



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

SACHSEN: SAB VERÖFFENTLICHT WOHNUNGSBAUMONITORING 2008

05.12.2008 Fachinformation

Anfang Dezember veröffentlichte die Sächsische Aufbaubank - Förderbank - (SAB) in ihrem Jahresbericht "Wohnungsbaumonitoring 2008" Trends und Perspektiven des sächsischen Wohnungsmarktes. Darin zieht sie unter anderem Bilanz des Programms Stadtumbau Ost und dessen Umsetzung im Freistaat Sachsen mit dem Ergebnis: Der Leerstand sei zwar um sieben Prozent gesunken, aber eine zweite Leerstandswelle drohe und mache ein Anschlussprogramm für den Stadtumbau Ost erforderlich. Wie die SAB berichtet, sei nach acht Jahren Stadtumbauförderung in Sachsen ein Teilerfolg erzielt worden. Geförderte Rückbaumaßnahmen unterstützten den Wohnungsleerstand in den sächsischen Mehrfamilienhäusern im Zeitraum zwischen 2002 bis 2006 von 22,2 Prozent auf 15,3 Prozent zu senken. Im sächsischen Mehrfamilienhausbestand konnten mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln bis 2007 ca. 82 500 dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen vom Markt genommen werden. Davon entfielen allein zwei Drittel auf Plattenbauten. Das sei die Bilanz des im Jahr 2000 eingeführten Landesrückbauprogramms des Freistaates Sachsen und des im Jahr 2002 gestarteten Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost. Durch die kombinierte Förderung von Rückbau und Altschuldenentlastung sowie durch das niedrige Zinsniveau der letzten Jahre habe sich die organisierte sächsische Wohnungswirtschaft vorläufig wirtschaftlich stabilisiert. Dieses Ergebnis konnte nicht zuletzt deshalb erreicht werden, weil der Freistaat Sachsen beim Stadtumbau Ost den Schwerpunkt konsequent auf die Rückbauförderung gelegt habe. Für die organisierte Wohnungswirtschaft eröffnen sich damit erstmals wirtschaftliche Spielräume, die jetzt für die Zukunftsvorsorge genutzt werden sollten, zum Beispiel zur weiteren energetischen Sanierung ihrer Wohnungsbestände. Maßnahmen zu Energieeinsparung und zum Klimaschutz kämen in Form sinkender Nebenkosten vorrangig den Mietern, jedoch langfristig auch den Unternehmen zugute. Die Stabilität der Unternehmen sei wichtiger Garant für die Versorgung der sächsischen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Bezieher von mittleren bis niedrigen Einkommen. Das Ziel der Bundesregierung und des Freistaates mit Hilfe des Programms Stadtumbau Ost in Sachsen 136.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen, konnte Ende 2007 jedoch erst zu 61 Prozent erreicht werden. Mit einer Leerstandsquote von 14,5 Prozent (2006) des sächsischen Gesamtwohnungsbestandes sei der Wohnungsleerstand nach wie vor überdurchschnittlich hoch. Dieser konzentriere sich jedoch insbesondere bei den privaten Vermietern. Durch die stark reduzierte Geburtenzahl der 1990er Jahre werde die Zahl der potenziellen Haushaltsgründer in Sachsen in den nächsten Jahren auf ca. 60 Prozent des Niveaus des Jahres 2000 sinken. Der demografische Wandel setze sich fort. Die sächsische Bevölkerung altere und schrumpfe schnell. Aufgrund des daraufhin zu erwartenden Rückgangs der Wohnungsnachfrage sei bereits im nächsten Jahrzehnt mit einer zweiten Leerstandswelle zu rechnen, wenn das im Jahr 2009 auslaufende Programm Stadtumbau Ost nicht weitergeführt werde. Obwohl die Mittelausstattung des Stadtumbauprogramms seit dem Jahr 2002 zurückgehe, münde seit 2006 ein immer größerer Anteil der bewilligten Rückbaumittel für Wohnungen nicht in konkrete Abrissmaßnahmen. Ähnliches sei trotz steigender Bewilligungszahlen auch bei der Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktureinrichtungen zu beobachten. Dafür gebe es mehrere Gründe, so die SAB. Es werde zunehmend schwieriger, Häuser für den Abriss frei zu ziehen. Den meisten Wohnungsunternehmen seien zudem Anreize zum Abriss verloren gegangen, da der wirtschaftliche Druck, Leerstandskosten zu senken, aufgrund der bereits vollzogenen Abrisse zurückgegangen sei. Indes sei auch die Einbindung der privaten Vermieter in den Rückbauprozess nicht in dem Maße gelungen, wie es aufgrund der Leerstandssituation bei diesen Wohnungsmarktakteuren notwendig

wäre. Deshalb müsse die Hochrechnung der über Rückbauförderung durch das Programm "Stadtumbau Ost" erreichbaren Marktentlastung von 140.000 auf 130.000 Wohnungen abgesenkt werden. Im Ergebnis einer Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost empfehlen sowohl die Gutachter als auch die eigens dafür eingesetzte Lenkungsgruppe angesichts der demografischen Entwicklung in den neuen Bundesländern die Bundesländer-Finanzhilfen für Stadtumbaumaßnahmen im Rahmen eines Anschlussprogramms "Stadtumbau Ost II" bis 2016 weiterzuführen. Um einer zweiten Leerstandswelle wirksam zu begegnen, müsste das Programm für alle Wohnungsmarktteure deutlich stärkere Anreize als bisher enthalten, sich an der Marktbereinigung zu beteiligen. Im Jahr 2007 habe die sächsische Staatsregierung erstmals seit 2002 wieder zwei Landeswohnungsbauprogramme zur Förderung von Aufwertungsmaßnahmen des vorhandenen Wohnungsbestandes durch die Gewährung zinsgünstiger Förderdarlehen verabschiedet. Zum einen wurde zur Anpassung von Wohnraum an generationenübergreifendes Wohnen das Programm "Mehrgenerationenwohnen" aufgelegt. Zum anderen habe der Freistaat vor dem Hintergrund klimapolitischer Zielsetzungen das Programm "Energetische Sanierung" entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung ins Leben gerufen. Wer in einem vor 1949 errichteten Stadtgebiet Wohneigentum zur Selbstnutzung erwerben und sanieren wolle, könne zudem Förderdarlehen gemäß dem 2008 neu aufgelegten Programm "Wohneigentum" beantragen. Die Broschüre "Wohnungsbaumonitoring 2008" steht im BBU-Internet zum Download zur Verfügung. SAB Wohnungsbaumonitor 2008

Downloads

21716_SAB-Wohnungsbaumonitoring_2008

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/sachsen-sab-veroeffentlicht-wohnungsbaumonitoring-2008>