

Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen sind seit der Wiedervereinigung in zwei Drittel seines Wohnungsbestandes in Ostdeutschland Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung durchgeführt worden. Für die verbleibenden ca. 1,1 Mill. Wohnungen, überwiegend Hochhäuser und Altbauten, die aufgrund ihres teilweise desolaten Zustandes das Zweifache bis Dreifache der durchschnittlichen Sanierungskosten verursachen würden, beziffert der Verband den Investitionsbedarf auf 80 bis 100 Mrd. DM. Allein für die aufwendige Sanierung von 400 000 Altbauwohnungen werden Kosten in Höhe von mindestens 60 Mrd. DM veranschlagt.

Angesichts des hohen Finanzbedarfs fordert der Verband unter anderem eine Verlängerung des Wohnraum-Modernisierungsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau und eine Anhebung der bei 15% liegenden staatlichen Investitionszulage für Altbausanierungen. Die Sanierung von Altbauten wird nach Aussage des Verbandes ohne eine deutliche Verbesserung der Förderkonditionen in dem am 1.1.1999 in Kraft tretenden Investitionszulagegesetz nicht stattfinden, da die enormen Kosten hierfür nicht über die Mieten zu decken sind.

Der Ruf der Wohnungsunternehmer nach einer stärkeren Subventionierung und somit nach einer höheren Beteiligung der Allgemeinheit an den Investitionskosten basiert im wesentlichen auf zwei Argumenten. Einerseits wird auf die gesellschaftliche Verpflichtung zur weiteren Verbesserung des Wohnraumangebotes in Ostdeutschland verwiesen. Andererseits wird angeführt, daß die mit der Altbausanierung verbundene Revitalisierung der Innenstädte und der Erhalt historischer Stadtbilder im Sinne des Gemeinwohls unverzichtbar sind.

Auch wenn es zur Zeit in Ostdeutschland nach Schätzungen des deutschen Mieterbundes ca. eine halbe Million unbewohnter Wohnungen aller Kategorien, vom Luxusapartment bis zum Plattenbau, gibt,



Silvia Stiller

Altbausanierung um jeden Preis?

können sich weitere Sanierungsmaßnahmen für eine angemessene Versorgung mit Wohnraum bei einer differenzierten Betrachtung der regionalen Märkte als notwendig erweisen. Die im Zuge der regen Investitionstätigkeiten der letzten Jahre in einigen Marktsegmenten kontinuierlich gesunkenen Mieten signalisieren jedoch, daß nicht in allen Teilmärkten gleichermaßen eine Expansion des Wohnungsangebotes zur Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum geboten erscheint.

Der Angebotsüberhang an Wohnraum auf einigen Teilmärkten mag in Zukunft mit einer steigenden individuellen Wohnkaufkraft und einer zunehmenden Tendenz in Richtung Einzelpersonenhaushalte zurückgehen. Da hierfür aber bereits zumindest teilweise in der Vergangenheit Vorsorge getroffen wurde, kann die staatliche Beteiligung an umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in der Zukunft mit der sozialpolitischen Verantwortung für eine Wohnraumvorhaltung nur begrenzt begründet werden. Ferner dürfte sich die demographische Entwicklung in Ostdeutschland, die für das nächste Jahrzehnt einen Bevölkerungsrückgang von ca. 5% erwarten läßt, eher dämpfend auf die Expansion des Wohnungsbedarfs auswirken.

Auch das Leitbild belebter Innenstädte eignet sich zur Rechtferti-

gung der Subventionierung von Sanierungsmaßnahmen nur mit Einschränkungen. Eine Korrektur der räumlichen Struktur durch staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt ist nur dann ökonomisch begründbar, wenn die Abwanderungen aus den ostdeutschen Innenstädten aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive nicht optimal sind. Zudem tragen Altbausanierungen in den Innenstädten nur zu deren Belebung bei, wenn die Bevölkerungsverluste an die neuentstandenen Wohnparks und Siedlungen in den Stadtrandlagen auf einen Mangel an geeignetem Wohnraum in den Innenstadtlagen zurückzuführen sind und die Sanierung innerstädtischer Altbauwohnungen diesen beseitigt. Sonst schreitet die Entleerung der Innenstädte mit einem größeren Bestand an leerstehenden Wohnungen höheren Standards als derzeit voran. Zugestimmt werden muß allerdings dem in diesem Kontext ebenfalls angeführten Argument, daß die Sanierung von Außenfassaden wegen ihrer positiven Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das Stadtbild staatlich gefördert werden sollte. Eine staatliche Bezuschussung von aufwendigen Innensanierungen ist hiermit jedoch nicht zu rechtfertigen.

Alles in allem überzeugen die Argumente für eine flächendeckende staatliche Subventionierung und eine Anhebung der Investitionszulage nur wenig. Es ist zu befürchten, daß investiertes Kapital und mit ihm staatliche Fördermittel dort, wo der Markt bereits gesättigt ist, direkt in Investitionsruinen geleitet werden. Der augenblickliche Leerstand zahlreicher Wohnungen in Ostdeutschland zeigt, daß bereits in der Vergangenheit durch staatliche Förderungen zumindest in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes Fehlinvestitionen begünstigt worden sind. Im Bereich der Altbausanierung darf sich nicht wiederholen, was im Bereich von Gewerbeimmobilien zu den Bürohalden in Ostdeutschland führte. Hier hat die falsche Einschätzung des zukünftigen Bürobedarfs in Kombination mit staatlichen Förderinstrumenten zu einer immensen Fehlallokation von Kapital geführt.