

Vom Mangel zum Überfluss – der ostdeutsche Wohnungsmarkt in der Subventionsfalle

von Dirk Dohse, Christiane Krieger-Boden, Birgit Sander und Rüdiger Soltwedel

INHALT

- In den Jahren seit der deutschen Vereinigung hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ostdeutschlands grundlegend verändert. Herrschte zu DDR-Zeiten und anfangs der neunziger Jahre schwerer Wohnungsmangel, so stehen inzwischen über eine Million Wohnungen leer.
- Die Gründe des gegenwärtigen Leerstandsproblems liegen nicht primär auf der Nachfrage-, sondern auf der Angebotsseite. Als Hauptursache ist der subventionsinduzierte Neubauboom der 90er Jahre zu sehen, der die Absorptionsfähigkeit der Märkte bei weitem überfordert hat. Trotz der sich Mitte der 90er Jahre anbahnenden Leerstände wurde der Leerstand gesäumt, die Förderung neuer Mietwohnungen rechtzeitig und in angemessener Weise zurückzuführen und die Förderinstrumente den neuen Gegebenheiten anzupassen. Dadurch hat sich ein über den strukturellen Leerstand hinausgehender angebotsbedingter Leerstand aufgebaut und verfestigt.
- In jüngster Zeit hat die Politik auf die Probleme des Wohnungsmarktes in den neuen Ländern mit unterschiedlichen Maßnahmen reagiert, vor allem mit der Verordnung zum Alt-schuldenhilfegesetz und dem Programm „Stadtumbau Ost“. Zentrale Elemente der Politik sind der Rückbau leerstehender Wohngebäude, die Förderung von Neugestaltung und Aufwertung der von Rückbaumaßnahmen betroffenen Stadtquartiere, die Revitalisierung der Innenstädte und der Erhalt von städtebaulich wertvollen Altbauquartieren.
- Die Reduktion des Überangebotes auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt durch Abriss und Rückbau von 300 000 bis 400 000 Wohneinheiten ließe sich zwar mit negativen Effekten des Leerstands (Entleerung von Stadtvierteln, Bildung von Slums) rechtfertigen. Solche Externalitäten sind freilich im jeweiligen Einzelfall kritisch zu prüfen, um nicht als Bezugspunkt für eine sehr weitgreifende generelle Abrissbegründung ohne Blick auf die sozialen Kosten und Erträge zu fungieren. Die Herstellung eines Marktausgleichs allein ist kein hinreichender Grund für Subventionen.
- Um Erwerbungen aus dem Wohnungsbestand nicht mehr gegenüber Neubauten zu diskriminieren, wäre es sinnvoll, die Eigenheimzulage generell auf 1278 € (2500 DM) pro anno zu beschränken. Mit den eingesparten Mitteln könnte die mobilitätshemmende und die Wohnstandortwahl verzerrende Grunderwerbsteuer reduziert werden. Auch sollte die degressive AfA für den Neubau von Mietwohnungen abgeschafft werden.
- Die gegenwärtige Lage und die voraussichtliche künftige Entwicklung auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt legen es nahe, auf Wohnungsbausubventionen langfristig ganz zu verzichten. Ziel des Abbaus dieser Subventionen in Ost- und Westdeutschland sollte es sein, dass sich Wohnungsbauinvestitionen an den Ertragserwartungen – und damit letztendlich an den Präferenzen der Nachfrager – und nicht an staatlicher Förderung orientieren.

2003

770

Inhaltsverzeichnis

1 Der Befund: Gravierende Angebotsüberhänge	3
1.1 Einführung	3
1.2 Entwicklung der Leerstände und Leerstandsgründe	7
1.3 Räumliche Struktur der Wohnungsleerstände in Ostdeutschland	11
2 Ursachen und Wirkungszusammenhänge: Was hat den Markt aus dem Gleichgewicht gebracht?	17
2.1 Einführung	17
2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	17
2.3 Entwicklung des Wohnungsangebots	20
2.4 Wechselwirkungen im Verbund der Teilmärkte	24
2.5 Selbstverstärkung durch externe Effekte	27
3 Perspektiven	28
3.1 Jüngere Entwicklungen	28
3.2 Prognosen der künftigen Entwicklung	30
3.3 Zusammenfassung	37
4 Lösungsansätze	38
4.1 Die Empfehlungen der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel“	38
4.2 Die Verordnung zum Altschuldenhilfegesetz und das Programm „Stadtumbau Ost“	40
4.3 Vergleich des Programms „Stadtumbau Ost“ mit den Empfehlungen der Expertenkommission	43
4.4 Kritische Anmerkungen und Reformvorschläge	44
5 Zusammenfassung	50
Literaturverzeichnis	51