorstellungen zur Einbeziehung privater Wohnungsbestände. Die Unterstützung des Landes zur Umsetzung auf Bundesebene wäre dringend erforderlich.

1. Bewertung der Analyse

1.1. Zur Analyse des Marktes

1.1.1. Absolute Leerstandszahlen und die Gradienten in Zeitabhängigkeit

Auf Seite 18 des Berichtes wird die Zusammensetzung der Leerstände nach Bauformen in den Bundesländern untersucht. Für Sachsen-Anhalt ergibt sich, dass die gravierendsten Leerstände im innerstädtischen Geschosswohnungsbau sowie in klein- und vorstädtischen Geschosswohnungen vorhanden sind (29,8 bzw. 33,7%). Auch bei neugebauten Geschosswohnungen ist der Leerstand relativ hoch (15%). Nur 10,6% Leerstand ist im DDR-Wohnungsbau zu verzeichnen. Werden jedoch die zeitlichen Gradienten untersucht, zeigt sich, dass **die Leerstandszunahme pro**

Zeiteinheit, gerade in den letzten Jahren im ehemaligen DDR-Wohnungsbau progressiv zugenommen hat, während die Leerstandsquote in den anderen Beständen sich auch erhöhte, aber nicht in dem gleichen Steigerungsverhältnis, wie im DDR-Wohnungsbau.

Da die statistische Erhebung 1998 endet, sind auch die Zahlen für die letzten Jahre nicht betrachtet worden.

Die Analyse im Altstadtbereich und in den Innenbereichen der Städte ist zu ungenau. Die Leerstände unterscheiden sich nicht nur gravierend in den innerstädtischen Gebieten (insbesondere je nach Sanierungsstand), sondern auch innerhalb der privaten Eigentumsform.

Kapitalanleger, die noch Steuerersparnisse gegenrechnen können, sind auf Mieteinnahmen nicht unbedingt angewiesen, während der traditionelle ostdeutsche Eigentümer intensiv die Vermietung betreiben muss, um den Kapitaldienst für die Banken aus den Einnahmen zu erbringen.

1.1.2. Historische Ursachen der Differenzen in den Beständen

Will man die aktuellen Leerstandszahlen bewerten, um daraus die Zukunftsfähigkeit der Bestände abzuleiten, muss man sich vor Augen führen, wie die Situation 1990 in den Einzelbeständen war.

Der Traum eines jeden DDR-Bürgers war eine Neubauwohnung, demzufolge waren die heute als DDR-Bauten geführten Wohnungsbestände zu 100% belegt. Innenstadtbereiche und insbesondere historische Gebäude waren dagegen dem Verfall preisgegeben, bereits zum damaligen Zeitpunkt durch hohe Leerstandsquoten gekennzeichnet und infrastrukturell stark vernachlässigt.

Die Sozialstruktur in den DDR-Beständen war außerordentlich gut durchmischt, selbst Führungskräfte und gut Verdienende zogen mit Vorliebe in die Neubausiedlungen, der Ausgleich zum fehlenden Grün wurde durch einen Garten oder einer Datsche geschaffen.

Die Altbaugebiete und Innenstadtbereiche waren zu DDR-Zeit durch eine Bevölkerung mit niedrigem Einkommensniveau gekennzeichnet, nur vereinzelte Individualisten waren bereit, mit viel eigenem Aufwand eine Altbauwohnung zu sanieren und auszubauen.

Die Entwicklung in den Folgejahren ab 1990 war in den Altbaugebieten durch eine beginnende, allerdings punktuelle, Sanierung gekennzeichnet. Gebäudesanierung ging nicht gleichzeitig mit einer wesentlichen Verbesserung der Infrastruktur einher, so dass die innerstädtischen Lagen nicht die Aufwertung wie in den alten Bundesländern erfahren haben. Besonders gravierend ist die Situation in Sanierungsgebieten. Die aus den alten Bundesländern übernommenen Grundkonzepte sind gescheitert. Sie sahen vor, dass zunächst mit erheblicher finanzieller Unterstützung des Staates, Sanierung von Gebäuden und von Infrastruktur betrieben wird, so dass sich Anreiz für Privatinvestoren ergeben, auch ohne Fördermittel in die Bestände zu investieren. Die Entspannung des Wohnungsmarktes und sinkende Mieten führen dazu, dass die Rekonstruktion der Gebäudesanierung in den Sanierungsgebieten steckengeblieben ist, da sich private

Investitionen ohne Fördermittel nicht lohnen und sogar die geförderten Objekte, trotz heruntersubventionierter Miete nicht wirtschaftlich betrieben werden können. In den Gebieten mit DDR-Wohnungen waren im Vergleich zum Altbau 1990 ein sehr guter Wohnungsstandard (Zentralheizung, Doppelverglasung, Bad und WC) vorhanden. Die Modernisierungskosten bewegten sich bei einem Drittel der des Altbaus. **Trotzdem wurden vom Land Sachsen-Anhalt umfangreiche, ausschließlich auf industriell gefertigte Wohnkomplexe ausgerichtete Förderprogramme aufgelegt, die Genossenschaften und Gesellschaften bei der Sanierung des Bestandes begünstigten.**

Hingewiesen wird dabei beispielhaft auf folgende Programme

- Kumulationsmöglichkeit von KfW und Landesförderung seit 1994 für Plattenbauten, erst seit 1999 auch für Altbau
- Sonderprogramm Wärmedämmung und Fassade für Plattenbau 1992
- Einbau von Fahrstühlen nur in Plattenbauten

Die derzeitige Situation kann wie folgt eingeschätzt werden:

Die Leerstände in den Innenstadtbereichen resultieren hauptsächlich aus der steckengebliebenen, teilweise nur punktuellen Sanierung und aus Rückständen der Infrastruktur, insbesondere fehlende Parkplätze und Durchgrünung der Wohngebiete. Zu hohe Bebauungsdichte und hohe Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr erschweren die Vermietung.

Da in den Anfangsjahren, trotz hoher Baukosten, eine Kumulation von Fördermitteln verwehrt wurde, verhindert zudem die hohe kalkulatorische Miete derzeit eine schnelle und unkomplizierte Vermietung. Die Kleinzeiligkeit der Bestände und die Individualität der Wohnverhältnisse sorgen jedoch zunehmend dafür, dass trotz der genannten Mängel die Innenstädte wieder an Bevölkerung gewinnen.

Die Randlagen mit DDR-Wohnungsbau, haben durch die günstigen Ausgangsbedingungen und die vergleichsweise zum Aufwand hohe Förderung durch Land und Bund bisher ihre Leerstandsquoten gering halten können. Mittlerweile zeigt sich aber, dass trotz des guten Standards der Wohnungen überwiegend psychologische Momente dazu beitragen, dass die Wohnsiedlungen nicht mehr akzeptiert werden.

Obwohl der Kommissionsbericht sehr zurückhaltend in dieser Frage ist, belegen Einzelzitate, dass unsere Auffassung in dieser Hinsicht geteilt wird.

Zitate:

Bericht Seite 44:

„Besonders dramatisch wird der Rückgang der bewohnten Wohnungen in den DDR-Wohnungen sein. Von heute gut 1,8 Mio. Wohnungen werden nur mehr rund 1 Mio. bewohnt sein. Die Gefahr einer Fehlinvestition durch die Sanierung weiterer DDR-Wohnungen ist sehr hoch.“

Bericht Seite 50:

„Die Modernisierung des Altbaubestandes hat eine höhere Chance und deshalb Vorrang.“

Bericht Seite 52:

„Die Präferenzen der Nachfrage haben sich erheblich verändert. Noch am Anfang der 90iger Jahre begegnete man einer hohen Wertschätzung der Plattenbauten. Altbauten waren wegen ihres meist schlechten Bauzustandes unpopulär. Inzwischen wurden die Reihenhäuser zu den Rennern, auch

modernisierte Altbauten werden vermehrt nachgefragt. Wie die jetzt eingetretenen Fehlentwicklungen deutlich machen, waren bestimmte Fördermaßnahmen aus der ersten Hälfte der 90iger Jahre überzogen,...

Bericht Seite 53

„Trotz der Unsicherheiten über verschiedene Einzelfaktoren bleibt die Erneuerung der Innenstädte die wichtigste, wegen ihrer riesigen Dimensionen kaum befriedigend zu bewältigende Aufgabe. Eine nicht minder schwierige Aufgabe besteht darin, die notwendige Schrumpfung der Plattenbausiedlungen so zu steuern, dass sich die bereits erkennbare soziale und städtebauliche Destabilisierung nicht weiter ausbreitet.“

Die Zitate belegen, dass die Präferenzen der Kommission trotz ihrer sehr einseitigen Zusammensetzung offensichtlich bei der Erhaltung des Altbaubestandes in den Innenstädten liegen, während die Randsiedlungen nicht einer Aufwertung, sondern einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess unterworfen werden sollen.

Diese Sicht der Dinge wird von uns unterstützt und ist auch aus städteplanerischen Erwägungen nur konsequent und folgerichtig.

1.2.3. Zur Prognose und zur psychologischen Beeinflussung des Marktes

Die prognostizierte Entwicklung, die sich im Bericht der Kommission widerspiegelt, wird von uns geteilt. Zu wenig wird allerdings bisher von der Kommission, wie auch von der gesamten Wohnungswirtschaft, die psychologische Motivation des Wohnens berücksichtigt. Die außerordentlich erfolgreichen Werbekampagnen für das freistehende Einfamilienhaus im Stadtrandgebiet sind zu einem sehr hohen Anteil auch psychologisch motiviert gesteuert worden.

Für Geschosswohnungsbau musste durch den bisherigen Nachfrageüberhang kaum geworben werden, so dass hier erhebliche Defizite bestehen. **Das psychologische Management in diesem Teil der Wohnungswirtschaft ist noch völlig unterentwickelt. Es ist allerdings neben den demografischen Tatsachen, ein Haupteinflussfaktor für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in seiner qualitativen Zusammensetzung.**

2. Bewertung der Lösungsvorschläge der Kommission

2.1. Allgemeine Bewertung der Grundtendenz

Die Förderung der Einkommensbildung als künftige Schlüsselstrategie für den Stadtumbau halten wir für **sinnvoll und prinzipiell richtig**. Ein Großteil des bisher vorhandenen Mietwohnungsbestandes kann und muss privatisiert werden, um die Umgestaltung der Städte finanziell überhaupt zu realisieren bzw. auch dem bisher vorhandenen sozialen Abstieg der Innenstädte entgegen zu wirken. Dabei reicht es allerdings nicht aus, die vorhandene Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umzusianieren, vielmehr führt die Kommission richtig aus, dass **grundlegende Umgestaltungskonzepte in der Gebäudesubstanz realisiert werden müssen**. Diese Umgestaltung zur Eigentumsfähigkeit kann eine Aufgabe für private

Investoren sein, wenn sie über zusätzliche steuerliche Erleichterungen begünstigt wird.

Ein Wort zu der Problematik der Steuererleichterung. Trotz der Einkommenssteuerreform werden zahlreiche sogenannte „Besserverdienende“ immer noch nach legalen Mitteln der Steuersenkung suchen. Seit Jahrzehnten nutzt der Staat dieses Kapitalreservoir aus, um komplizierte und auch risikoreiche Investitionen zu finanzieren. Denn die Renditeerwartungen der meisten Anleger in den neuen Bundesländern haben sich mittlerweile zerschlagen. Die steuerlichen Verluste sind zu echten Verlusten geworden, aber die Gesamtgesellschaft hat im Osten von diesem Investition- und Kapitalsschub profitiert. Die Kritiker dieser Methode halten dem entgegen, dass die Steuereinnahmen des Staates entsprechend höher ausgefallen wären. Angesichts der nationalen und internationalen Transfermöglichkeiten von Kapital darf dieses bezweifelt werden. **Insofern halten wir es für die richtige Strategie, zunächst für den strukturellen Umbau der Innenstädte wiederum Steuersparmodelle zu nutzen, dann allerdings, insbesondere für den Wohnungsausbau, die Eigeninitiative der Selbstnutzer zu fördern.**

Zum letzteren, insbesondere durch die Umgestaltung der Eigenheimzulage, macht die Kommission konkrete Vorschläge.

2.2. Die Umgestaltung der Förderung der Eigentumsbildung

Richtig ist, dass höchste Priorität für die Revitalisierung und Privatisierung innerstädtischer und innerörtlicher Wohnungen, insbesondere des Geschosswohnungsbaus, die Eigentumsbildung haben sollte. Die Umgestaltung der Eigenheimzulage zugunsten des Bestandserwerbes ist überfällig. Eine Halbierung der Zulage für Neubau und Verdoppelung im Altbau nur für den Osten würde allerdings die fatale Folge haben, dass die Abwanderungsbewegung der Besserverdienenden in die alten Bundesländer dramatisch verstärkt wird. Wird also keine gesamtdeutsche Lösung geschaffen, kann **nur durch eine Aufstockung der Eigenheimzulage für den Altbau im Osten Deutschlands und durch eine Sonderzulage für Investitionen im Geschosswohnungsbau eine Lenkung in die Innenstadtbereiche erzeugt werden.**

2.3. Umwandlung in Eigentumswohnungen und Mieterprivatisierung fördern

Die durchgreifende Umgestaltung des Althausbestandes kann nicht erfolgen, wenn Einzelmietler die Umgestaltung eines ganzen Mehrfamilienhauses behindern können. Das haben die bisherigen Versuche zur Mieterprivatisierung gezeigt. **Es ist daher folgendes erforderlich**

- ✓ **Sonderkündigung von Mietverträgen nicht nur bei Abriss, sondern auch bei grundlegender Umgestaltung des Gebäudes**
- ✓ **Kündigungsschutzregelung bei der Umwandlung von Eigentumswohnungen aufheben**
- ✓ **Umzug und Suche nach neuem Wohnraum für betroffene Mieter durch Förderungsmaßnahmen großzügig absichern**

Die durchgreifende Umgestaltung der Innenstädte wird dann eine erhöhte, aber sozial verträglich abgefederte Umzugsbewegung von Mietern beinhalten. Anders ist allerdings eine tiefgreifende Veränderung der Wohnungsbestände (Grundrißänderung, Zusammenlegung von Wohnungen usw.), wie sie die Kommission fordert, nicht möglich.

2.4. Mit spezifischen Förderungsprogrammen unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten Rechnung tragen

Die Umgestaltung der Stadt soll auch Besserverdienende wieder in die Innenstädte ziehen. Dazu muss vorhandene Gebäudesubstanz großzügig umgebaut werden. Hier muss es das Anliegen sein, die Wohnqualität eines Einfamilienhauses in das Mehrfamilienhaus zu projizieren. Großzügige Wohngrundrisse, neue architektonische Lösungen, Einbeziehung von Dachgeschossen, Dachgärten, Swimmingpools und Sauna im Kellerbereich sowie anspruchsvolle Außenbereiche, müssen in die vorhandenen Mehrfamilienhausstrukturen integriert werden.

Gleichzeitig gehört zu einer ausgewogenen sozialen Mischung aber auch, dass preiswerte Wohnungen mit Mittelklassestandard dem Durchschnittsverdiener zur Eigentumsbildung in den Städten reizen. Stichpunkte könnten hier sein

- ✓anspruchsvolle Gemeinschaftseinrichtungen im Haus
- ✓Garten, Terrassen, Loggien in einfacher Form, Pkw-Stellplätze und das Angebot einer breiten kommunalen Infrasozialstruktur (Schwimmbäder, Sportplätze, Bibliothek und Theater).

Zweifellos wird weiterhin wie bisher die rekonstruierte Mietwohnung mit einfachem Standard in diesem sozialen Umfeld integriert sein. Hier sind erprobte Fördermechanismen vorhanden.

2.5. Grundsteuer reformieren

Eine „bessere Grundsteuer“ wird auch im Kommissionsbericht angesprochen. Die Tendenz zu einer reinen Bodenwertsteuer halten wir allerdings für abwegig. Wird die dichte Bebauung in den Innenstädten aufgelockert, so ist das gewünschte Ziel zwangsläufig, dass mehr Grundfläche im Verhältnis zur Wohnfläche entsteht. Diese wünschenswerte Entwicklung würde nicht eintreten, würde die Immobilie statt nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit allein nach den Bodenrichtwerten in den Städten, die relativ hoch sind, besteuert.

Eine andere Art der Grundsteuerreform ist viel wichtiger. Die Wohnungen in einem Mietshaus werden bisher relativ günstig über ein vereinfachtes Ertragswertverfahren besteuert. Erfolgt eine Aufteilung in Wohnungseigentum, wird die Besteuerung ähnlich wie bei einem Einfamilienhaus mit einem vereinfachten Sachwertverfahren durchgeführt. Die Praxis zeigt, dass die Grundsteuer für dieselbe Wohnung sich dann auf das Drei- bis Vierfache erhöht. **Privatisierungswillige Eigentümer die in Wohneigentum umwandeln und verkaufen wollen, werden in einer**

Übergangszeit damit der letzten Mieter beraubt, weil die Grundsteuererhöhung die Nebenkosten explosionsartig in die Höhe treibt.

Im Kommissionsbericht (Seite 61) wird angegeben, dass eine Befragung von privaten Althauseigentümern in Brandenburg zeigt, dass nur 2,3% der Eigentümer die Veräußerung als Eigentumswohnung an Selbstnutzer als eine erfolgreiche und sinnvolle Verwertungsstrategie ansehen. Diese Zahl hängt einmal mit der Unkenntnis der Eigentümer zusammen andererseits allerdings auch mit dem Problem der Grund- und Grunderwerbssteuer (Dreiobjekt-Klausel), die zusammen mit den mietrechtlichen Schutzregelungen z.Z. die Umgestaltung behindern.

2.6. Investitionszulage

Die Investitionszulage im vermieteten Bestand ist für den gering bzw. durchschnittlich verdienenden ostdeutschen Eigentümer eine wirkungsvolle Förderungsmaßnahme. Da er allerdings erfahrungsgemäß in Abständen (immer wieder Ansammlung von Eigenkapital) die Modernisierung durchführt, wäre eine Erhöhung des Eigenbehaltes von 5 auf 10 TDM schädlich, da dann der schrittweise modernisierende ostdeutsche Eigentümer von der Förderung fast gänzlich ausgeschlossen wird. Gewiss werden diese Gebäudeeigentümer nicht grundlegend umgestalten oder sofort in Eigentumswohnungen umwandeln. Sie sanieren und wirtschaften allerdings regelmäßig und sorgen dafür, dass die Gebäude nicht verwahrlosen und das Stadtbild negativ beeinträchtigen. **Insofern ist dieser Kommissionsvorschlag grundlegend falsch.**

Von der Kommission wird weiterhin empfohlen, die Eigennutzerzulage gänzlich einzustellen. **Auch diese Ansicht halten wir für falsch, da gerade in den Kleinstädten viele Eigennutzer gerade nicht über das erforderliche Einkommen verfügen, ohne diese spezielle Förderung auszukommen.** Ein Folge könnte sein, dass der bisher selbstnutzende Eigentümer sein Haus verkauft, um eine andere Immobilie zu erwerben, um dann in den Genuss der Eigenheimzulage zu kommen. Dieser unbeabsichtigte Effekt wäre letztendlich teurer als die Beibehaltung und Förderung des Bestandseigentümers.

2.7. Organisations- und Managementaufgaben in Investitionsvorranggebieten

Da Innenstädte nach Meinung der Kommission (außer ganz wenige Ausnahmen in Einzelstädten) zu den Investitionsvorranggebieten gehören sollen, ist es außerordentlich wichtig, Informationsgrundlagen für eine zukünftige Stadtplanung und Stadtentwicklung zu schaffen. **Richtig wird von der Kommission darauf hingewiesen, dass das Datenmaterial im Augenblick völlig unzureichend ist.** Nur die Wohnungsbaugenossenschaften und –gesellschaften verfügen in ihren Gebäudebestand über ausreichende Informationen.

Unsere Mitarbeit in Stadtentwicklungsgruppen hat bisher belegt, dass Angaben zu Einzeleigentümern nicht verfügbar sind und es daher fast unmöglich war, für die

beauftragten Architekturbüros Planungen für den Umbau der Innenstädte durchzuführen.

Hier schlägt Haus & Grund die Einführung eines freiwilligen Strukturchecks vor. Eine Grobkonzeption des Strukturchecks, der sich z.Z. auch auf Bundesebene in unserer Organisation in der Diskussion befindet, ist in der Anlage beigefügt. Der Strukturcheck sollte von Bund und/oder Land, ähnlich wie dies vom Bundesbauministerium für Wirtschaft geförderte „Vor-Ort-Beratungsprogramm zur Energieeinsparung“ zu nahezu 100% gefördert werden. Als Gegenleistung muss der private Eigentümer einverstanden sein, dass Strukturdaten über Bauzustand, bauliche Ausnutzung, Sozialstruktur der Mieter usw. an die Stadtplanung übergeben werden.

Grundlage und Vorbild für den Strukturcheck war die Modernisierungsvoruntersuchung in Sanierungsgebieten. Diese Untersuchung wird in wesentlichen Bereichen verkürzt, andererseits allerdings durch eine Zukunftsstrategie für den einzelnen Hauseigentümer bereichert. **Bei dieser Beratung des Hauseigentümers kommt der Organisation Haus & Grund eine Schlüsselrolle zu. Die Kenntnis der personellen und finanziellen Lage des Hauseigentümers, aber auch der städtebaulichen Grobkonzeption, ermöglicht eine objektive Einzelberatung, die das Ziel hat, sowohl für den Eigentümer als auch für die Kommune möglichst schnell tragbare Sanierungslösungen zu schaffen.**

2.8. Anforderungen an spezielle Förderungsprogramme des Landes und der Kommunen

Richtiger Weise geht die Kommission davon aus, dass es sehr differenzierte Landesförderungsprogramme geben muss, die den einzelnen städtebaulichen Zielen Rechnung tragen. Daher können hier nur beispielhaft einige wichtige Prämissen gesetzt werden:

✓Sonderförderung für ostdeutsche Mehrfamilienhauseigentümer

Ostdeutsche Mehrfamilienhauseigentümer sind z.Z. oft hoch verschuldet und stehen vor dem wirtschaftlichen Ruin (siehe Pkt. 3.1.). Hier ist die individuelle Sonderförderung notwendig um Verkauf oder Weiterbewirtschaftung abzusichern. Die Ausgestaltung dieses Programms kann erst nach erster Auswertung der Strukturchecks präzisiert werden.

✓Abrissförderungen

Um in den Innenstädten die Bestände zukunftsfähig zu gestalten, muss neben der Sanierung der Abriss gefördert werden. Bei dichter Bebauung behindert z.Z. oft ein nicht genutztes Seiten- oder Hinterhaus den Verkauf und damit die Investition in die innerstädtische Immobilie. Dabei ist zu beachten, dass nach unseren Befragungen von Abrissfachbetrieben **die Kosten für den innerstädtischen Abriss um das vierfache höher angesetzt werden müssen, als die bisher im Gespräch befindlichen Kosten für den Abriss freistehender Plattenbauten.** Begründet ist das durch zusätzliche Sicherungsarbeiten von Nebengebäuden sowie dem manuellen Abriss in bewohnten Gebieten. Dabei ist davon auszugehen, dass die

Abrissförderung nahezu kostendeckend sein muss, da der Eigentümer bereits den Wertverlust der Substanz zu tragen hat.

WARNUNG: Wird keine Differenzierung der Förderprogramme Altbau/freistehender DDR-Bau vorgenommen, wird nur im Randgebiet die Umgestaltung vorangetrieben!

✓Umgestaltung von innerstädtischen Bestand zu Eigentumswohnungen der Oberklasse

Ziel dieses Programms sollte es sein, die enorm hohen Kosten bei der Umgestaltung vorhandener Strukturen in Eigentumswohnungen der Oberklasse zu unterstützen. Konkrete Förderungsmaßnahmen müssten allerdings mit Bundesprogramm und der vorgeschlagenen steuerlichen Komponenten extra erläutert und ausgeführt werden.

✓Förderungen von Eigentumswohnungen der Mittelklasse

Auch hier gilt das im bereits vor dem Punkt Gesagte. Die Förderung sollte unter theoretischer Modellierung der Steuervorteile und des voraussichtlich niedrigeren Verkaufserlöses, die nicht rentierlichen Kosten der Umstrukturierung abdecken helfen.

✓Mietwohnungsbau

Nach wie vor sollte in den Innenstädten natürlich auch ein Mietwohnungsbestand erhalten bleiben. Hier verfügt das Land bereits über ausgefeilte Instrumentarien, die nur den z.Z. herrschenden ökonomischen Bedingungen angepaßt werden müssen. Dabei wird die Förderung um so höher ausfallen müssen, je geringer der z.Z. auf dem Markt erzielbare Mietpreis ist, da, wie die Kommission richtig feststellt, der Wohnungsüberschuss zu einem Sinken der Mietpreise geführt hat, so dass der Subventionsbedarf in dem gleichen Maße angestiegen ist.

Sehr wünschenswert ist auch ein vereinfachtes Abwicklungsverfahren. Die z.T. sehr hohen Forderungen des LFI an Ausschreibung (nach VOB Teil A!) und Abrechnung sollten verringert und mehr die Beratung in den Vordergrund gestellt werden.

✓Pilotprojekte

Selbstverständlich sollten insbesondere für die grundlegende Umgestaltung von Mehrfamilienhäusern Pilotprojekte, die sich einem **besonderen wirtschaftlichen Risiko** aussetzen, durch eine **Extraförderung** unterstützt werden.

3. Stellungnahme zu den flankierenden Maßnahmen

3.1. Vermeidung von Insolvenzen bei Privaten

Unter Pkt. 8 des Kommissionsberichtes wird die Vermeidung von Insolvenzen bei Wohnungsunternehmen behandelt. In diesem Zusammenhang wird viel zu wenig die Situation aber auch Rolle und Aufgabe der privaten Wohnungseigentümer analysiert. Auf Seite 82 wird in einer Befragung unter privaten Eigentümern in Brandenburg festgestellt, dass nur 23,5% in Sorge sind, ihr Objekt nicht halten zu können.

Aus den Erfahrungen unserer Beratungstätigkeit schätzen wir dem gegenüber ein, dass 70% der privaten Haus-, Wohnungs- und

Grundeigentümer in den neuen Bundesländern in den nächsten 5 Jahren insolvenzgefährdet sind.

Die Diskrepanz zwischen der Befragung und unseren Erfahrungen liegt darin, dass viele Private ihre derzeitige ökonomische Lage nicht richtig einschätzen können.

In unseren Ausarbeitungen für die Klimmt-Kommission haben wir deutlich gemacht, dass der **Beleihungswert der Objekte insbesondere bei bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen drastisch gesunken ist**. Zudem werden Kosten verschleiert und zum Teil auch nicht richtig wahrgenommen, da der private Eigentümer die Verwaltung oft selbst durchführt, nicht mit Abschreibungen ordnungsgemäß rechnet und notwendige Instandsetzungen hinauszögert. Bei Wohnungsgenossenschaften wird eine Genossenschaft bereits als gefährdet eingeschätzt, wenn über 50% der Nettomieteinnahmen für Zins- und Tilgung aufgebracht werden müssen. **Bei modernisierten Altbauten in Privathand liegt dieser Anteil im Durchschnitt zwischen 70 und 90%**. Weitere Aussagen sind erst nach Auswertung der von uns vorgeschlagenen Strukturchecks im privaten Hausbestand möglich.

Die Insolvenzen von privaten Eigentümern ziehen zumeist den Ruin einer ganzen Familie nach sich. Während ein Genossenschafter nur seine Stammeinlage verliert, erstreckt sich der Ruin des privaten Hauseigentümers in sein gesamtes Vermögen. **Sollte es, zu der von uns befürchteten Anzahl von Insolvenzen kommen, werden tiefgreifende soziale Spannungen und Umwälzungen unausweichlich sein.** Hier werden bereits wahrscheinlich in naher Zukunft Maßnahmen erforderlich sein, um drohende Insolvenzen abzuwenden und private Einzeleigentümer bei der Verhandlung gegenüber den Banken zu unterstützen.

3.2. Abschreibung der degressiven Afa

Selbstverständlich ist die Abschaffung der degressiven Afa für den Neubau eine Möglichkeit, um die Investition stärker in den Bestand zu lenken. Bei der Umstrukturierung des Gebäudebestandes werden allerdings auch Neubaumaßnahmen unumgänglich sein. Zudem kommt hinzu, dass auch die Schaffung von neuen Bauteilen, der Ausbau von Dachgeschossen ect. als Herstellungsmaßnahmen gewertet werden, die nicht sofort als Erhaltungsmaßnahmen abschreibungsfähig sind. Die vergrößerte Darstellung im Kommissionsbericht ist daher abzulehnen, eine einzelfallbezogene Betrachtung ist notwendig.

3.4. Staatliche Eingriffe, insbesondere Enteignungsmöglichkeiten und fiskalische Zwangsmaßnahmen

Unsere Organisation lehnt aus verfassungsrechtlichen Gründen Eingriffe in den grundgesetzlich garantierten Schutz des Eigentums ab. Sollten diese Maßnahmen Gesetzes Kraft erlangen, wird die Organisation selbstverständlich mit allen verfassungsrechtlich gebotenen Mitteln dagegen vorgehen. Jedoch werden die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und ihre Spitzenorganisation die städtebaulichen Realitäten und Notwendigkeiten nicht negieren.

Vielmehr allerdings kommt der Organisation Haus & Grund mit 800.000 Mitgliedern in ganz Deutschland bei der Lösung der wohnungswirtschaftlichen Strukturprobleme eine Schlüsselrolle zu. Die Organisation hat sich auch - und gerade in den neuen Bundesländern - als konsequenter Vertreter des Eigentumsgedankens erwiesen. Das Vertrauen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Haus & Grund als Interessenvertreter und als Verbraucherschutzorganisation ist außerordentlich groß.

Die Kooperation mit den Haus & Grund Verbänden auf kommunaler-, Landes- und Bundesebene kann dazu beitragen, die vorhandenen Strukturprobleme schnell und auch unbürokratisch einer wesentlich zügigeren Lösung zuzuführen, als das durch Zwangsmaßnahmen erreicht werden könnte.

Innerhalb des vorgeschlagenen Strukturpasses ergibt sich eine breite Beratungsmöglichkeit für die Organisation, die dem Eigentümer auch in seinem eigenen Interesse Lösungsmöglichkeiten aus der Strukturkrise aufzeigen kann.

Über den Strukturcheck wird nicht nur Datenmaterial für den strukturellen Umbau der Städte gewonnen, sondern wird auch bereits der Erstkontakt zum betroffenen Eigentümer über die Organisation Haus & Grund hergestellt und es werden die Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Unsere Erfahrungen in den Sanierungsgebieten zeigen ebenfalls, dass der Eigentümer, bevor er eine Modernisierungsmaßnahme durchführt, sich ausführlich über Vor- und Nachteile beraten lässt.

Die strukturelle und personelle Umsetzung dieser Teilaufgaben sollte zunächst auf Landes- und Bundesebene danach auch auf kommunaler Ebene erörtert werden.

4. Zusammenfassung

Die Analyse, die Empfehlungen und die Vorschläge der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel“ sind prinzipiell richtig, allerdings unzureichend für den Bestand der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Damit wurde ca. 1/3 des Wohnungsbestandes nicht ausreichend gewürdigt. Da sich diese Bausubstanz aber in den, als vorrangig erhaltenswert eingestuften Bereichen befindet, muss diese Analyse beschleunigt fortgesetzt werden.

Die schwierigste Hauptaufgabe liegt in der Sanierung und Umgestaltung der Innenstädte, die bis jetzt noch den höchsten Leerstand aufweisen. Die sozialverträgliche strukturelle Schrumpfung der Stadtrandlagen, insbesondere der DDR-Bauten, ist, so ist der Kommission zuzustimmen, zwar mit eine wichtige, allerdings nicht die zentrale Aufgabe der Umgestaltung unserer Städte.

Die Organisation Haus & Grund wird eine Schlüsselrolle bei der Umgestaltung der Stadtstrukturen spielen müssen, da notwendige Entscheidungen für private Eigentümer nicht durch Zwangsmaßnahmen herbeigeführt werden können, sondern durch Aufklärung und Überzeugung. Hier ist eine enge Abstimmung zwischen der Organisation auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene mit den entsprechenden Gremien notwendig und angezeigt.

Dr. H. Neumann
Landespräsident

Magdeburg im Januar 2001