

Abriss ist „Schilda in ostdeutschen Städten“

Drastisch die Mieten zu senken, um einen Teil der schätzungsweise 1,6 Mio. leeren Wohnungen in Ostdeutschland wieder mit Menschen zu füllen, fordert Kristof Dascher von der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt am Oder in seinem Strategiepapier „Zum Abriss des Wohnungsleerstands oder: Schilda in ostdeutschen Städten“.

Immobilien Zeitung: Herr Dascher, Sie schlagen vor, die Mieten in Ostdeutschland drastisch zu senken, um dem grassierenden Leerstand Paroli zu bieten. Wie sind Sie denn auf die Idee gekommen?

Kristof Dascher: Wenn das Angebot an Wohnungen so groß wie derzeit ist, sind fallende Mieten dann nicht die logische Konsequenz? Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Das müsste doch eigentlich auch für den ostdeutschen Mietwohnungsmarkt gelten.

IZ: Und fallende Mieten ...

Dascher: ... schaffen zusätzliche Nachfrage. Wie auf allen anderen Märkten wird die Nachfrage auch auf dem Wohnungsmarkt mittelfristig steigen, wenn die Preise deutlich fallen.

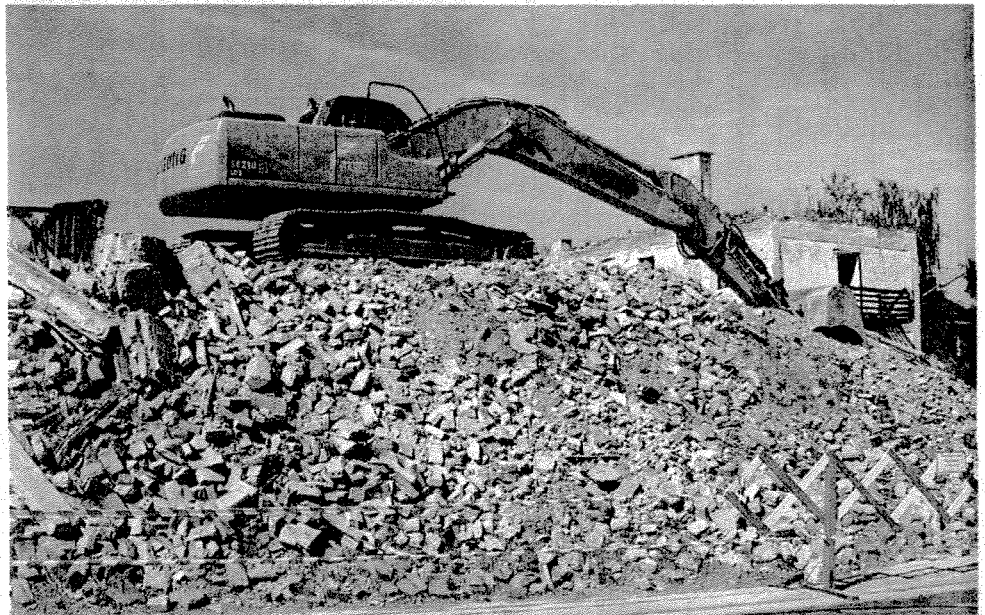
IZ: Na gut, aber fallende Mieten beseitigen doch nicht die Ursache des Leerstandes. Sie kehren die demografische Entwicklung, nach der immer weniger Menschen im Gebiet der ehemaligen DDR leben, nicht um. Arbeitsplätze schaffen, so dass viele Wegzügler bleiben könnten, kann super preiswerter Wohnraum auch nicht. Wo soll die zusätzliche Nachfrage denn herkommen?

Kinder würden früher ausziehen

Dascher: Man könnte sich vorstellen, dass Kinder früher aus dem Haushalt ihrer Eltern ausziehen, weil sie eine preiswerte Wohnung in Aussicht haben, oder dass Studenten, die heute pendeln, sich zum Beispiel eine Wohnung leisten. Oder denken Sie an Menschen, die, wenn der Preis stimmt, vielleicht zwei Wohnungen zusammenlegen oder sich ein größeres Zuhause suchen, oder an Rentner, die, vom Arbeitsmarkt eigentlich unabhängig, ihren Kindern nun doch nicht nach Westdeutschland hinterher ziehen. Es ist doch so: Für leere Wohnungen gibt es eine ganze Reihe von Gründen. Spürbare Mietsenkungen würden die Nachfrage mit einer Fülle von unterschiedlichen Motiven stimulieren.

IZ: Dann wären die Wohnungsgesellschaften ja sogar selber schuld an ihrer Misere?

Dascher: Löhne und Mieten sind die beiden zentralen regionalen Preise. Aber die Löhne variieren relativ schwach in Deutschland. Auch in Ostdeutschland ist die regionale Variation der Löhne nicht besonders



Zum Abriss von Wohngebäuden in Ostdeutschland gibt es Alternativen, meint der Ökonom Kristof Dascher. Doch seine Thesen sind umstritten. Bild: Bilderbox.com

stark. Darum sollte man meinen, dass wenigstens die Mieten die Standortnachteile wirtschaftlich schwächerer Gebiete auffangen. Doch das ist nicht so. Die ostdeutschen und die westdeutschen Mieten liegen nicht sehr weit auseinander.

Das Problem der Altschulden

IZ: Die Wohnungseigentümer argumentieren, dass sie sich massive Mietsenkungen nicht leisten können. Hausbesitzer haben regelmäßige Kosten und müssen Kapitaldienst leisten, und die kommunalen Gesellschaften haben noch die alten Schulden aus der DDR am Hals. All die vielen jetzt überflüssigen Bleiben wurden bis 1989 bekanntlich auf Pump gebaut.

Dascher: Da gibt es zwei Antworten. Die eine: Was ist denn mit den privaten Vermietern? Die haben ein Haus saniert und können es jetzt nicht vermieten. Dürfen die denn auch zum Staat gehen, um nicht auf ihren Modernisierungsinvestitionen sitzen zu bleiben?

IZ: Viele Gesellschaften müssen Schulden tilgen, die sie selber nicht gemacht haben.

Dascher: Die Schulden wurden gemacht, um Häuser zu bauen, die die Gesellschaften jetzt besitzen. Zahlen vom Bundesfinanzministerium legen nahe, dass die Altschulden schon seit einiger Zeit nicht mehr so drückend sind. Und ein x-beliebiger privater Investor bekommt seine Immobilie ja auch nicht geschenkt, sondern muss oft ganz von vorne anfangen: Land kaufen, den Bau bezahlen ... und und und. Der hat eine Fülle von Kosten, die die mit Altschulden belasteten Gesellschaften nicht mehr haben. Deswegen weiß ich nicht, ob die Altschulden wirklich die zentrale Bürde sind.

IZ: Gibt es Untersuchungen, wie weit die Eigentümer heruntergehen müssten, damit der Markt spürbar in Bewegung käme?

Dascher: Fest steht, dass die Nachfrage im Mietwohnungssektor nicht völlig unelastisch ist. Eine deutliche Mietsenkung von, sagen wir mal, 2 EUR geht am Wohnungsmarkt nicht spurlos vorüber.

IZ: Setzt die öffentliche Hand dann falsche Schwerpunkte, wenn sie den Abriss bezuschusst und überschuldeten Gesellschaften nur dann die Bürde der Altschulden von der Schulter nimmt, wenn sie Wohnraum vernichten?

Wunderbare Subvention

Dascher: Das Programm Stadtumbau Ost der Bundesregierung ist eine wunderbare Subvention der Unternehmen, und zwar in einer Größenordnung, die es sonst so überhaupt nicht mehr gibt. Weil das so ist, können die Wohnungsunternehmen doch gar nicht anders argumentieren als zu sagen: Weil es diese Subventionen gibt, ist es betriebswirtschaftlich rational, diese Anreize mitzunehmen und Wohnungen abzureißen. Aus ihrer Sicht handeln die völlig richtig. Aber die Wohnungsunternehmen und ihr Verband haben an der Gestaltung dieser Gesetze sicher mitgewirkt. Das hat sich die Bundesregierung ja kaum so ausgedacht. Die gewählte Koppelung von Abriss und Altschuldenentlastung haben die Wohnungsgesellschaften sich vermutlich doch gewünscht? Diese Gesellschaften sind nicht einflusslos. Sie haben einen Marktanteil von 63% in den neuen Ländern.

IZ: Sollten die großen Gesellschaften Ihren Vorschlägen morgen folgen, wären viele übermorgen Pleite, oder?

Dascher: Viele Wohnungsunternehmen würden sicher große betriebswirtschaftliche Schwierigkeiten bekommen. In der bisherigen Diskussion dominieren eben völlig diese möglichen betriebswirtschaftlichen Schwierigkeiten. Aber aus gesellschaftlicher Perspektive ist das immer nur ein Aspekt neben den Interessen der Mieter und den Interessen der Steuerzahler. Sollten Wohnungsunternehmen insolvent werden, muss man darüber nachdenken, was mit all dem Fremdkapital passiert. Die Wohnungsunternehmen haben Modernisierungskredite bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), private Kredite, Schulden bei den kommunalen Sparkassen. Wirklich in die Breddouille, weil sie für die Schulden einstehen muss, kommt die Kommune nur, wenn die Kredite ihrer ja oft als GmbH laufenden Wohnungsgesellschaft mit Bürgschaften o.Ä. abgesichert sind. Aber selbst wenn die Kommune auf den Schulden sitzen bleibt, würde ich nahe legen, dass es für die Bürger besser wäre, preiswert in einer verschuldeten, aber vitalen Kommune zu wohnen, als weiterhin überbezahlte Mieten in einem nicht ganz so verarmten, aber einwohnermäßig drastisch geschrumpften Gemeinwesen zu zahlen.

Stadtumbau vs. Aufschwung Ost

IZ: Ob das die betroffenen Bürgermeister ähnlich sehen?

Dascher: Der „Aufschwung Ost“ und der „Stadtumbau Ost“ widersprechen sich einfach. Der „Aufschwung Ost“ stellt moderne, teure Infrastruktur bereit, die teilweise nicht mal im Westen existiert. Aber der „Stadtumbau Ost“ geht mit den zahlenden Nutzern dieser Infrastruktur fahrlässig um. Die gera-

„Man sollte darüber nachdenken, ob man nicht den gesamten Wohnungsbestand privatisiert.“

Kristof Dascher



Bild: Dascher

de erst für viel Geld im Rahmen des „Aufschwung Ost“ geschaffene Infrastruktur verliert durch Wohnungsabriss an Sinn. Umgesetzte Mieter ziehen doch nicht zwangsläufig nach nebenan in den Block der Gesellschaft, der vielleicht noch ein paar Jahre stehen bleiben darf. Nicht wenige gehen ganz weg – zu den Kindern nach Westdeutschland oder in die Vororte. Damit

erweist sich die Stadt, die Kommune einen Bärenienst.

IZ: Herr Dascher, Sie haben Ihre Untersuchungen und Gedanken „Schilda in Ostdeutschland“ genannt. Warum?

Gewalttätige Intervention

Dascher: In der bisherigen öffentlichen Diskussion findet sich immer von neuem die Idee, der Wohnungsabriss stelle ein Marktgleichgewicht wieder her, er vernichte das Überangebot und passe es der kleiner gewordenen und kleiner werdenden Nachfrage an. Das ist aber kein Markt. Auf funktionierenden Märkten wird das Überangebot nicht mal eben vernichtet, außer vielleicht auf dem Agrarsektor innerhalb der Europäischen Union, sondern da passt sich der Preis an. Märkte sind Mechanismen der Koordinierung von Angebot und Nachfrage über den Preis und nicht ein massiver physischer Eingriff, eine gewalttätige Intervention in Stadtstruktur, in Gebäude, in Infrastruktur, in Nachbarschaften. Darüber haben wir ja noch gar nicht gesprochen. Man zerreißt funktionierende gewachsene Nachbarschaften aus DDR-Zeiten, die stabilen sozialen Halt in wirtschaftlich schwierigen, von hoher Arbeitslosigkeit gezeichneten Zeiten geben. Kein Haus steht zur Gänze leer. Die Eigentümer müssen, wie das in der Branche so schön heißt, umsetzen. Menschen, die ihren Job und ihre Kollegen verloren haben, verlieren nun auch noch ihre Nachbarn. Das zieht eine Fülle von die Gemeinschaft belastenden sozialen Problemen nach sich. Das ist ein sehr gewalttätiger Eingriff in die Privatsphäre.

IZ: Was ist Ihr Vorschlag für einen Ausweg aus dem Dilemma? Sollen die Kommunen ihre Gesellschaften zwingen, mit den Mieten nach unten zu gehen?

Dascher: Warum nicht? Ich plädiere auf jeden Fall dafür, im Ganzen umzudenken – statt an jeder Stellschraube ein wenig zu drehen. Ein bisschen mehr Abriss, ein bisschen weniger Aufwertung, ein paar mehr Fördermittel hierfür und dafür: nein. Man sollte darüber nachdenken, ob man nicht den gesamten Wohnungsbestand privatisiert.

IZ: Na, da fragen Sie mal die Besitzer großer Bestände, was die jeden Tag aufs Neue versuchen. Die versuchen, die Wohnungen zu privatisieren – mit oft bescheidenem Erfolg.

Dascher: Na, hier schließt sich der Kreis. Weil die Wohnungsgesellschaften für ihre Wohnungen zwar nicht notwendig hohe, aber sicher immer noch zu hohe Erwartungen an die Verkaufspreise haben, scheitern auch die Privatisierungsbemühungen.

IZ: Herr Dascher, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Gerda Gericke.

„Forderungen, den Abriss zu stoppen, sind absurd“

Die Forderung des Viadrina-Ökonomen Kristof Dascher, kräftig die Mieten zu senken, um dem ostdeutschen Wohnungsleerstand Paroli zu bieten (s. Beitrag oben), trifft in der Branche auf Widerstand. Warum die Idee seines Erachtens nichts taugt, erörtert im Folgenden BBU-Referent Florian Schnoor, dessen Verband vor allem kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen vertritt.

Der Befund des Viadrina-Ökonomen Kristof Dascher erscheint auf den ersten Blick logisch und verlockend: Gravierende Leerstände auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt werden durch das Senken von Mieten beseitigt. Finanzielle Anreize für Mieter sind das neue Allheilmittel, um die



Solche Bilder sind in fast allen ostdeutschen Großsiedlungen zu sehen. Bild: gg

leer stehenden Wohnungen wieder neu zu vermieten. Theorie wird endlich Praxis: Mit steigendem Mietpreis sinkt, mit fallendem Mietpreis steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Leider geht die Theorie in ihren Modellen immer auch von weiteren „ceteris paribus“-Annahmen aus: von einem homogenen Mietermarkt, einer festen Nachfragekurve und einer konstanten Menge von Einwohnern.

Angebot und Nachfrage bestimmen den Wohnungsmarkt. Dascher liegt mit diesem beliebten Ökonomie-Ansatz zweifelsohne

nicht richtig – und das weiß er auch. Das besondere Gut Wohnung mit seiner großen sozialen Bedeutung, die auch mit einer Verantwortung aller Beteiligten verbunden ist, mit Produkten wie Äpfeln und Tomaten gleichzusetzen, hat Charme – mit einem negativen Beigeschmack. Forderungen, den Abriss zu stoppen oder auch leer stehende Gebäude zu versiegeln und so für die Zukunft zu retten, sind absurd.

Den Mietwohnungssektor als „nicht völlig unelastisch“ zu beschreiben, geht desgleichen an der Realität vorbei. Die Marktvollkommenheit und zugleich die fehlende Möglichkeit, kurzfristig zu reagieren, beeinflussen schon seit jeher die Wohnungsunternehmen in besonderem Maße. Lange Produktionsdauer, langfristige Investitionen und damit verbundene Risiken führen dazu, dass auf Nachfrageschwankungen und Nachfragerücken nur sehr langsam reagiert werden kann.

Die Wohnungswirtschaft vor dem Hintergrund der tatsächlichen Marktgesetze mit der Forderung der drastischen Mietensenkung herauszufordern und neue Denkanstöße zu provozieren – dafür kann man Dascher Anerkennung zollen. Mit der Realität hat diese Gedankenspieler aber nichts zu tun. In den meisten Regionen Ostdeutschlands gibt es ein Überangebot von Wohnungen. Die Gründe sind bekannt: der drastische Abbau von Arbeitsplätzen, die Abwanderung der Bevölkerung, die Folgen des demografischen Wandels und das vielfach unkoordinierte Errichten hoch subventionierter Neubauten nach der Wende.

Die Hauptlast der Leerstände tragen die Wohnungsunternehmen. Nach wie vor tilgen sie die Altschulden, die auf den leer stehenden Wohnungen liegen. Seit Jahren schmilzt das Liquiditätspolster, das nötig ist, um Sanierungen fortzusetzen und die Schulden abzutragen.

Dem Überangebot von Wohnungen kann von zwei Seiten begegnet werden. Die erste Variante entspricht dem Wunschbild von Kristof Dascher, die Mieten zu senken. Mieten runter – dann finden sich schon poten-

zielle Neumieter. Aus gesellschaftlicher Perspektive mag dieser Ansatz seine Berechtigung haben – einmal davon abgesehen, dass mit Rentnern, jungen Erwachsenen und Studenten kaum die heutige Dimension des Leerstands beseitigt werden kann. Rentner wohnen bereits in der betroffenen Region, junge Erwachsene – sofern sie Arbeit gefunden haben – ebenfalls, und die Studenten reduzieren sich auf die wenigen Universitätsstädte.

Neumieter aus dem Nichts?

Daschers „Neumieter“ scheinen damit aus dem Nichts zu kommen. Eine neue Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird so jedenfalls nicht erzeugt.

Realistischer ist vielmehr, dass sich die erhofften Neumieter nicht finden oder sich im schlimmsten Fall die Leerstandsspirale in andere Regionen verschiebt. Eine Bewegung im Bestand ergibt aber keinen Sinn und hilft maximal den Umzugsunternehmen. Dabei ist es auch nicht relevant, ob die Mietpreise um 10% sinken oder gar auf die Hälfte der bisherigen Miete.

Gleichzeitig wird durch Mietsenkungen im großen Stil Kommunalvermögen, genossenschaftliches Kleinvermögen und Fremdkapital von großen wie kleinen Anlegern tief greifend geschädigt. Notwendige Sanierungen sind auf Grund der geringen finanziellen Mittel nicht mehr möglich, und der bis

„Eine Bewegung im Bestand macht keinen Sinn und hilft maximal den Umzugsunternehmen.“



Florian Schnoor

Bild: Schnoor

dato so erfolgreiche Abbau von Altschulden ist in weite Ferne gerückt. An eine Refinanzierung der eingesetzten Gelder mag man an dieser Stelle kaum denken. Die wirtschaftliche Talfahrt derjenigen Unternehmen, die ursprünglich vergleichsweise tragfähig waren, wird beschleunigt, weitere Insolvenzverfahren von Wohnungsunternehmen unumgänglich.

Dascher bezeichnet in diesem Zusammenhang den Stadtumbau Ost als eine „wunderbare Subvention“ für Wohnungsunternehmen und als entgegengesetzt zum „Aufschwung Ost“ wirkend. Tatsache ist, dass das Programm Stadtumbau Ost Wohnungsunternehmen mit einer sehr hohen Leerstandsrate vor der Insolvenz bewahrt. Tatsache ist weiter, dass das kritisierte Altschuldengesetz erst für Unternehmen mit einem 15%igen Leerstand gilt, also erst dann, wenn für viele Wohnungsunternehmen die wirtschaftliche Situation schwierig wird. Auch ohne den kontrollierten Abriss von Wohnungen wird sich das Grundproblem des Leerstands in fast allen ostdeutschen Regionen weiter verschärfen. Dabei gilt für die Wohnungseigentümer, dass jeder Quadratmeter Leerstand Geld kostet, das nicht investiert werden kann.

Von einer Mitnahmeförderung durch staatliche Subventionen oder dem Versuch der Gewinnmaximierung kann deshalb nicht gesprochen werden. Eine entscheidende Voraussetzung für den Erfolg des Stadtumbau-Ost-Programms ist vielmehr der glaubwürdige Umgang mit der Realität. Schwierige Aspekte in der Wohnungswirtschaft modellhaft zu vereinfachen, bestimmte Tatsachen ganz auszublenden oder zu verdrehen, hilft am Ende keinem weiter.

Dem Vorschlag der Mietminderung steht damit eine Alternative gegenüber: eine abgestimmte Anpassung der Wohnungsbestände unter der Mitwirkung der Wohnungsunternehmen einerseits und der kommunalen Instanzen andererseits. Die Anpassung soll die Unternehmen nicht schlechter dastehen lassen als heute, aber vor allem auch mit den Leitlinien einer nachhaltigen Regional-

und Stadtentwicklung korrespondieren. Rückbaustrategien werden abgestimmt, Leitlinien gemeinsam beschlossen. Wirtschaftliche wie gesellschaftliche Folgen des Anpassungsprozesses werden gemeinschaftlich diskutiert, nicht zuletzt auch im Interesse der Vielzahl an Arbeitsplätzen in der Wohnungswirtschaft.

ANZEIGE

Hier machen Sie das Rennen.

Ideale Verkehrsbedingungen. Der richtige Mix in der Nachbarschaft. Und noch insgesamt 14 ha freie Flächen. Beste Voraussetzungen für Ihre Geschäfte.



• HOPPEGARTEN •
Gewerbe- und Logistikpark

Tel: 03342/300 829

www.awf-gmbh.de

Bei diesem Vorgehen werden die relevanten Teilbestände insgesamt bewertet und bekommen unter objektiven Gesichtspunkten eine neue Verwendungsempfehlung. Ein Ansatz, der bereits seit Jahren in vielen Regionen gut funktioniert und gleichzeitig dem Anspruch an gesellschaftliche Verantwortung und betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit gerecht wird. Nur so ist die wohnungswirtschaftliche Negativspirale tatsächlich beherrschbar. (gg)

Der Autor: Florian Schnoor ist Referent für Politikberatung und Kommunikation beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Berlin.