

Leusitzer Rundschau

1 8. Feb. 1997

**Stellen**

2,24 Millionen Wohnungen zählte der Freistaat Sachsen Ende 1995. Davon standen 185 172 Wohnungen leer, darunter knapp 28 904 in noch nicht bezogenen Neubauwohnungen.

In der Stadt Hoyerswerda standen 1654 von insgesamt 27 445

SMBau  
Referat W III 2

53179 Bonn, den 04.10.1996

Wohnungseerstand in den neuen Bundesländern

Zum Hintergrund der "Leerstandsdebatte"

Im Zusammenhang mit der im Juni 1996 veröffentlichten Studie des Pestel-Instituts "Zwischen Sanierung und Abriss. Plattenbauten in den neuen Bundesländern", der

Die Pestel-Studie war zu dem Ergebnis gelangt, daß bis zum Jahr 2010 ein Angebotsüberhang von rd. 940.000 Wohnungen entsteht, der zu rund 80% (ca. 750.000 Wohnungen) auf den Bestand an Plattenbauten (ca. 2,25 Mio. Wohnungen) entfallen wird. Schlußfolgerung der Studie: Für etwa 1/3 der Plattenbauwohnungen besteht eine "Rückbaunotwendigkeit" (Abriss).

Immobilienmarkt

28.6.96  
**Zu viele neue Wohnhäuser in Ostdeutschland**

Wiesbaden (rtr). Der Immobilienumsatz in der Bundesrepublik ist 1995 auf 318 (Vorjahr 369) Milliarden Mark gesunken. Im letzten Quartal allerdings sei der Abwärtstrend et-

SZ 10.6.97  
**Schon 75 000 Wohnungen stehen leer**

Dresden (SZ). Bereits 75 000 Wohnungen kommunaler und genossenschaftlicher Unternehmen stehen in Sachsen

Freitag, 12. September 1997 / SZ

**Bund will Abriss von Wohnungen fördern**

Töpfer rechnet nicht mit Mieterhöhung auf breiter Front

Von Wolfgang Molke

„Es gab eine Wertwanderung der Eigentumsmittel an Immobilien“, wie Tö-

SZ 29.8.97  
**Weißwasser: „Platte“ trotz Sanierung nur Ladenhüter**

Leerstand steigt - attraktive Baulandpreise - Jugend zieht in Scharen ab

Von Tilman Weber

Einat moderner und moderner Her-

Dabei hat die kommunale Wohnungsgesellschaft bereits den Großteil ihrer knapp 5 500 Plattenbau-Woh-

richtwerte für Bauland von nur 30 Mark pro Quadratmeter machen Mietwohnungen in Plattenbauten zu

SZ 2.10.97  
**Leerstand zwingt Vermieter zu neuen Anwerbemethoden**

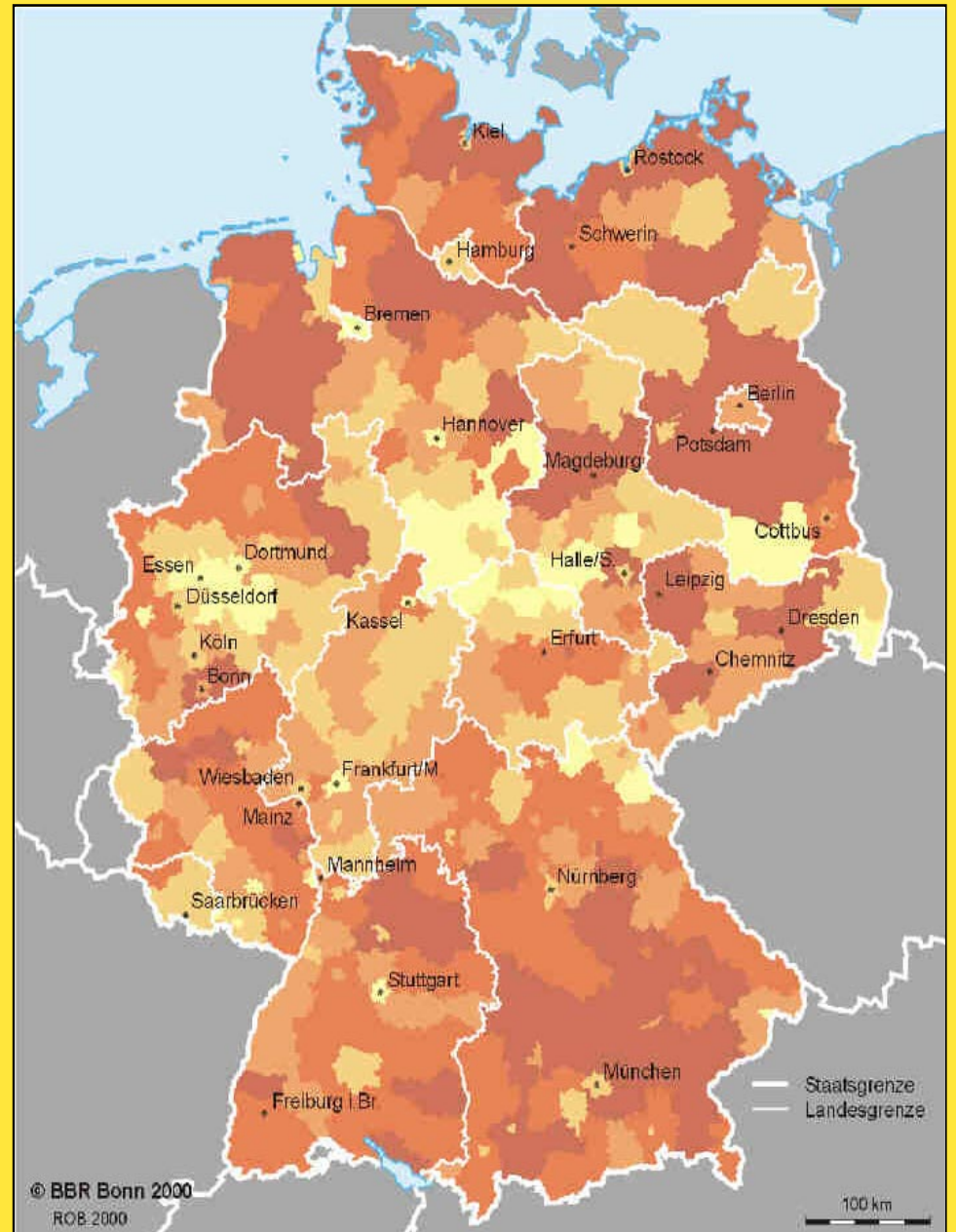
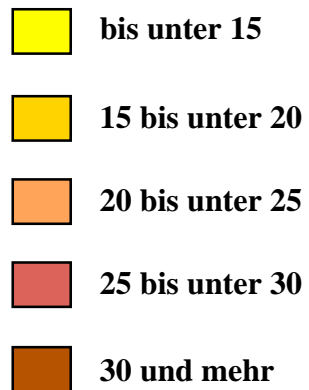
Ein Vierteljahr umsonst auf Probe - Verluste werden in Kauf genommen

Von Inga Niermann

Gesamtfläche von 500 000 Quadratme- vom Mieter, sondern fast immer vom

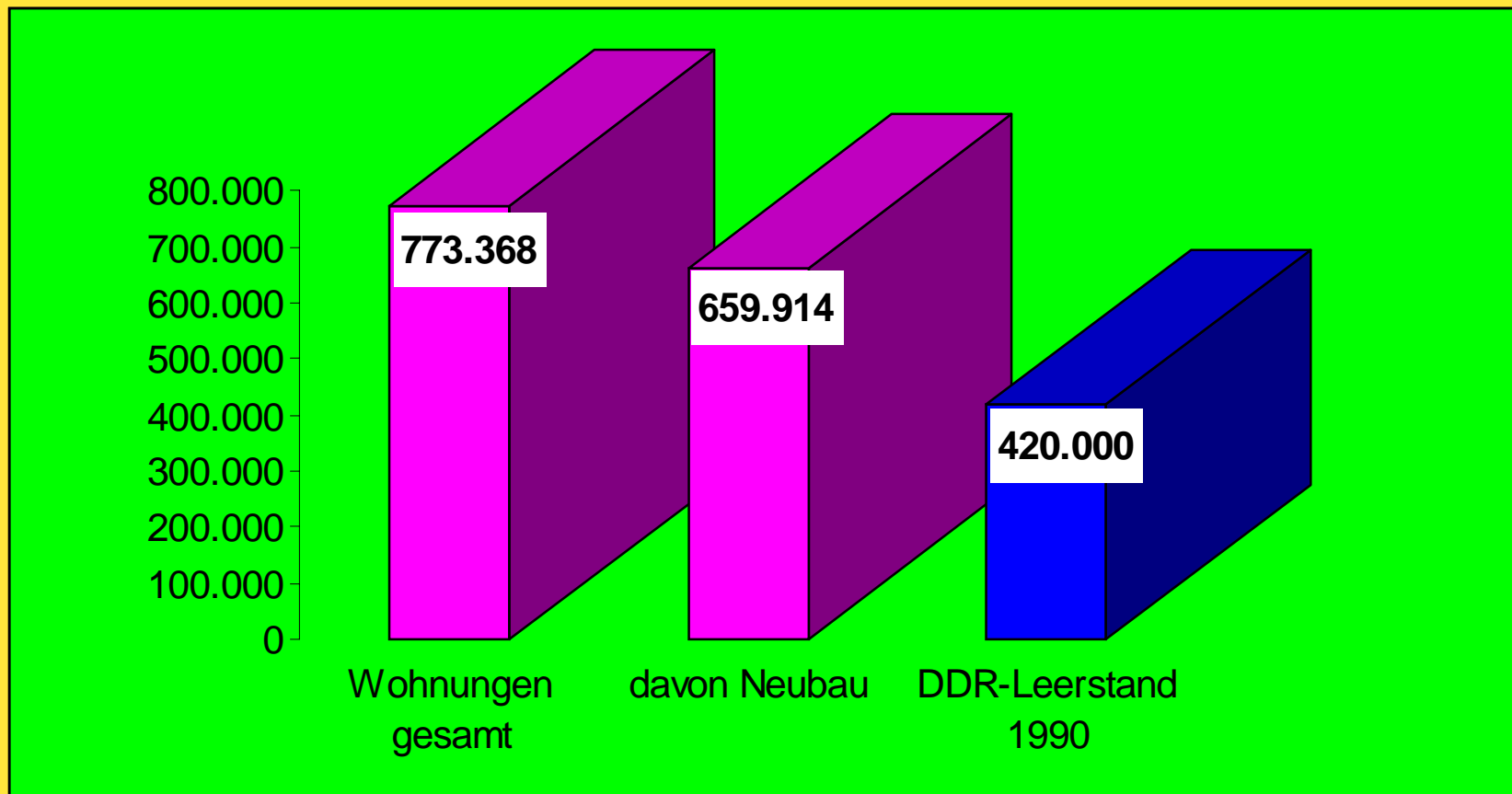
# Wohnungsfertigstellungen

**Fertigstellungen von Wohnungen insgesamt 1995 bis 1998  
je 1000 Einwohner**



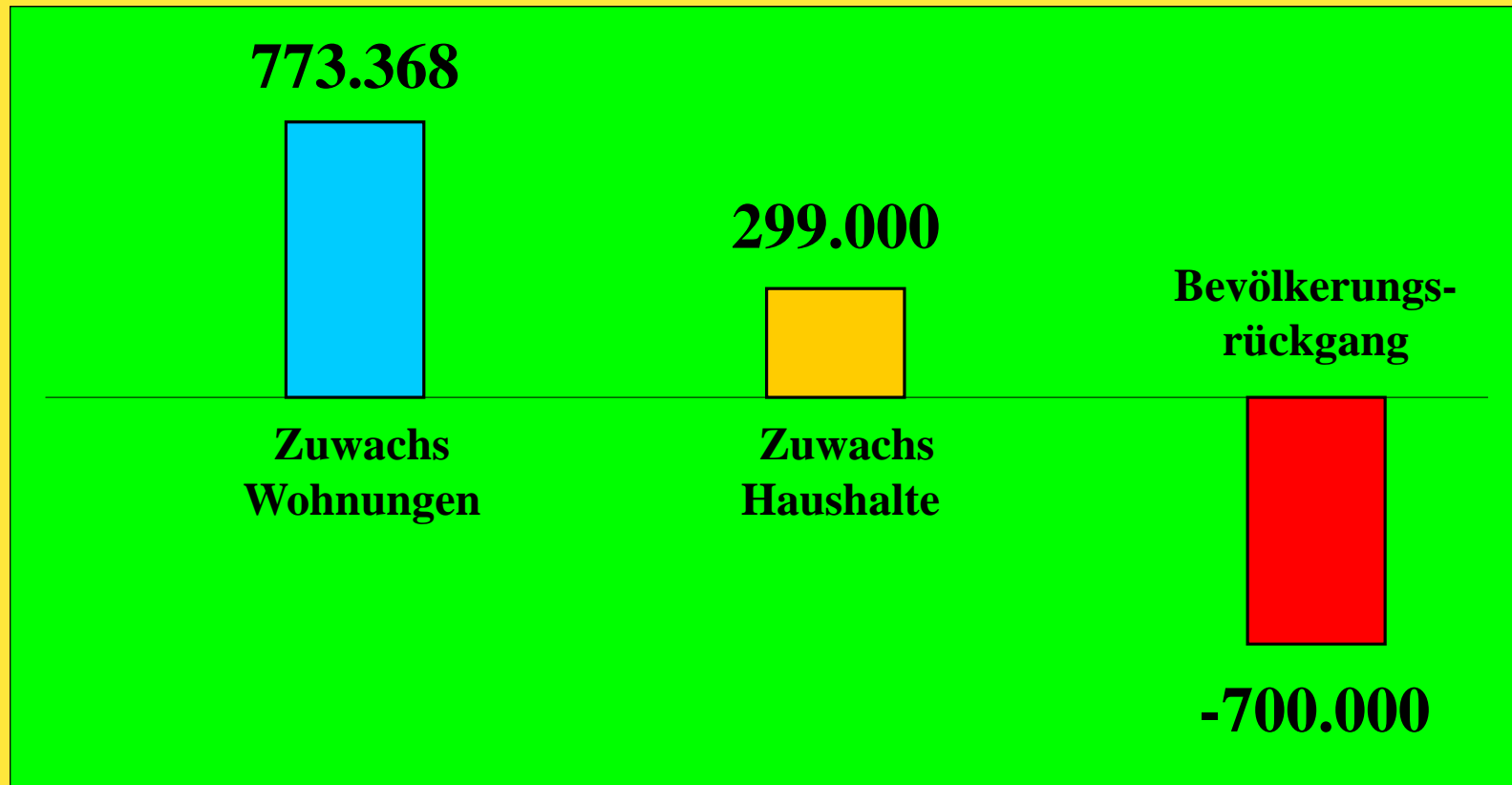
Quelle: BBR Bonn 2000, ROB 2000

# Wohnungsfertigstellungen in Ostdeutschland 1991 - 1999



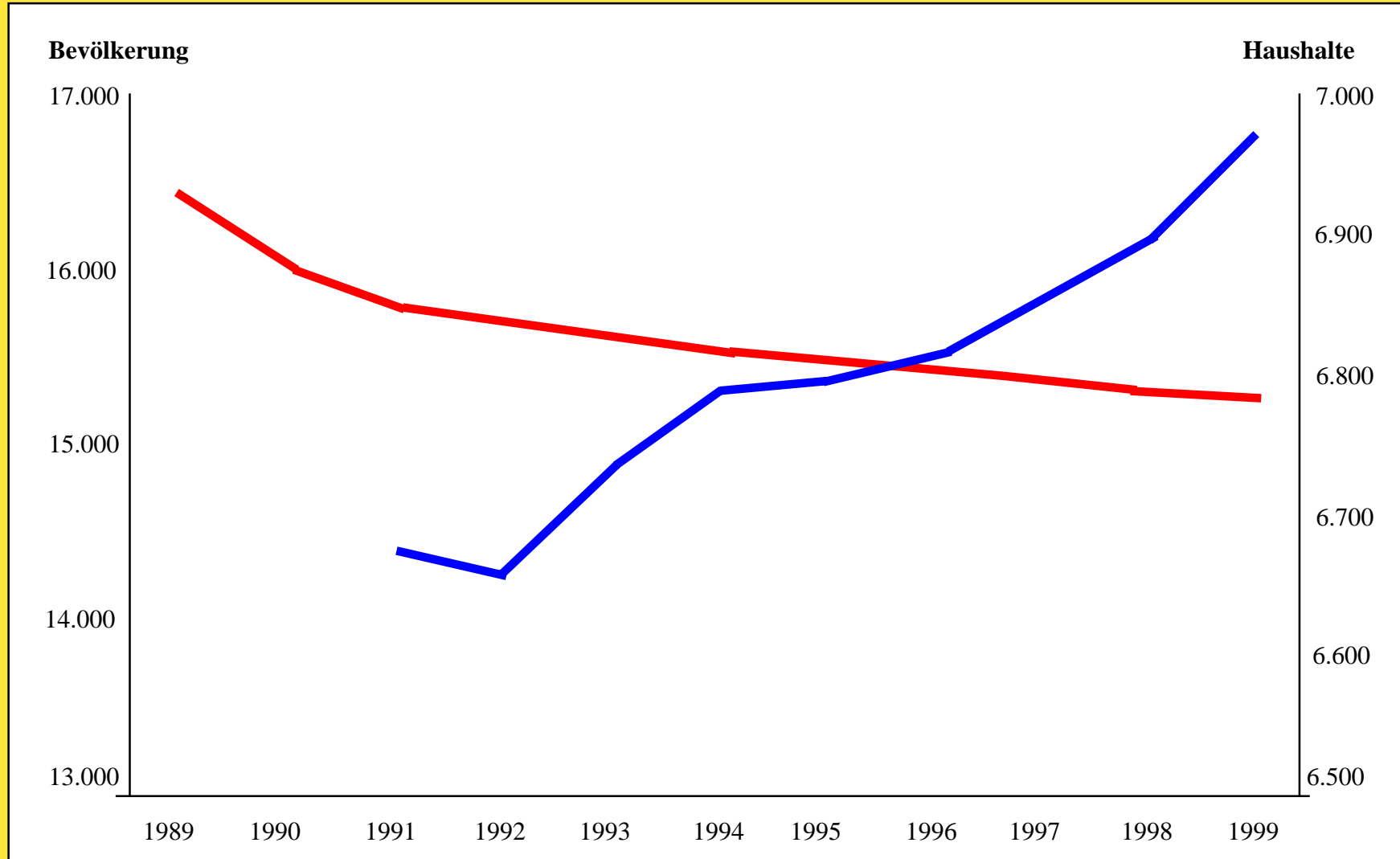
Quelle: Bericht der Expertenkommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern, November 2000

## Zuwachs an Wohnungen und Haushalten, Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 1998



Quelle: Bericht der Expertenkommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern, November 2000; Wohnungsbauförderung auf dem Prüfstand, Karl-Bräuer-Institut, Heft 93 sowie Statistisches Bundesamt, Zeitreihen

# Entwicklung der Haushalts - und der Bevölkerungszahlen



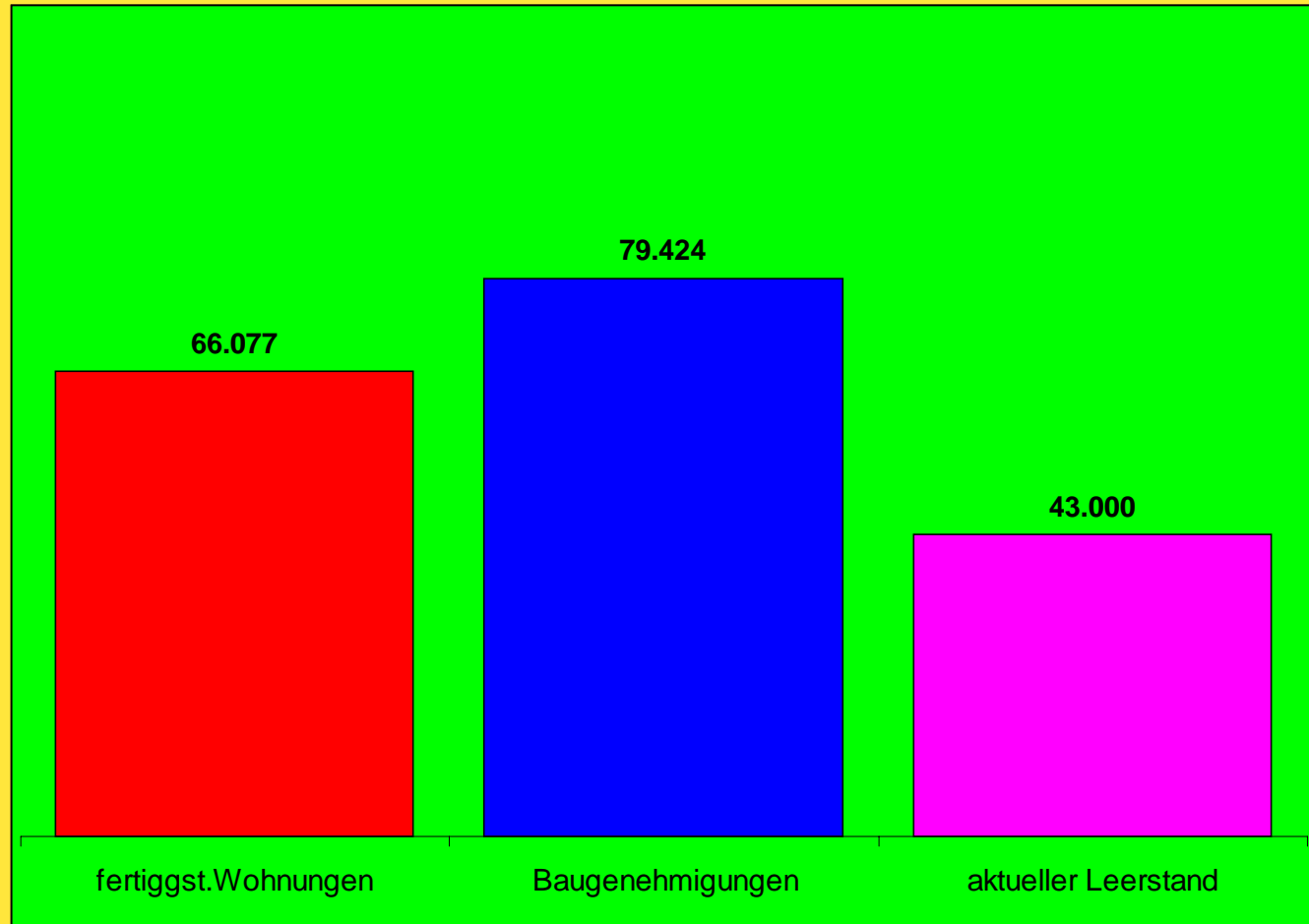
Quelle: empirica

# Entwicklung der Haushaltszahlen in Ostdeutschland (inkl. Berlin) und Prognose bis 2030



Quelle: empirica (Annahme: keine positiven Wanderungsgewinne ab 2002, sondern erst ab 2010)

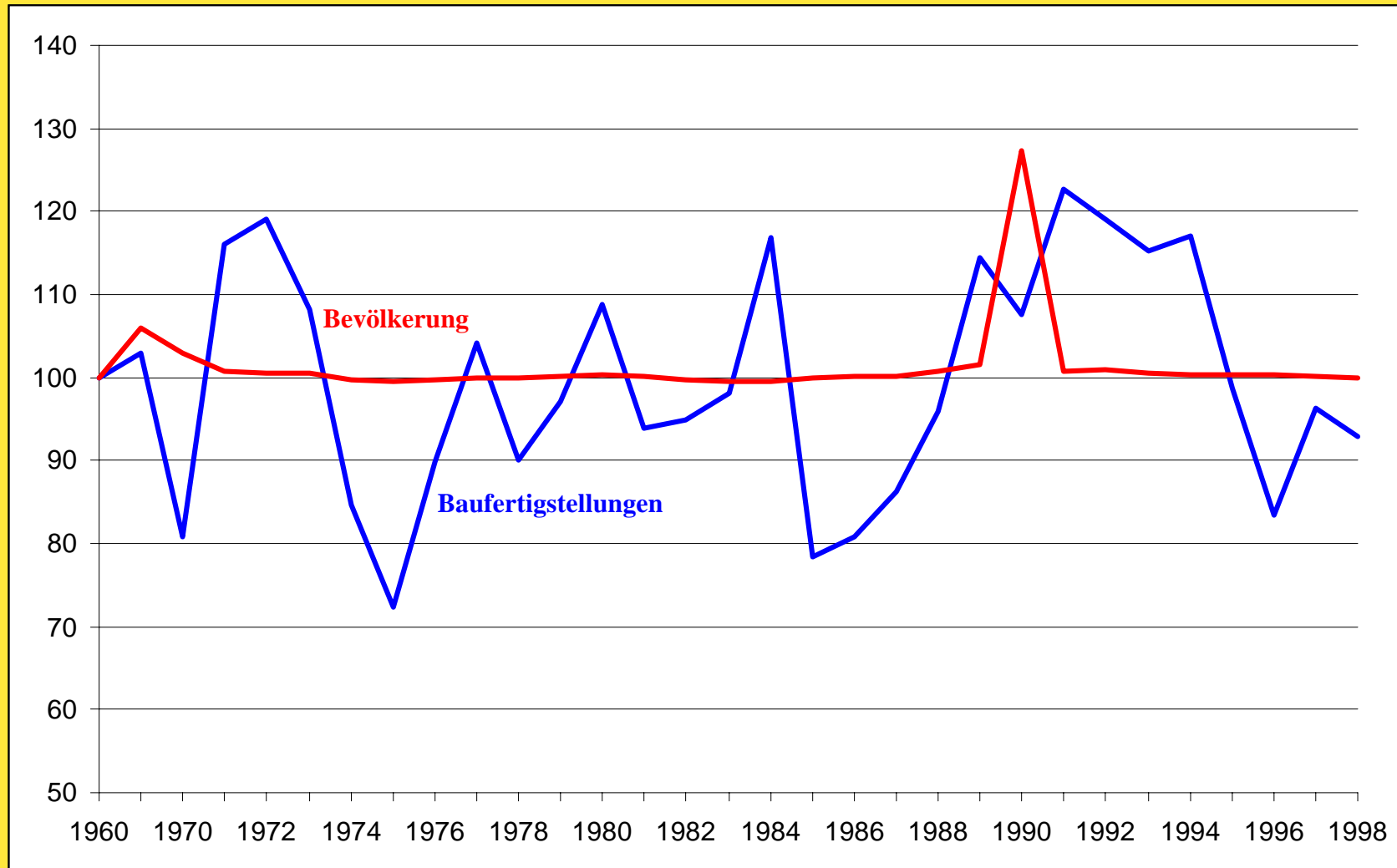
# Beispiel Dresden: fertiggestellte Wohnungen, Baugenehmigungen und aktueller Leerstand



**Anmerkung:**  
Zur Wende  
gab es in  
Dresden  
30.000  
Wohnungs-  
suchende

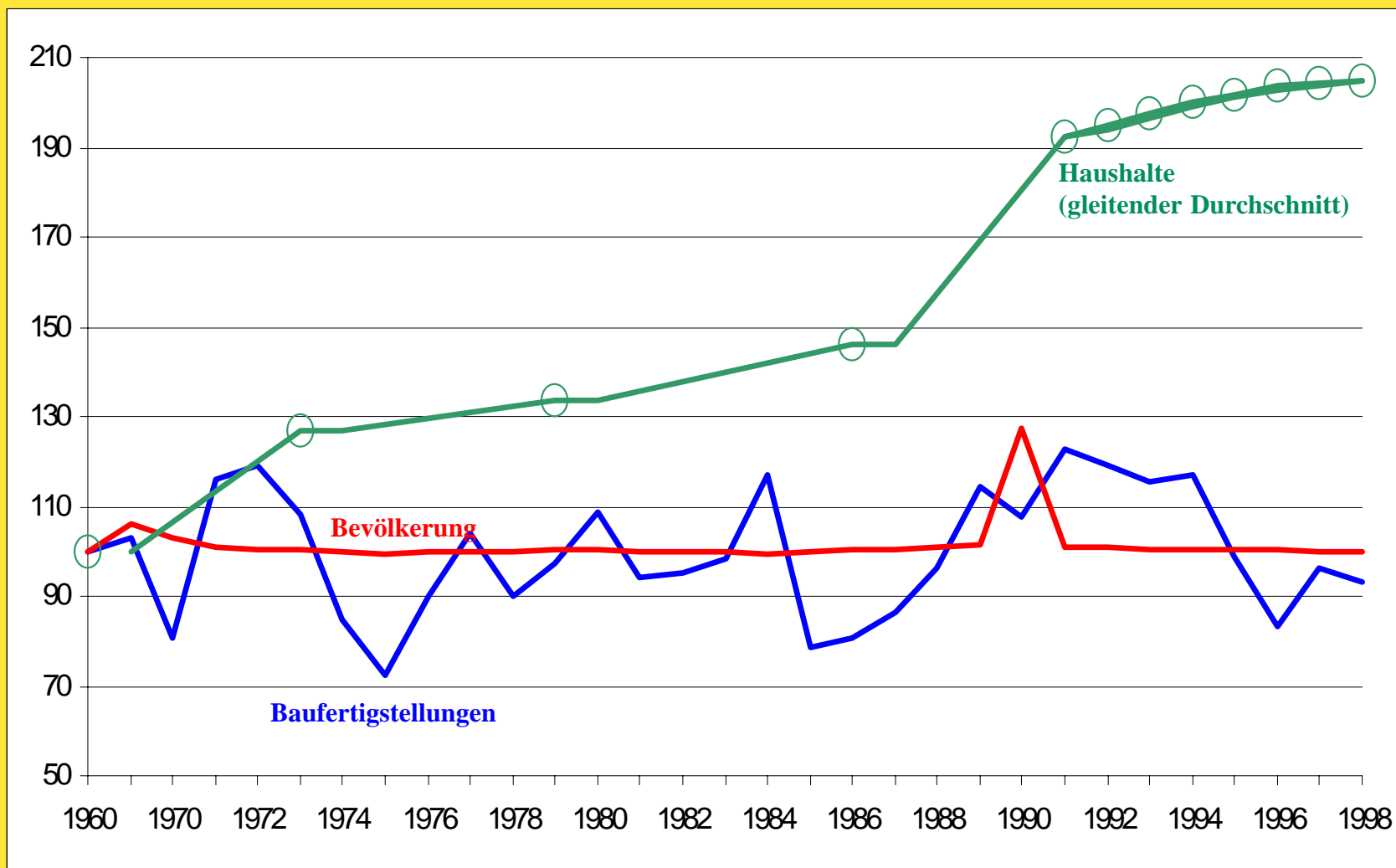
Quelle: stat. Mitteilungen Stadtverwaltung Dresden, Sept./2001

# Deutschland: Prozentuale Entwicklung der Baufertigstellungen und der Bevölkerung (1960 = 100)



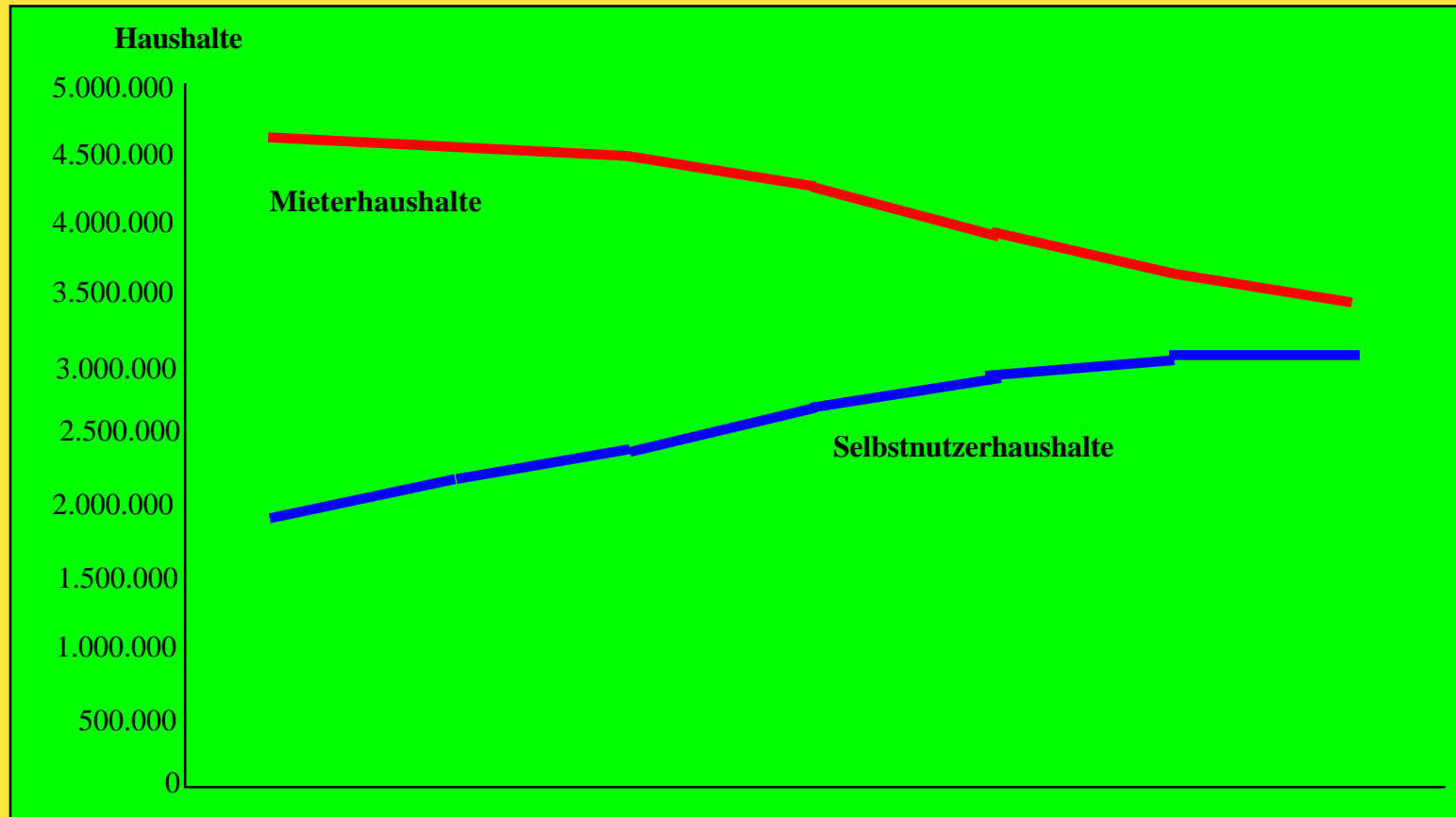
Quelle: stat. BA, Zeitreihen

# Deutschland: Prozentuale Entwicklung Baufertigstellungen, Bevölkerung, Haushalte (1960 = 100)



Quelle: stat. BA, Zeitreihen

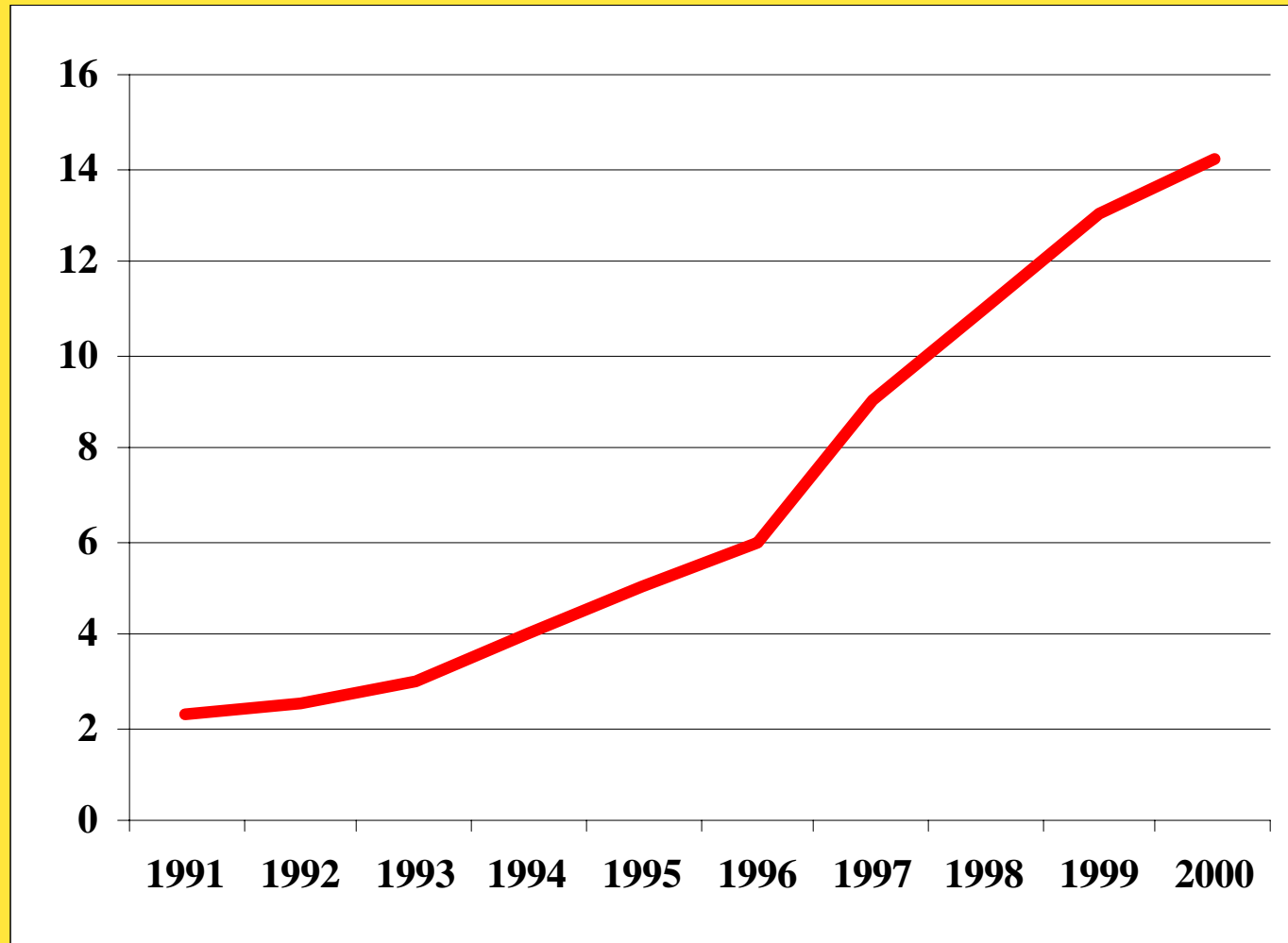
# Prognose der Mieter- und Selbstnutzerhaushalte (ohne Berlin), 2000 - 2030



„Allerdings ist auch vorstellbar, dass diese Prognose – die letztlich eine Angleichung der kohortenspezifischen Selbstnutzerquoten Ostdeutschlands an Westdeutschland unterstellt – die wahre Entwicklung noch unterzeichnet. Angesichts der deutlich geringeren Objektpreise neugebauter Einfamilienhäuser in Ostdeutschland – die die weiterhin geringeren Einkommen mehr als ausgleicht – ist die „Einfamilienhaus-kaufkraft“ in Ostdeutschland höher als in Westdeutschland.“

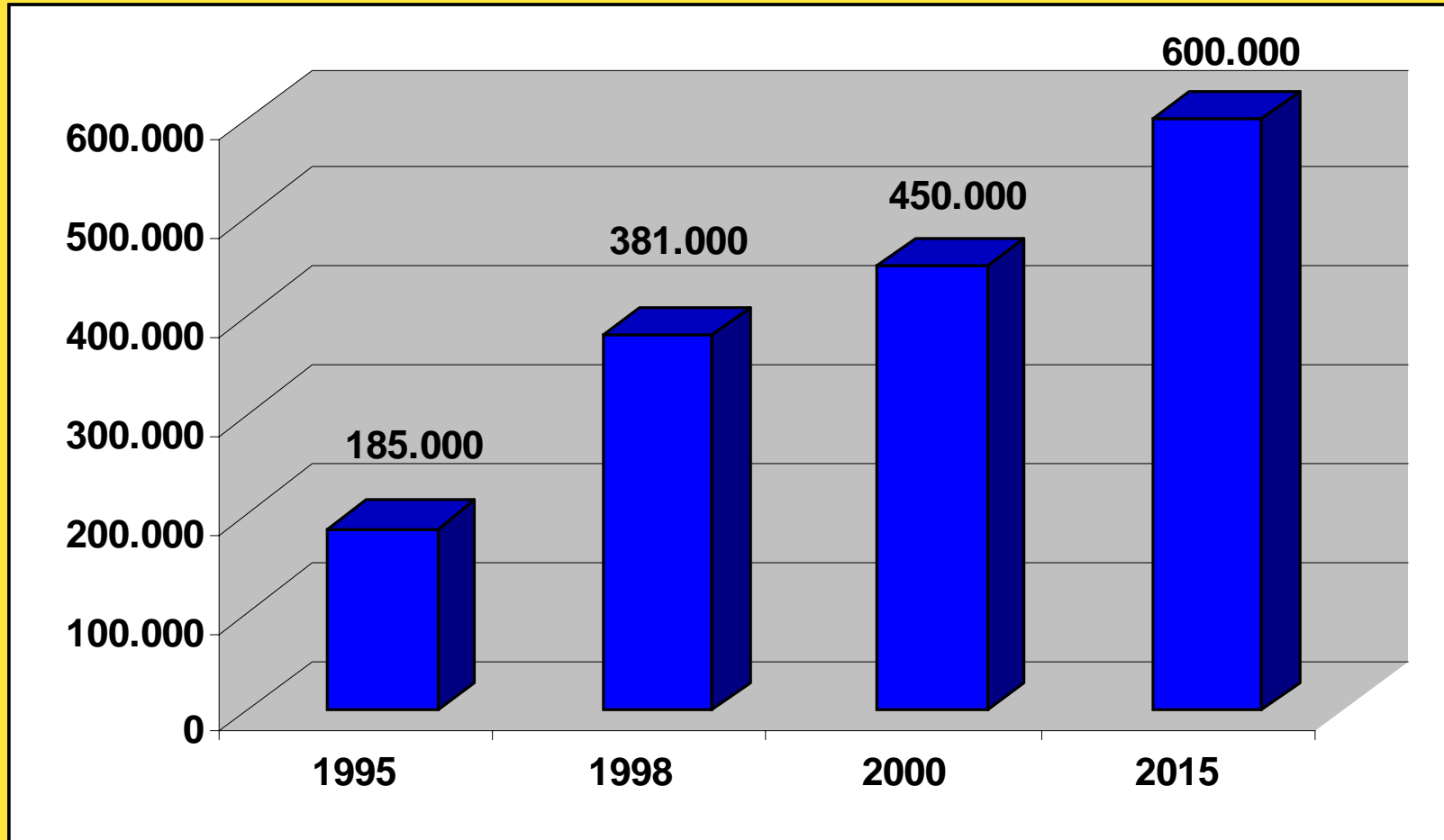
Quelle: empirica

# Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote



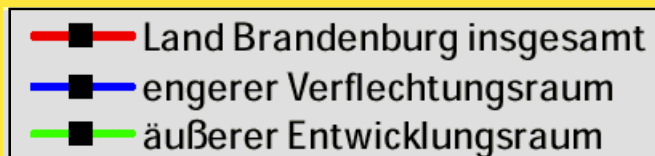
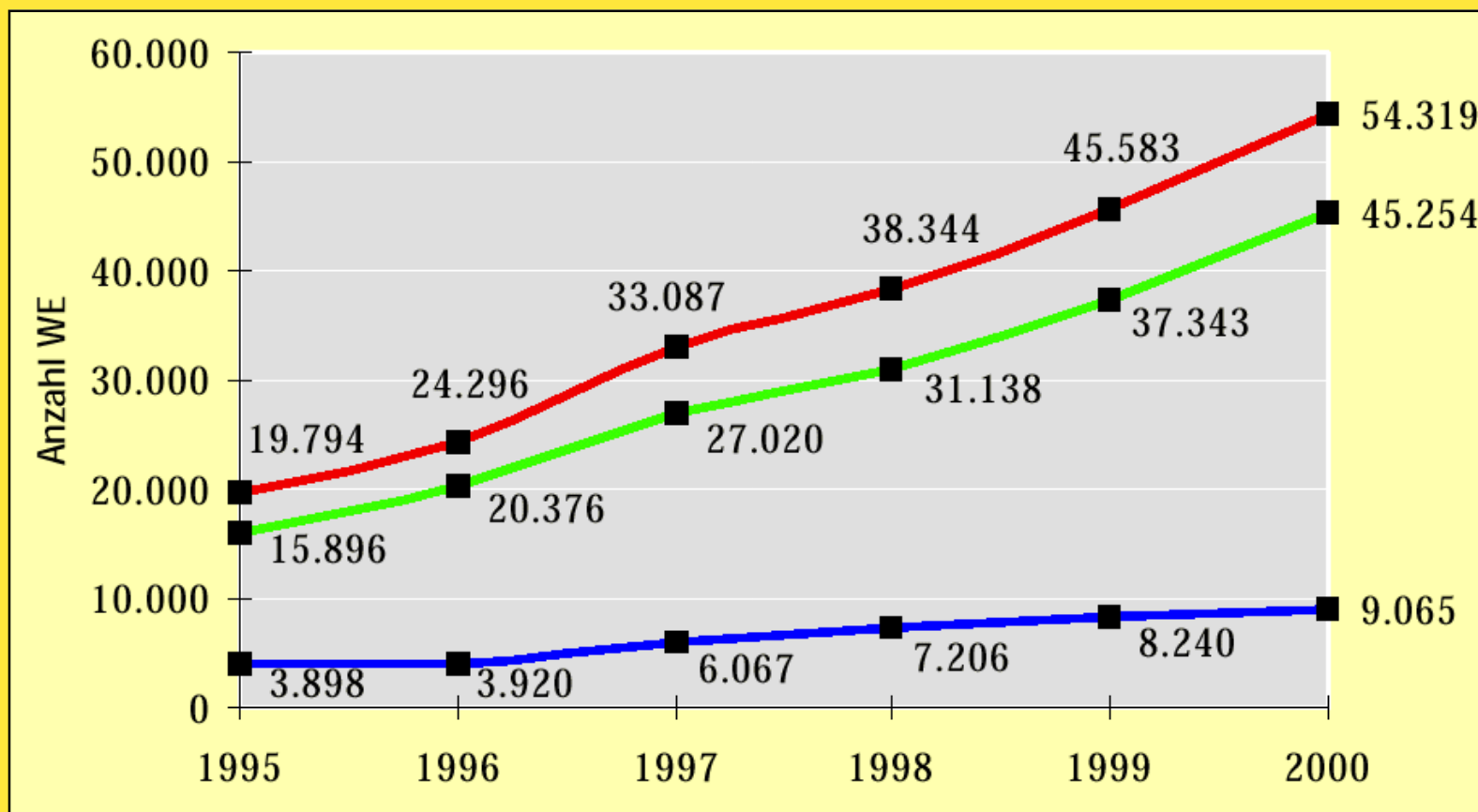
Quelle: GdW-Informationen 97, Juni 2001

# Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Sachsen



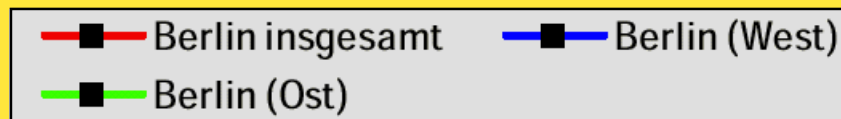
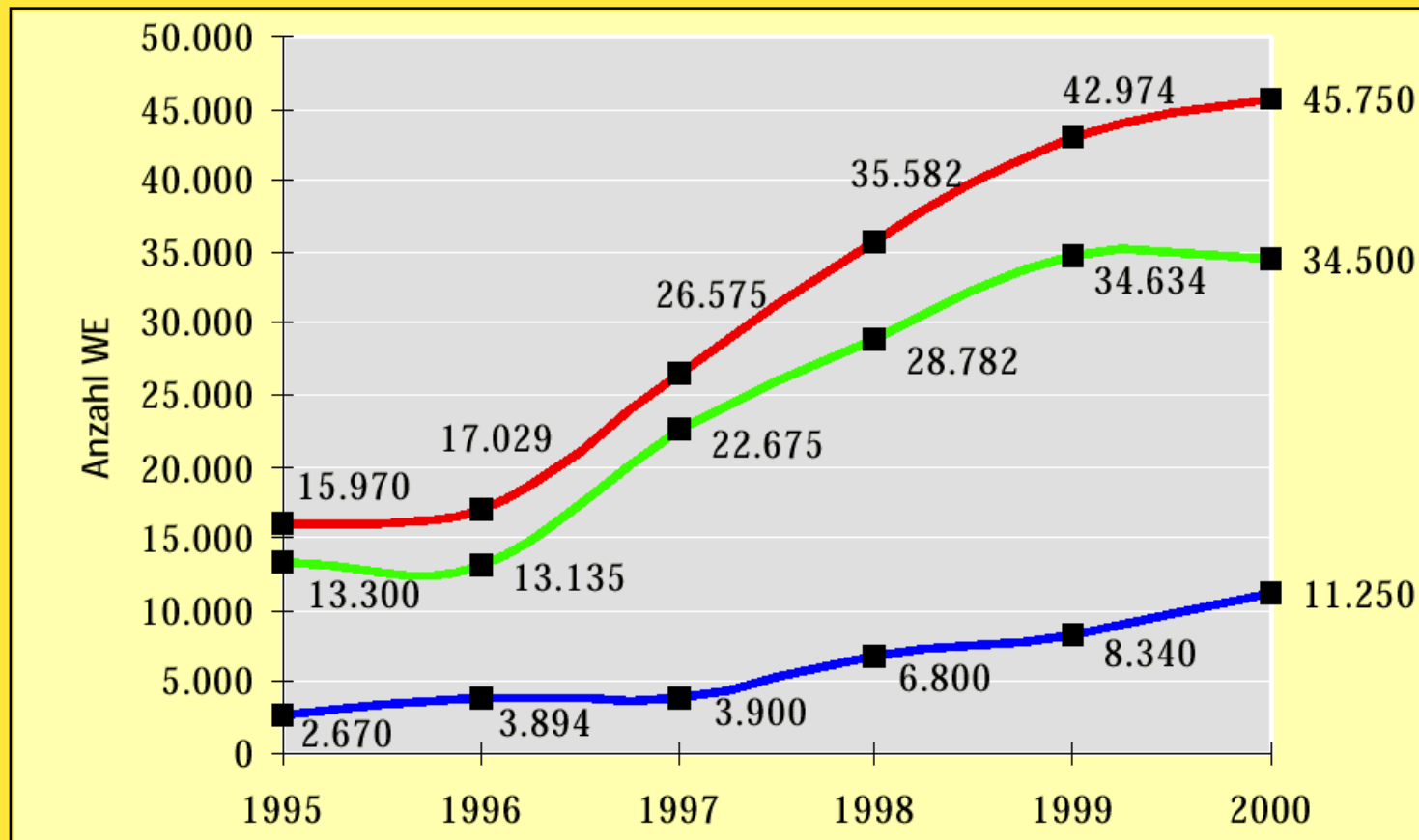
Quelle: SAB 2001

# Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg



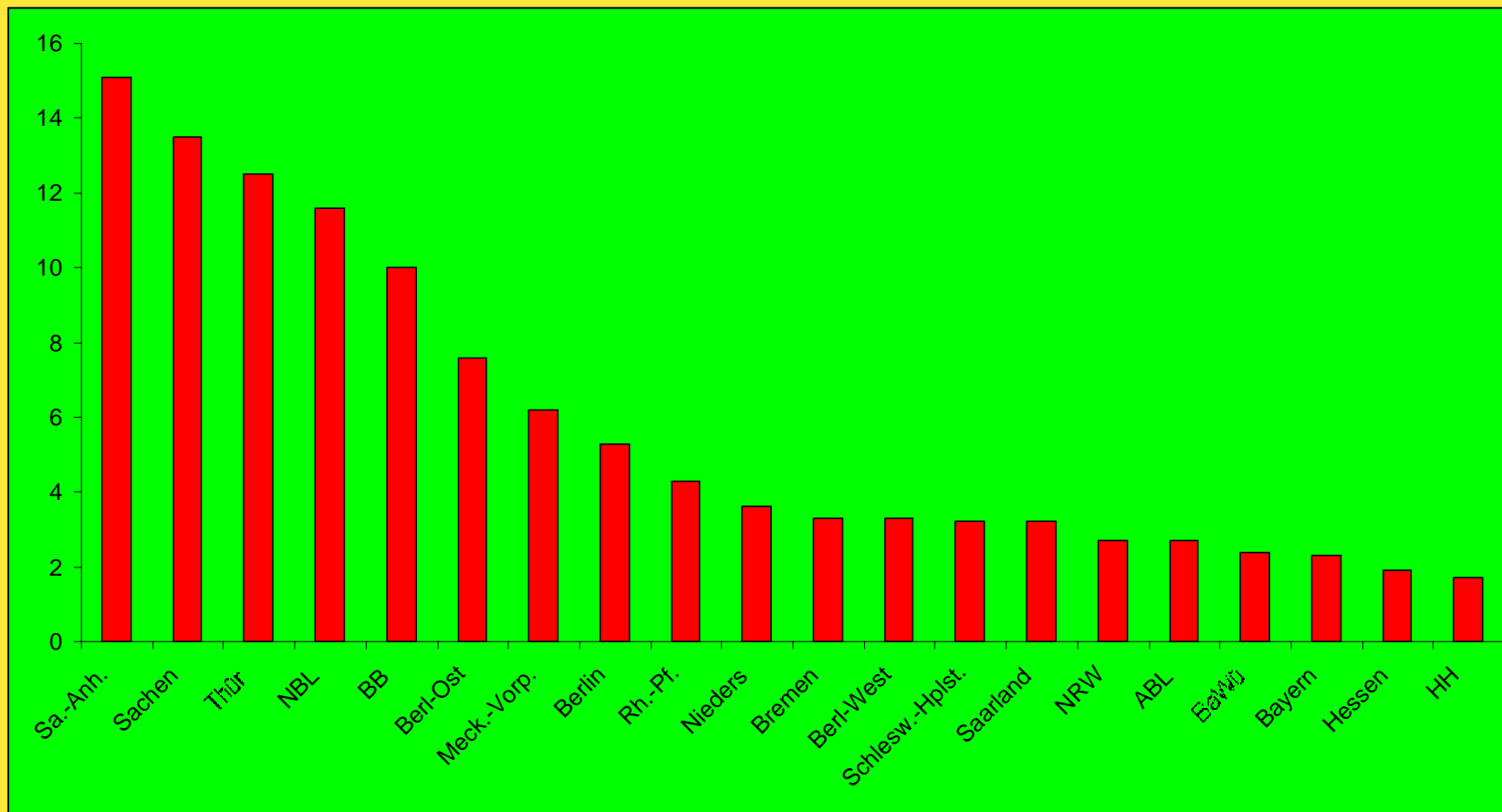
Quelle: Jahresstatistik BBU 2000

# Leerstehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin



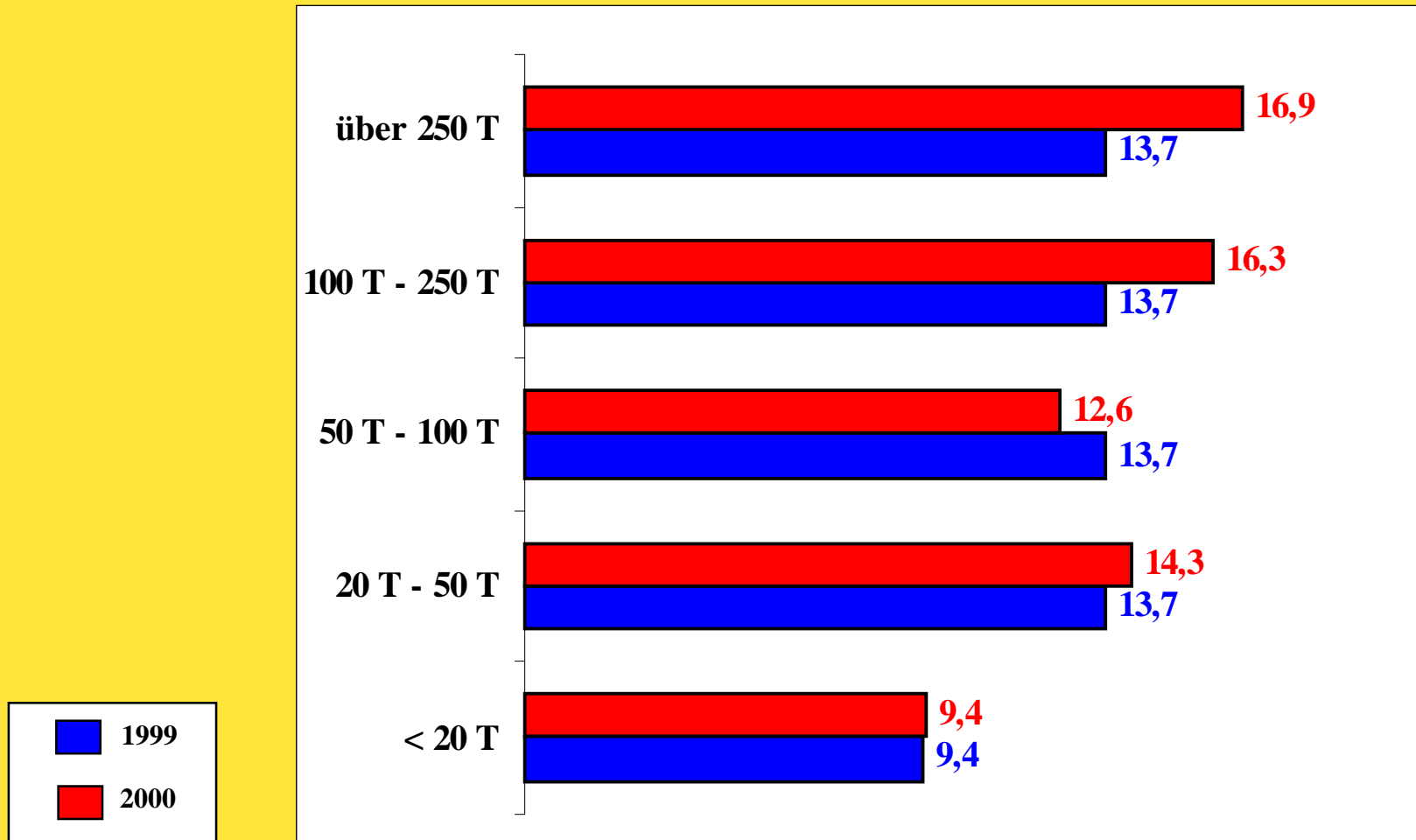
Quelle: Jahresstatistik BBU 2000

# Leerstandsquoten GdW-Wohnungen Stand 31.12.1999



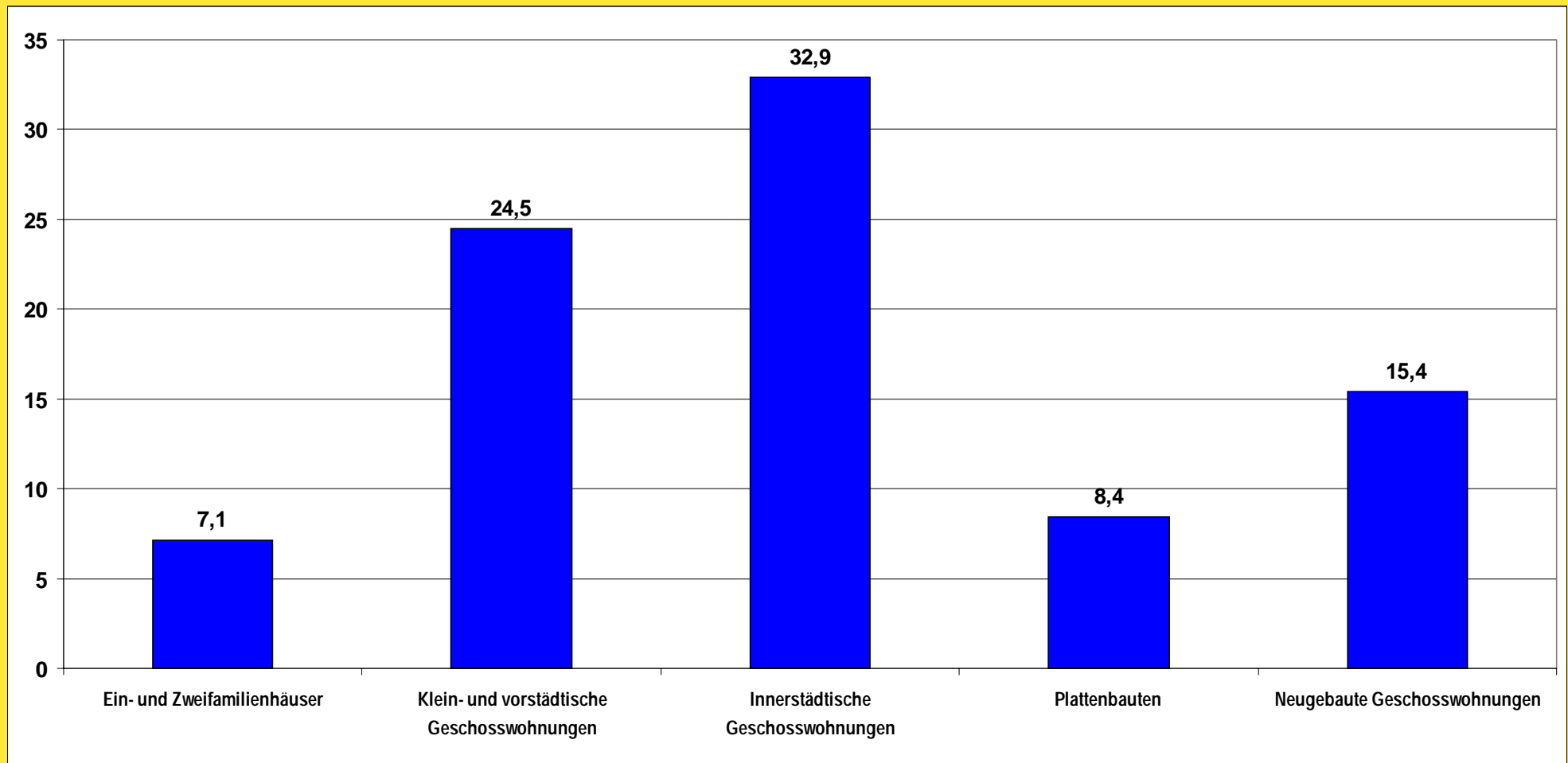
Quelle: GDW

# Wohnungsleerstand nach Stadtgrößen (Prozent)



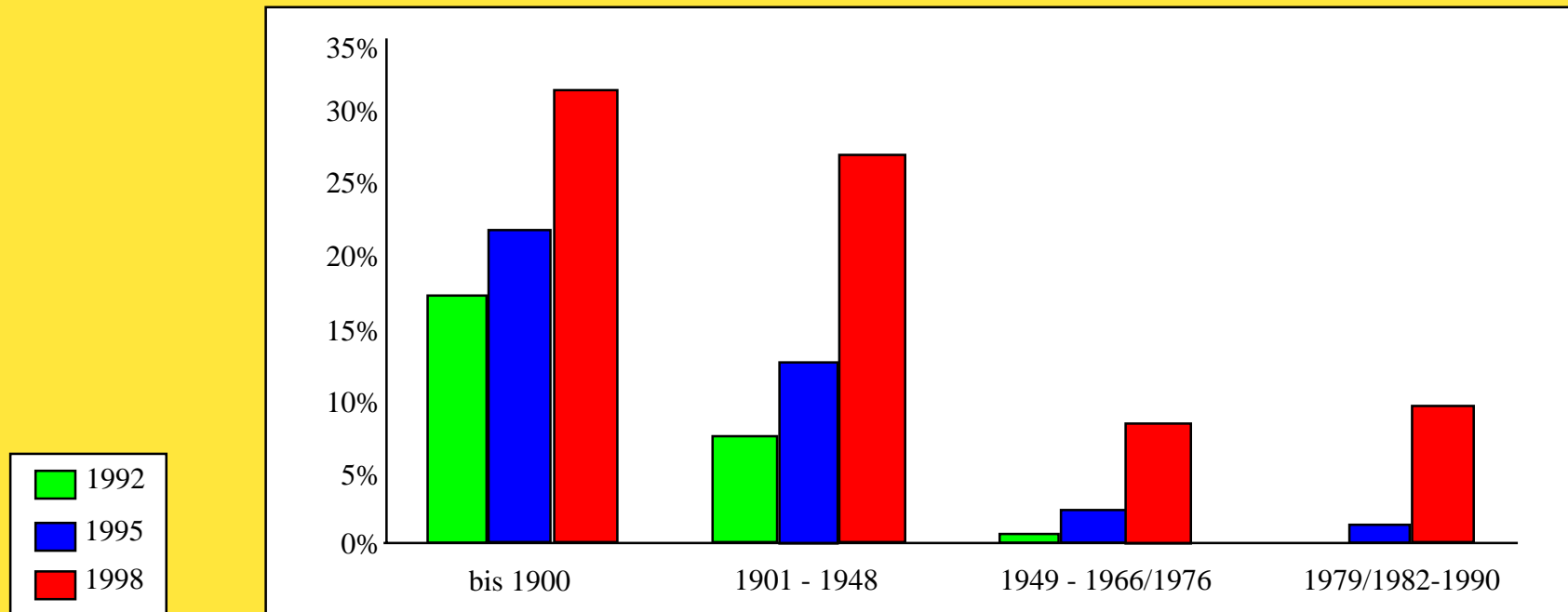
Quelle: GdW-Informationen 97, Juni 2001

# Struktur der Wohnungsleerstände in Ostdeutschland und Berlin-Ost (in Prozent)



Quelle: empirica - Mikrozensus 1998

# Wohnungleerstände im Geschosswohnungsbau in Ostdeutschland nach Baualter

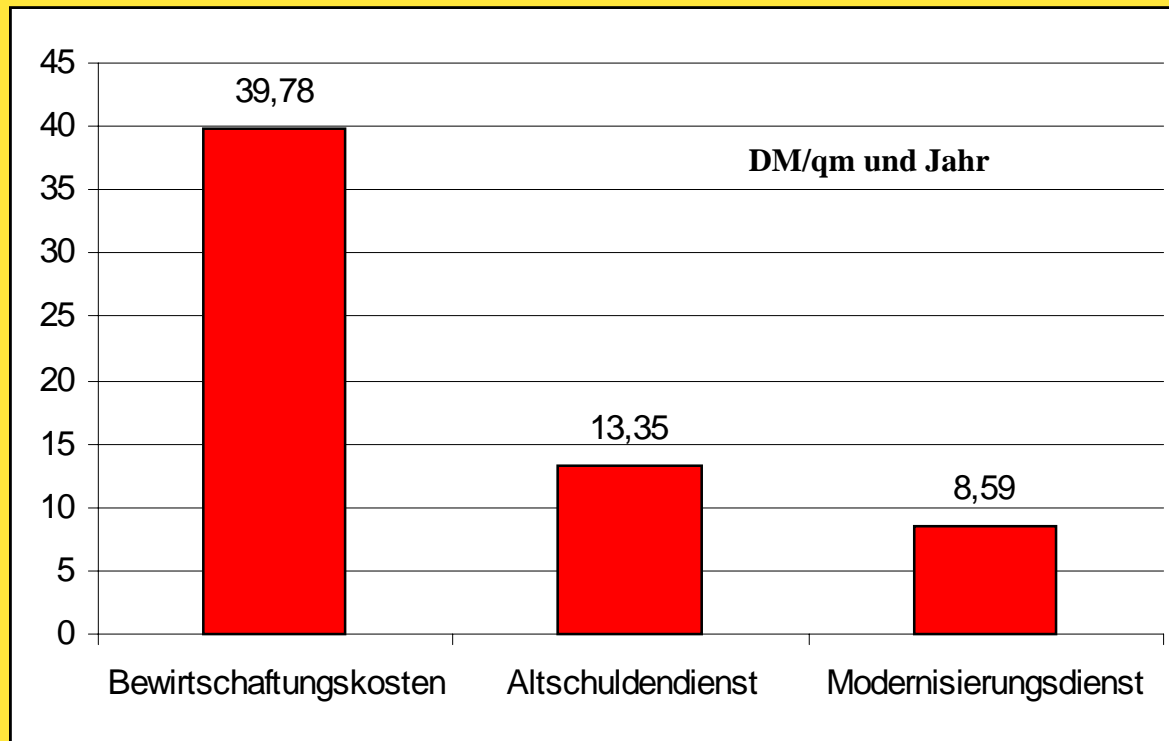


Quelle: empirica

# Laufende Belastungen auf Leerwohnungen

# Gesamtbelastung auf Leerwohnungen/Jahr

am Beispiel von Wohnungsunternehmen in 13 Städten



**91,4 Mio. DM**

Die hier aufgeführten Fakten betreffen GdW-Unternehmen: Schwarzenberg, Hoyerswerda, Weißwasser, Zwickau, Sangershausen, Stendal, Wolfen, Guben, Luckenwalde, Schwedt, Wittenberge, Leinefelde, Sondershausen. Sie hatten im Herbst 1999 zusammen 25.434 leerstehende Wohnungen mit 1.465.30 qm. Die Zahl der Leerwohnungen dürfte sich auch in diesen Unternehmen seither weiter erhöht haben. Zu diesen Kosten kommen die Einnahmeausfälle hinzu.

Quelle: GdW-Info 87, Herbst 99

# Finanzielle Belastungen aller ostdeutschen Vermieter laut Expertenkommission



„Bei den Unternehmen und privaten Vermietern fallen pro Jahr etwa 2,2 Mrd. DM Einnahmeausfälle durch die leerstehenden Wohnungen an.“ ... „Die meisten Kosten laufen auch bei leerstehenden Wohnungen weiter (Zinsen auf Altschulden, Kauf- und Modernisierungskredite, Versicherungen, allgemeine Instandsetzung, Reinigung, Pflege der Außenanlagen sowie Grundsteuer). ... Die weiterlaufenden Kosten ... dürften ... ungefähr in gleicher Größenordnung mit den Einnahmeausfällen liegen.“ ... „Neben den Leerständen haben die ... Modernisierungen die Rentabilität beeinträchtigt. ... „Bei den Wohnungsunternehmen werden ... in manchen Städten Leerstandsmengen erreicht, die ... existenzgefährdend werden.“ ... „Hohe Modernisierungen mit hohen Fremdfinanzierungen (sind) oft belastender als die Leerstände, weil die Modernisierungskredite nicht aus den Mieteinnahmen ... bedient werden können.“ ... „Aus ... Erhebungen wurde deutlich, dass in 5% - 10% der Fälle Privateigentümer eine Zwangsversteigerung bedingt durch Leerstand/niedrige Mieten in naher Zukunft drohen könnte.“

Quelle: Abschlussbericht der Kommission ‘Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern’, November 2000

Grob geschätzt verursachen die bewohnbaren, aber leerstehenden 500.000 Wohnungen Einnahmeausfälle in Höhe von 2,2 Mrd. DM p.a. (500.000 leerstehende, marktaktive Wohnungen\*12 (Monate)\* 5,4 DM (Grundmiete im Monat pro qm )\*70 qm (Wohnungsgröße).

Selbst bei Vermietung ... reicht häufig die Miete nicht aus, den Kapitaldienst der Kauf- und insbesondere der Modernisierungskredite zu leisten. Bei Ausschöpfung der maximalen Modernisierungsumlage und dem Einsatz öffentlicher Kredite darf der höchstmögliche, durch die Mieten refinanzierbare Kapitaleinsatz einer Sanierung/Modernisierung bei max. 1360 DM/qm liegen. Eine darüber hinausgehende Investition liefert einen negativen Deckungsbeitrag, der ausgeglichen werden muss.

Tatsächlich sind die möglichen Mieteinnahmen geringer. Bei voller Ausschöpfung der Modernisierungszulage erreicht die Nettokaltmiete über 9 DM, die Bruttowarmmiete über 13 DM. ... Ein von empirica befragtes Wohnungsunternehmen hatte bereits 1995 eine vollständige Deckungsbeitragsrechnung eingeführt. (siehe Tabelle)

Deckungsbeiträge (DB I) bei unterschiedlichen Sanierungsständen – Ergebnisse der Berechnungen eines Unternehmens:

Sanierungsstand	Investition pro qm	Deckungsbeitrag pro qm
Unsanziert	< 100	1,70
Standardsaniert	600	0,10
Komplexsaniert	1200	-1,50

... Die unsanierten Wohnungen sind angesichts eines Kaufpreises (Altschulden) in Höhe von 150 DM/qm und einer Nettokaltmiete von i. d. R. 5,40 DM ... die Ertragsträger ... der Wohnungsgesellschaften/ Genossenschaften. Eine vollsanierte Wohnung liefert hingegen einen negativen Deckungsbeitrag.

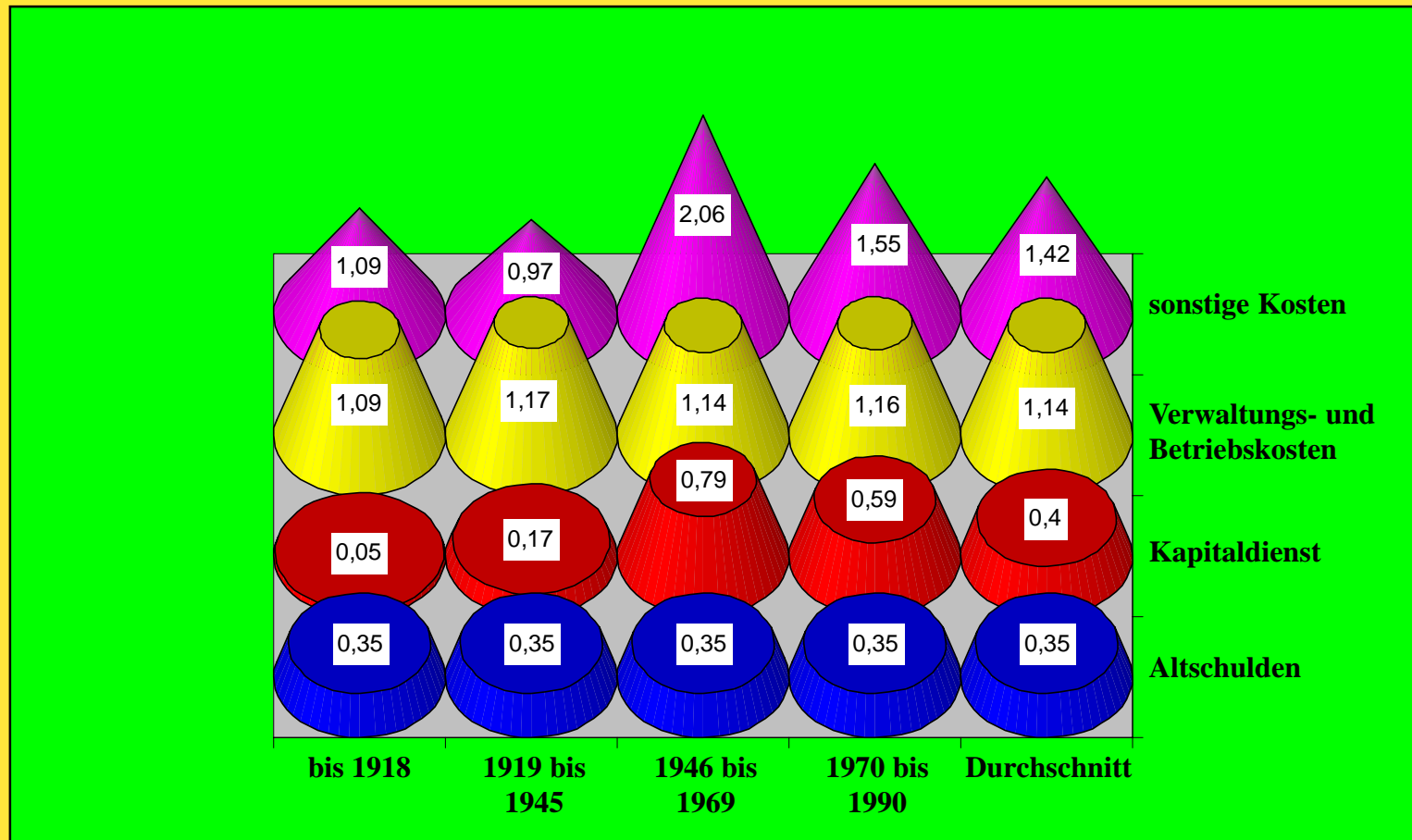
Viele Investoren (Wohnungsunternehmen und private Eigentümer) gingen von zu hohen Mietsteigerungserwartungen aus. Sie investierten in einen Markt sinkender Mieten und schrumpfender Erträge.

Hinzu kamen politische Vorgaben. Die Sanierung der Wohnungsbestandes Ostdeutschlands wurde als eines der zentralen wohnungswirtschaft-lichen Aufgaben nach der Wiedervereinigung gesehen. Allgemein wurde davon ausgegangen, das der gesamte Wohnungsbestand saniert werden würde und müsse. Diese Vorstellung bildete für ... Bund, Länder, Gemeinden, öffentliche und private Banken, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Kapitalanleger, Mieter und Mieterverbände, die meisten wissenschaftlichen Forschungsinstitute, Parteien und Bauwirtschaft die Grundlage ihres Planens und Handelns. ...

Einige Wohnungsunternehmen haben sich durch die schnelle und aufwendige Sanierung bis an den Rand der Manövrierunfähigkeit verschuldet, eine „Sicherheitsmarge“ gegenüber Einnahmeausfällen durch steigende Leerstände und/oder sinkende Mieten ist nicht verblieben. ....

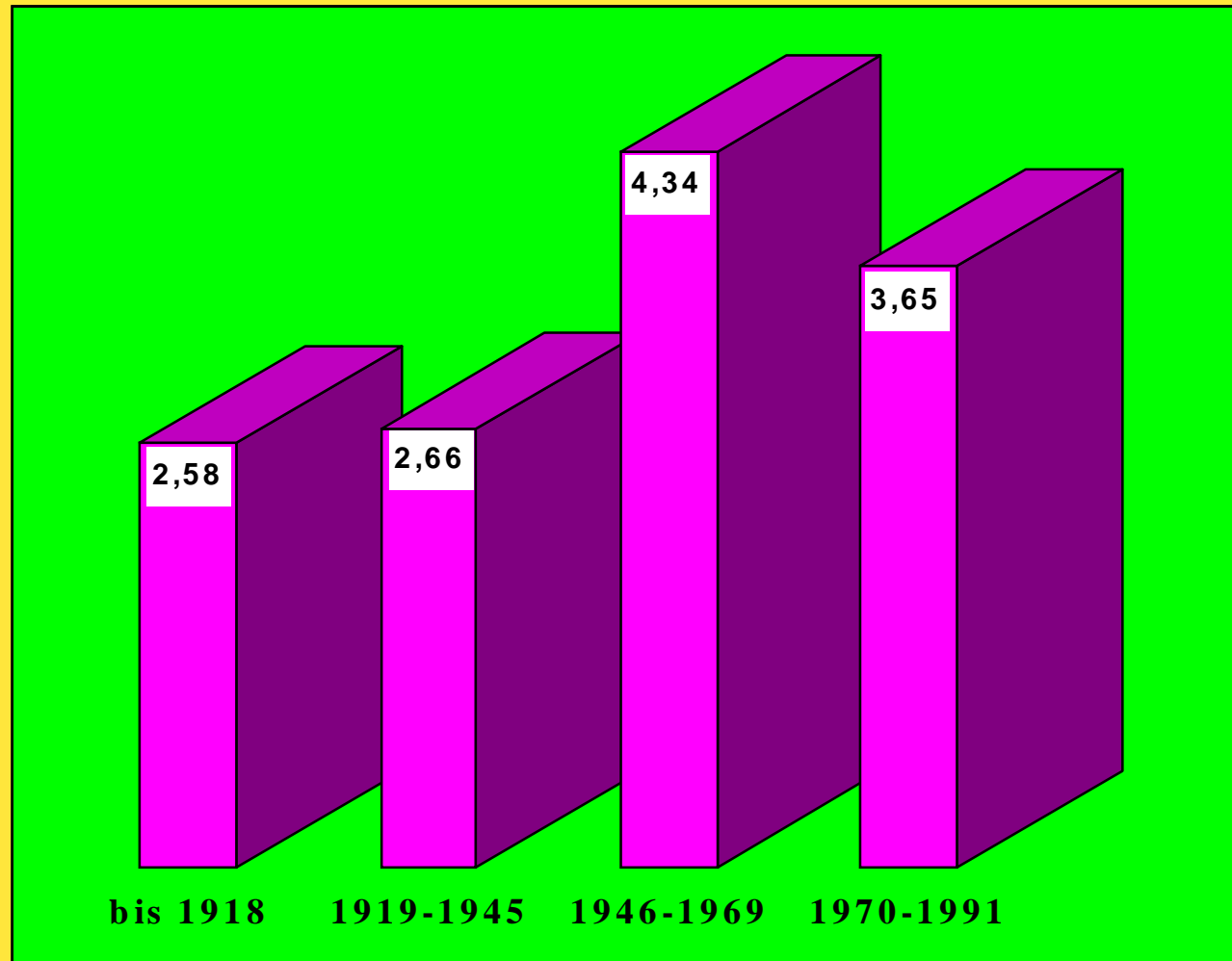
*Ullrich Pfeiffer in: Der Langfristige Kredit  
Hf. 2, Jg. 52, Frankfurt 2001, S. 42-46.*

# Kosten Leerwohnungen der Dresdner Wohnungsgesellschaften (Eur/qm und Monat)



Quelle: Antwort des OB vom 6.11.2001

# Gesamtkosten Leerwohnungen der Dresdner Wohnungsgesellschaften (Eur/qm und Monat)

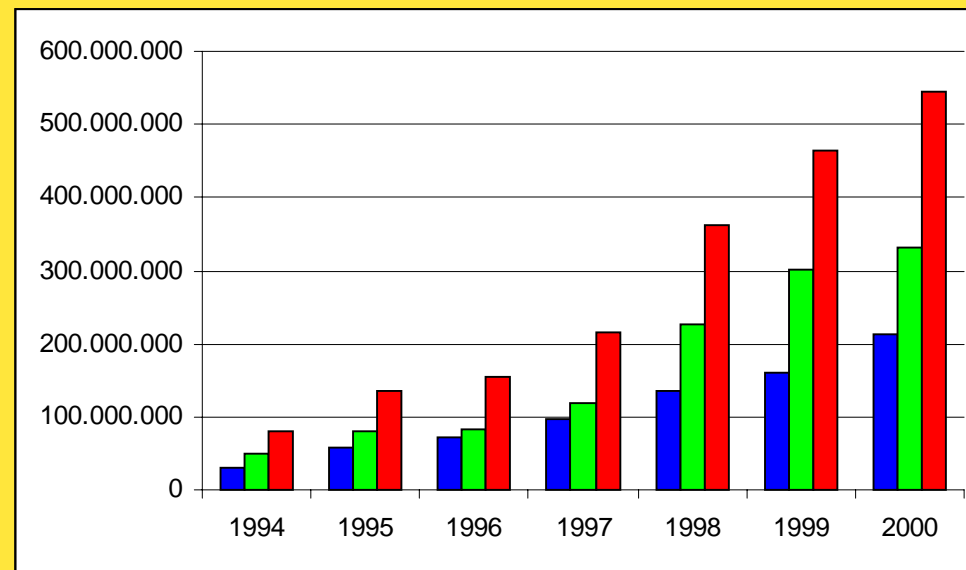


Quelle: Antwort des OB vom 6.11.2001

# Mietausfälle der BBU-Mitgliedsunternehmen durch Leerstand

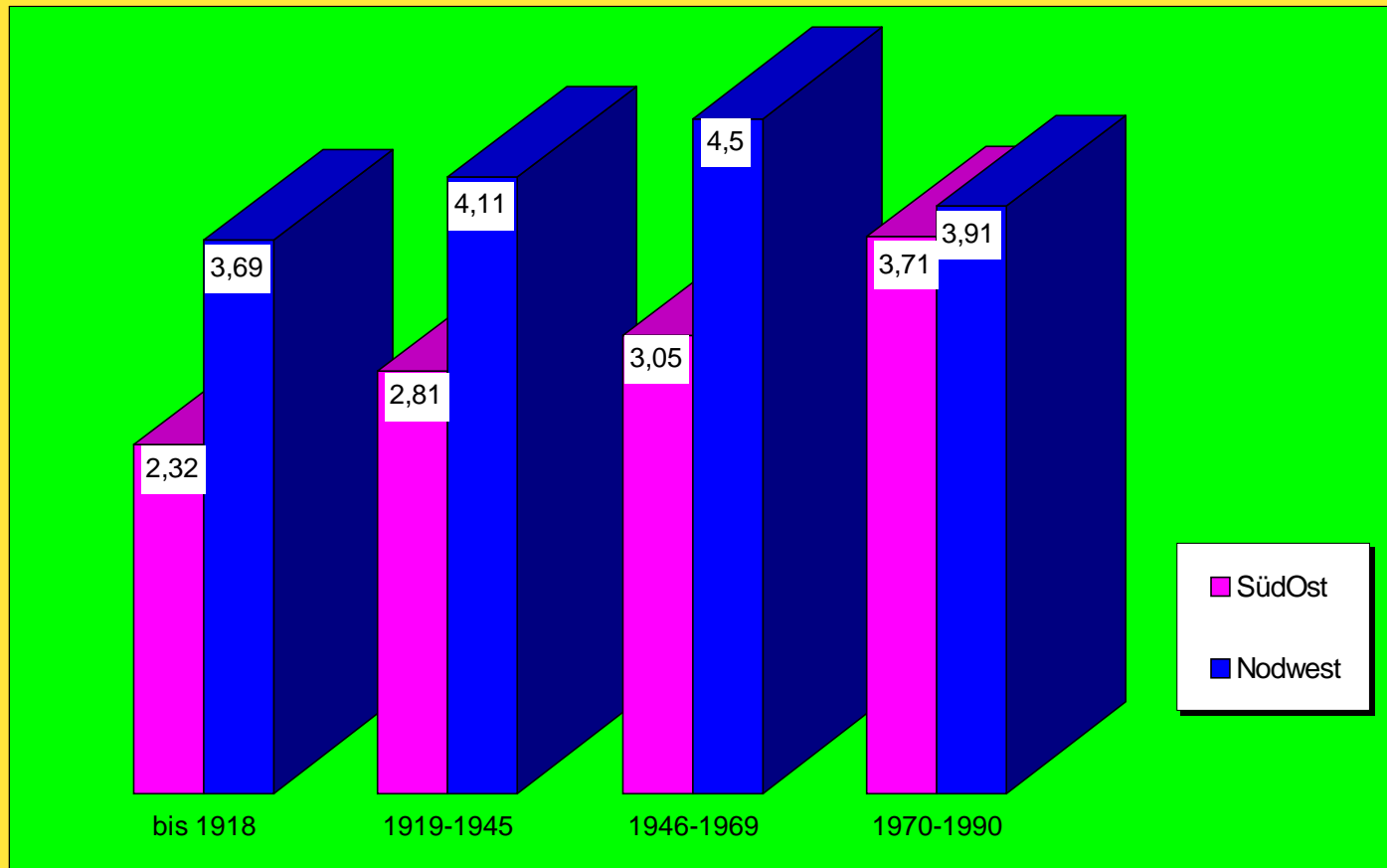
<b>Berlin</b>	<b>1. Höhe der Mietausfälle (Erlösschmälerungen ohne Mietschulden) (DM)</b>	<b>darunter: durch Leerstand (DM)</b>
Im Jahr 1994	<b>80.741.333</b>	48.637.668
Im Jahr 1995	<b>114.247.282</b>	79.436.978
Im Jahr 1996	<b>120.590.392</b>	82.253.950
Im Jahr 1997	<b>154.567.362</b>	118.047.036
Im Jahr 1998	<b>267.782.584</b>	226.843.525
Im Jahr 1999	<b>350.405.038</b>	302.426.287
Im Jahr 2000	<b>392.495.827</b>	332.848.342

<b>Land Brandenburg</b>	<b>1. Höhe der Mietausfälle (Erlösschmälerungen ohne Mietschulden) (DM)</b>	<b>darunter: durch Leerstand (DM)</b>
Im Jahr 1994	<b>40.264.906</b>	30.181.437
Im Jahr 1995	<b>71.152.510</b>	56.797.727
Im Jahr 1996	<b>89.936.843</b>	71.422.923
Im Jahr 1997	<b>113.506.386</b>	97.560.661
Im Jahr 1998	<b>149.801.464</b>	134.785.054
Im Jahr 1999	<b>181.959.209</b>	160.953.052
Im Jahr 2000	<b>230.689.000</b>	212.655.000



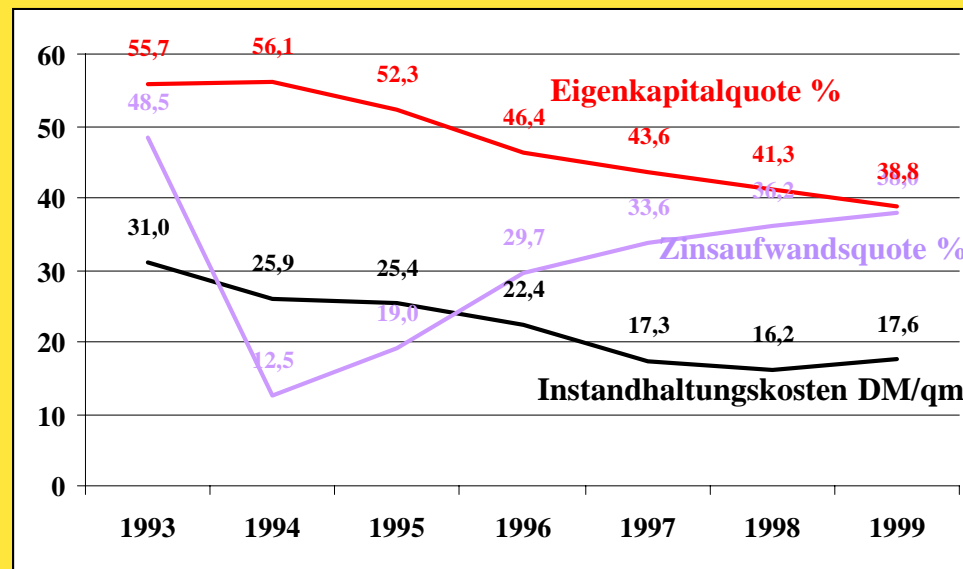
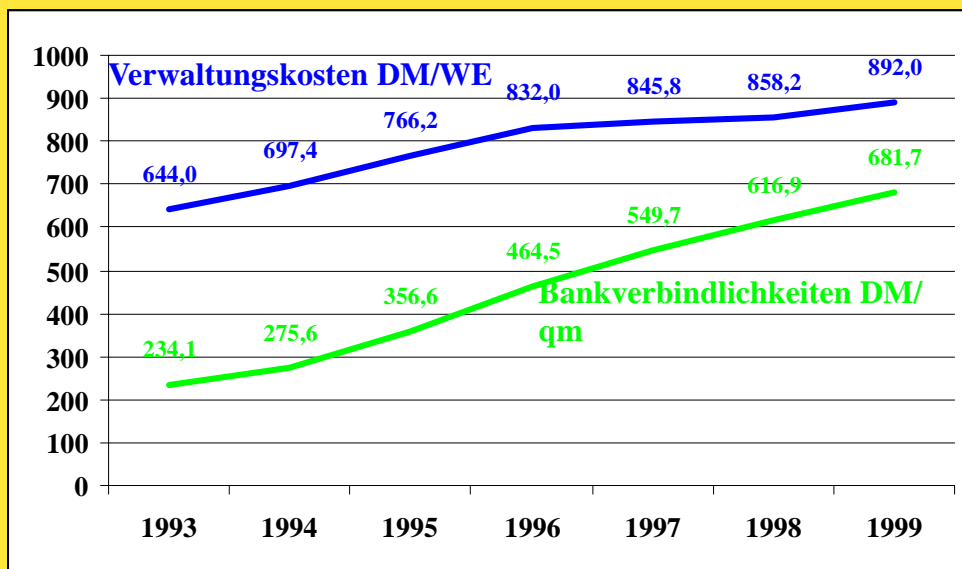
Quelle: Jahresstatistik BBU 2000

# Mietverluste aus Leerwohnungen der Dresdner Wohnungsgesellschaften (Eur/qm und Monat)



Quelle: Antwort des OB vom 6.11.2001

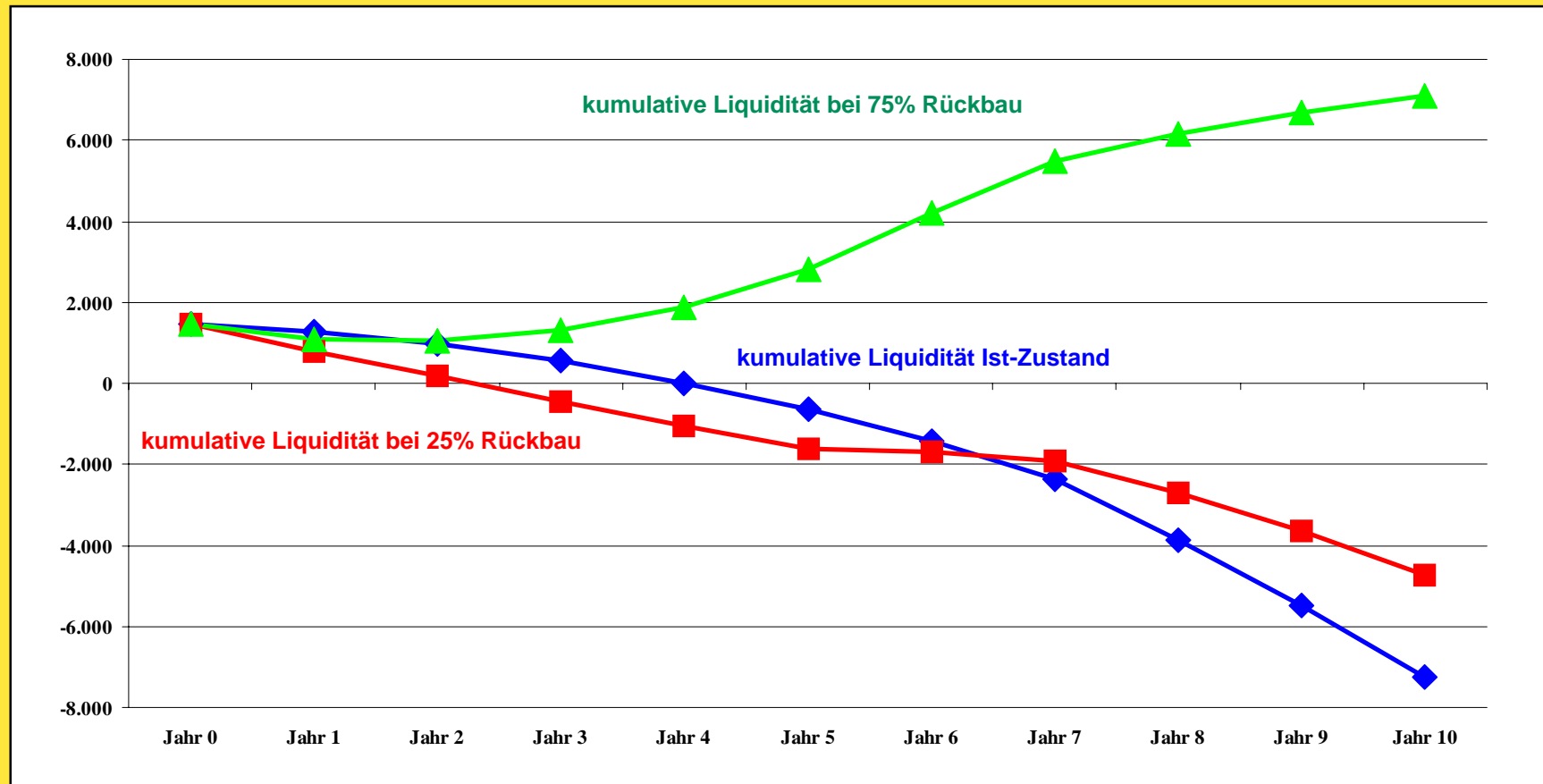
# Betriebswirtschaftliche Kennziffern von Wohnungsunternehmen in Sachsen



	Instandhaltungskosten DM/qm	Zinsaufwandsquote %	Verwaltungskosten DM/WE	Bankverbindlichkeiten DM/qm	Eigenkapitalquote %
1993	31,0	48,5	644,0	234,1	55,7
1994	25,9	12,5	697,4	275,6	56,1
1995	25,4	19,0	766,2	356,6	52,3
1996	22,4	29,7	832,0	464,5	46,4
1997	17,3	33,6	845,8	549,7	43,6
1998	16,2	36,2	858,2	616,9	41,3
1999	17,6	38,0	892,0	681,7	38,8

Quelle: SAB 2001

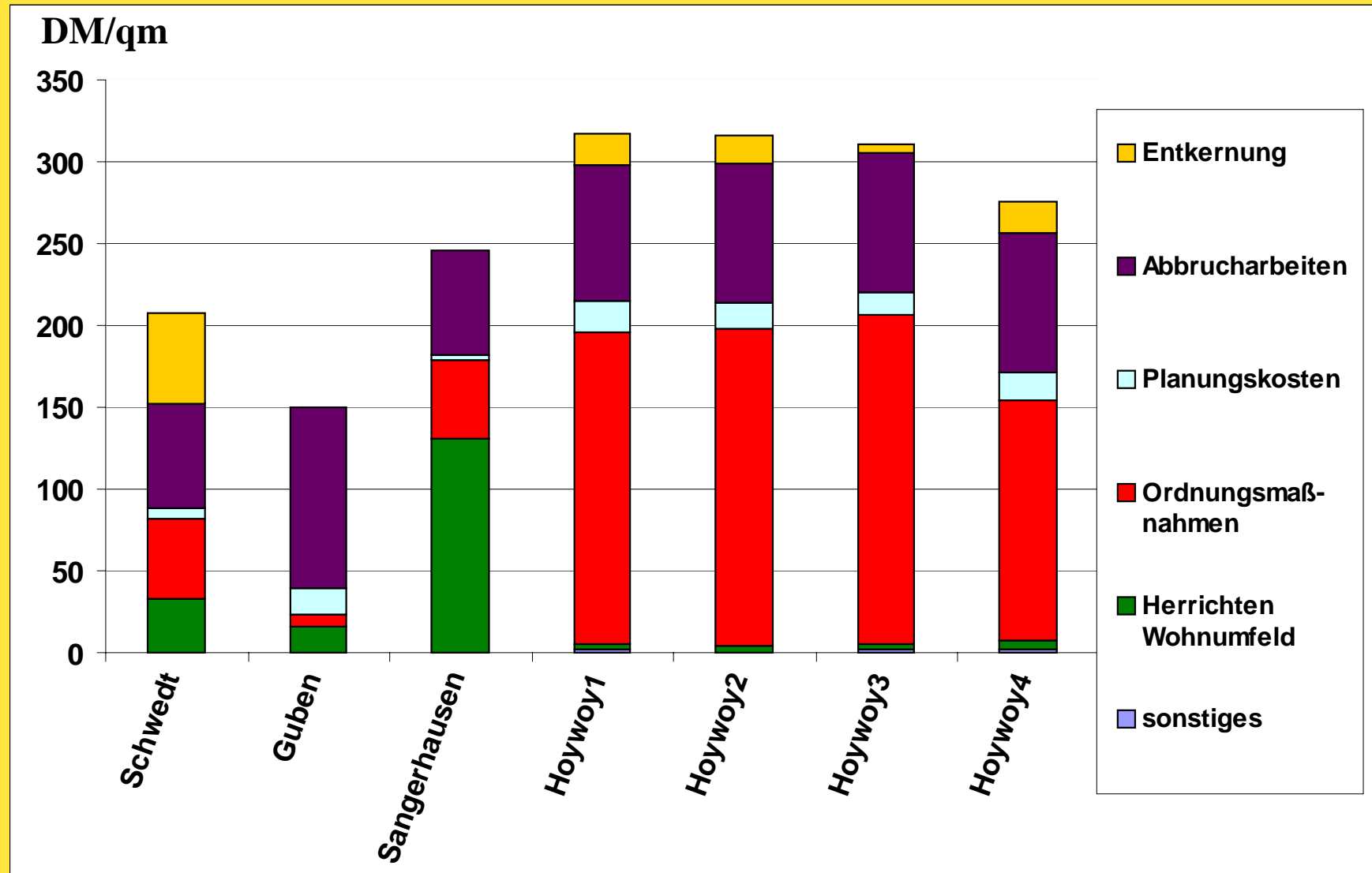
# Kumulative Liquidität: Rückbau eines Gebäudes von 36 Wohneinheiten auf 26 Wohneinheiten



Gebäude mit ehemals: 36 WE, 2.736 m<sup>2</sup> WF: Rückbau: 26 WE, 1.824 m<sup>2</sup> WF bei gleichzeitiger grundhafter Sanierung.  
 Sanierungskosten: 1.550 DM/m<sup>2</sup> pro verbleibender WF. Sollmiete nach Sanierung und Rückbau: 9,50 DM/m<sup>2</sup>. Mietausfallwagnis: 4 %.  
 Leerstandsbedingte, nicht umlegbare Betriebskosten: 1,05 DM/m<sup>2</sup>. Instandhaltungsaufwand: 1,20 DM/m<sup>2</sup>. Verwaltungskosten: 650 DM/WE.  
 Altschulden: 150 DM/m<sup>2</sup>. Damit lag die objektbezogene Liquidität **bei Minus 1,24 DM/m<sup>2</sup> WF und Monat bzw. bei Minus 27.129 DM/Jahr.**

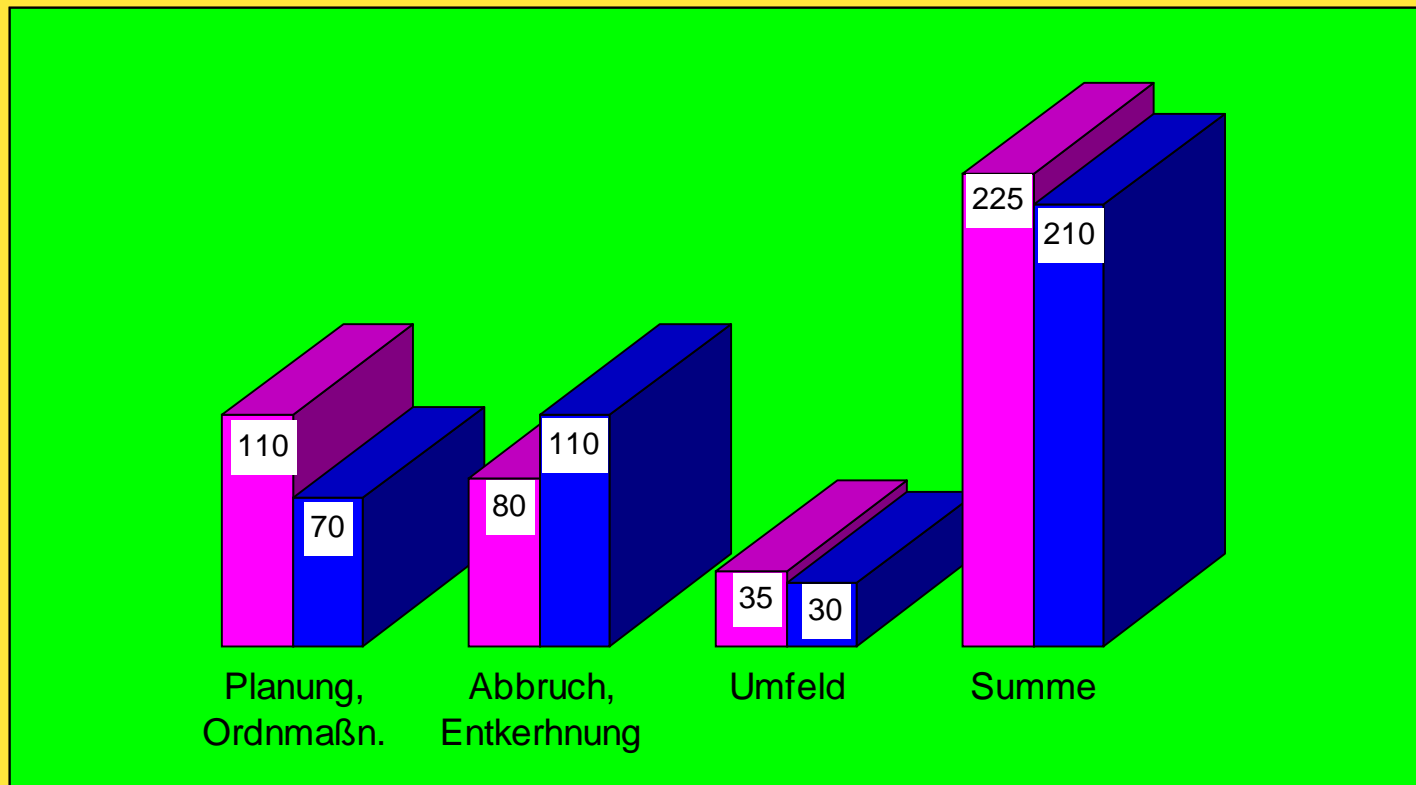
Quelle: Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH

# Abrisskosten von Wohngebäuden industrieller Bauweise



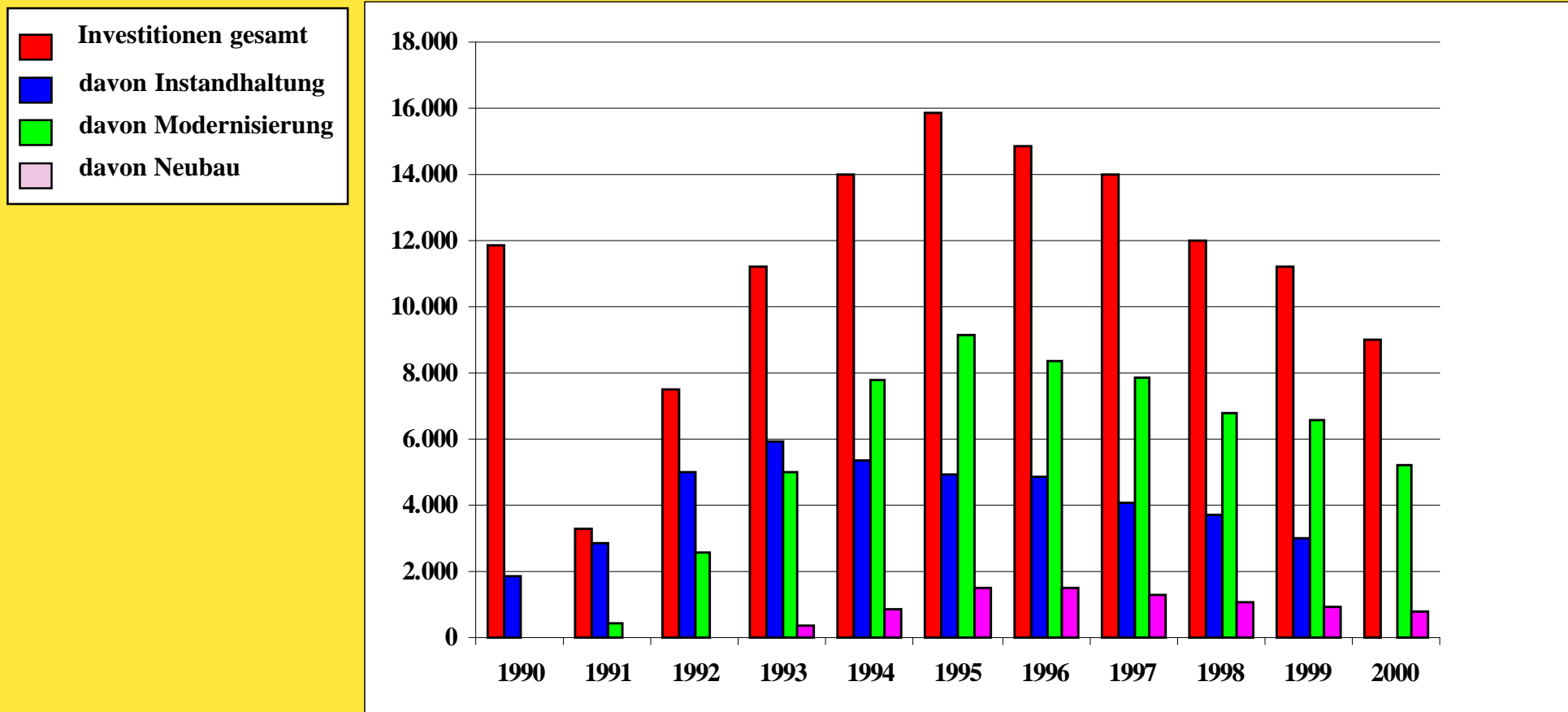
Quelle: BBU 2000

# Abbrisskosten der Dresdner Wohnungsgesellschaften (DM/qm)



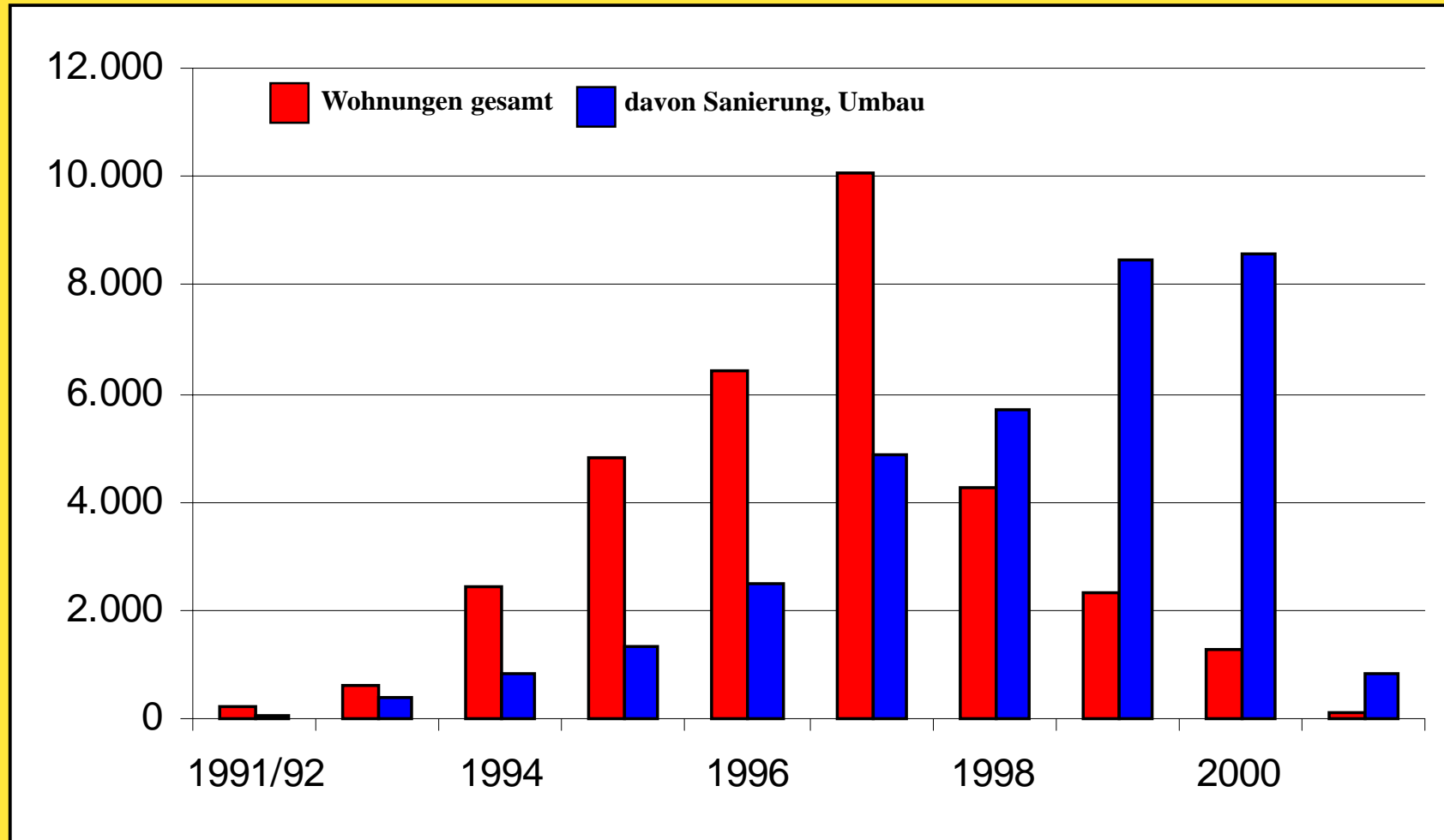
Quelle: Antwort des OB vom 6.11.2001

# Investitionen der Wohnungsunternehmen (Mio. DM)



Quelle: GdW-Info 97, Juni 2001

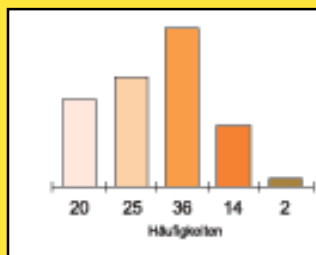
# Fertiggestellte Wohnungen in Dresden




Quelle: stat. Mitteilungen Stadtverwaltung Dresden, Sept./2001

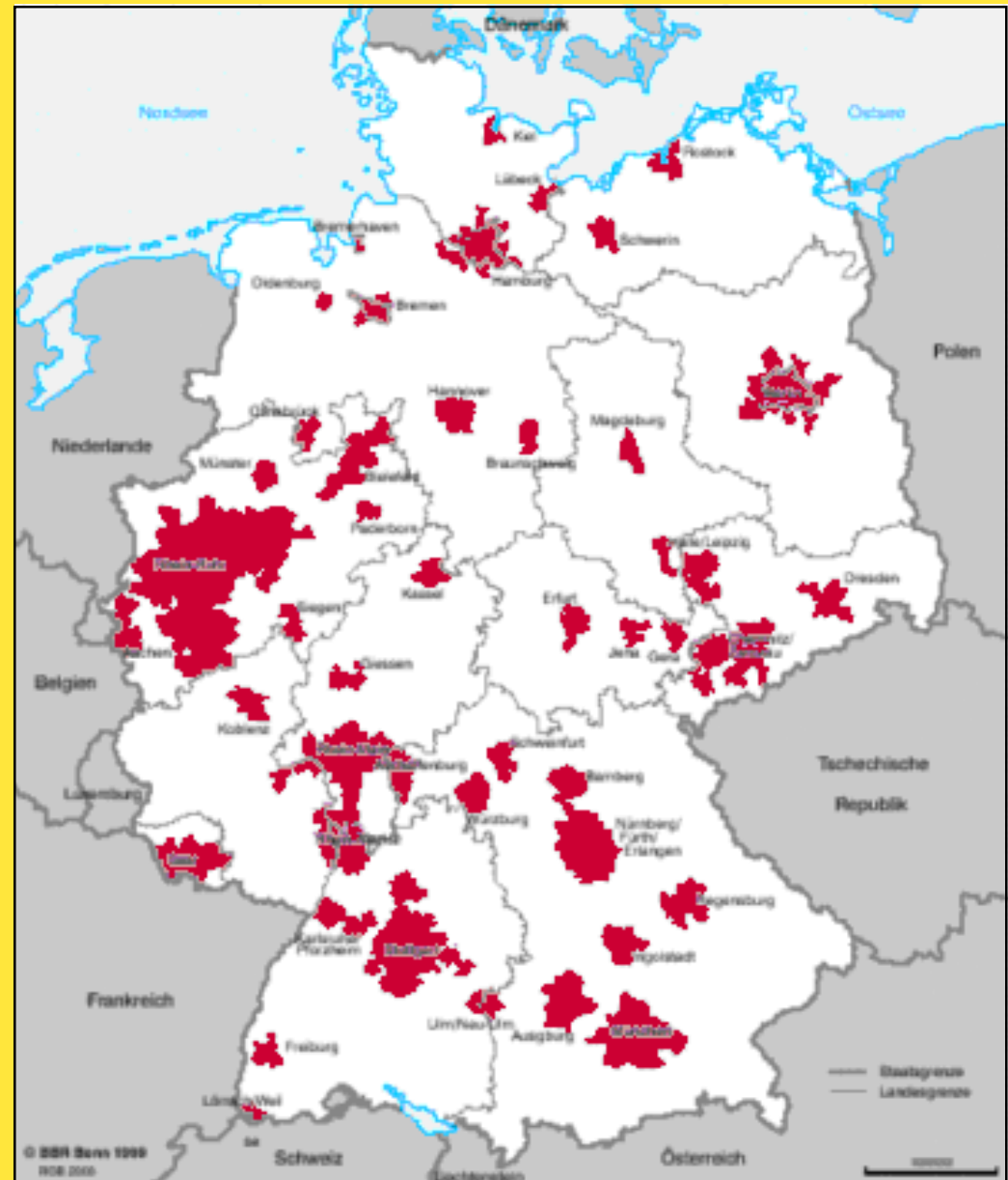
# Prognostizierter jährlicher Gesamtbedarf an Wohnungsfertigstellungen

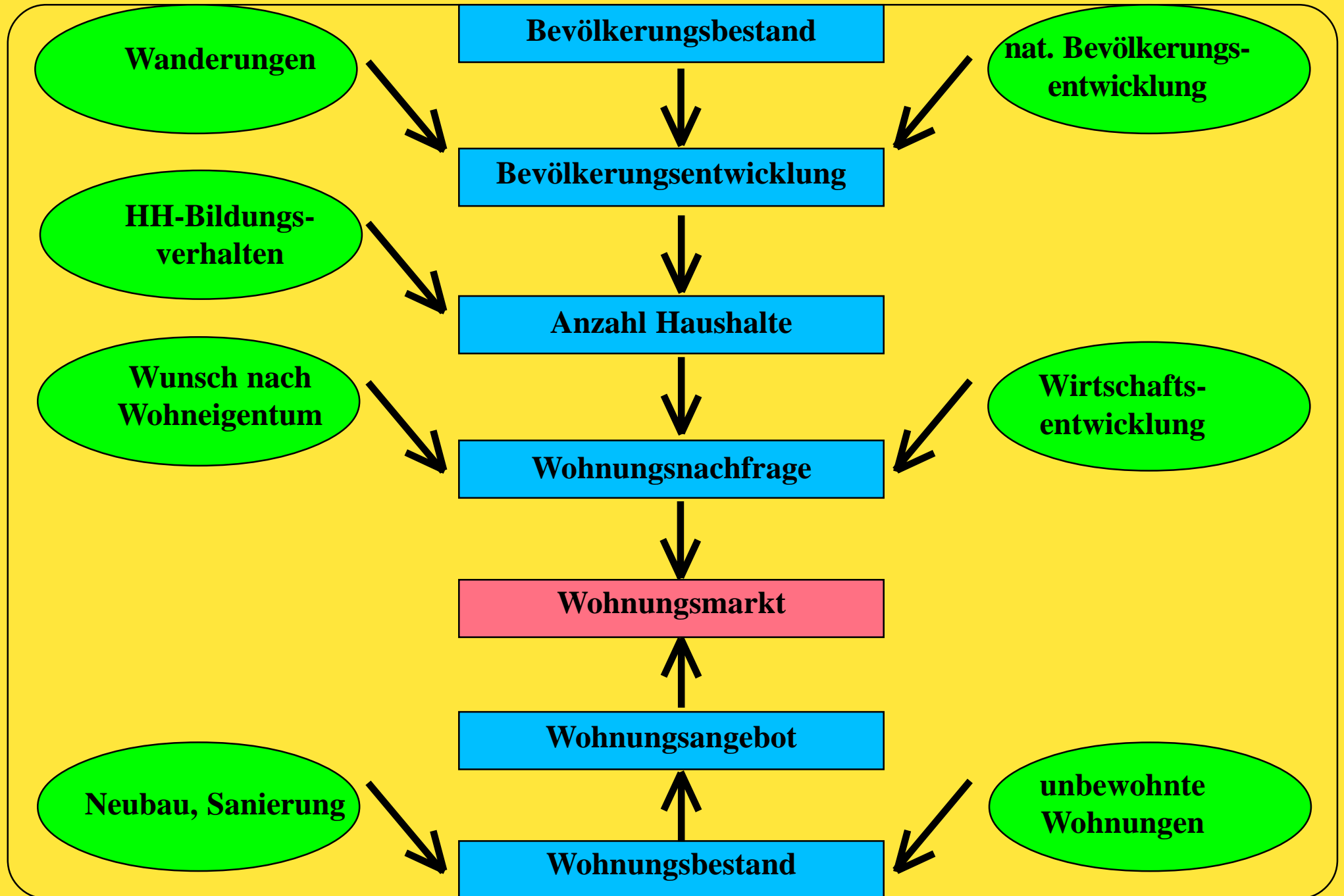
je 1000 Einwohner nach  
Raumordnungsregionen



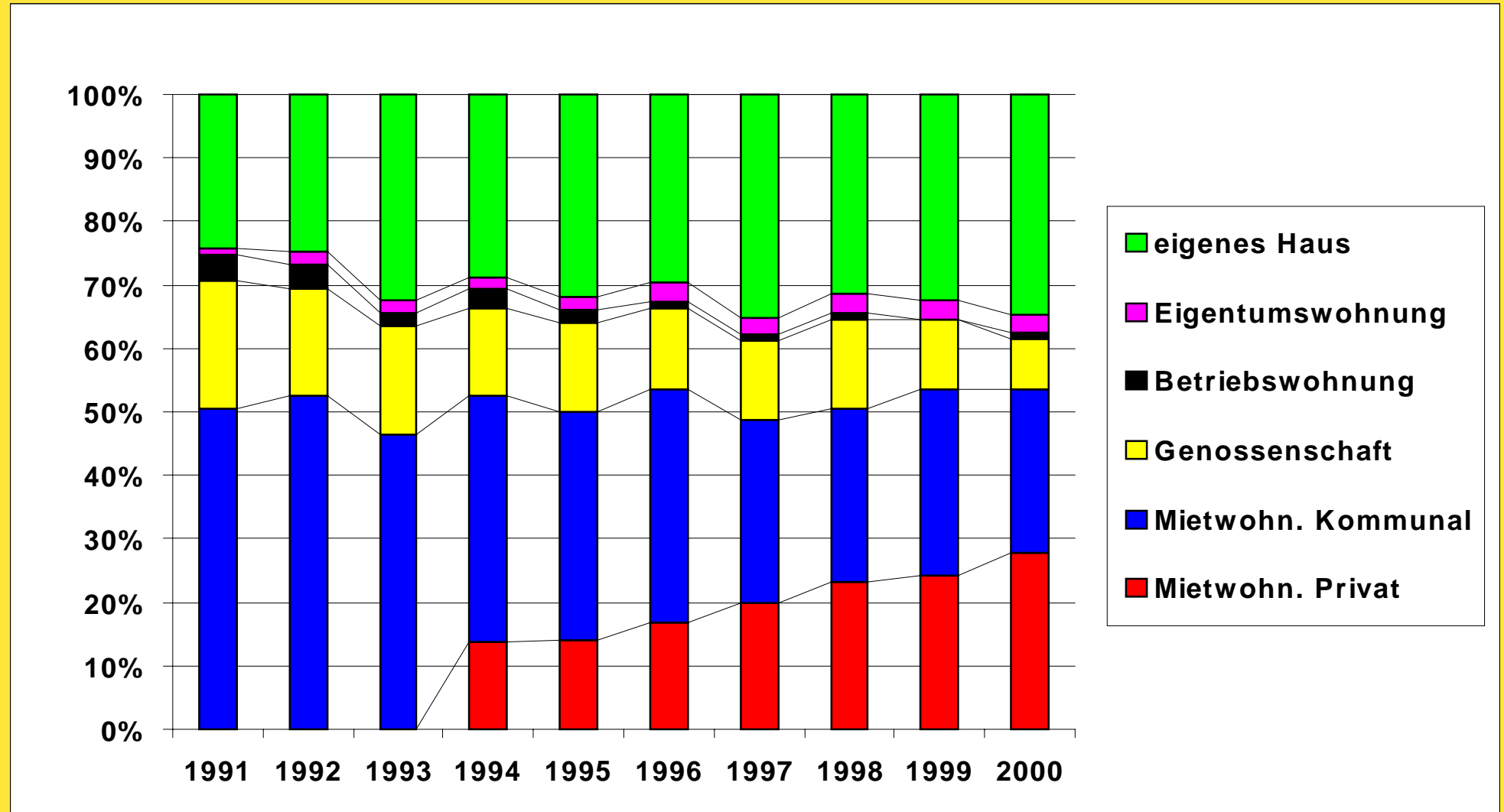
# Verdichtungsräume

 Verdichtungsraum gemäß Beschluss des Hauptausschusses der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 7.9.1993 angeglichen an den Stand der Verwaltungsgrenzen vom 31.12.1998





# Entwicklung der Wohn-Eigentumsformen in den NBL



Quelle: Hans-Böckler-Stiftung, SFZ Berlin-Brandenburg e.V. 1.9.00

**November 2000:**

**Die Expertenkommission**

**Juni 2001:**

**Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe**

**August 2001:**

**Das Stadtumbauprogramm Ost**

**Der Vergleich**

**Expertenkommission****Bund-Länder-Arbeitsgruppe****Stadtumbauprogramm****I. Struktur der Papiere hinsichtlich der Maßnahmen**

- Abrissprogramm
- Eigentumsbildung
- flankierende Instrumente
- verzichtbare Instrumente
- Schrumpfungs-Management

- Förderung Stadtbau
- Zuschussprogramm
- Darlehensprogramm
- Eigentumsförderung
- Förderung Mietwohnungen
- TLG-Genossenschaften

- II Maßnahmen im Einzelnen**
1. Aufwertung Stadtquartiere
  2. Wohnen in Innenstadt
- Modernisierung innerstädt. Mietwohnungen
  - Eigentumsbildung in innerstädt. Altbau

- III Umsetzung**
1. Zuschussprogramm
  2. Wettbewerb Stadtentwicklungskonzepte
  3. Kreditprogramm

**Anmerkung:** Die Struktur dürfte in keinem der drei Papiere *zufällig* gewählt sein. Während bei der Expertenkommission der Abriss auch strukturell ganz vorn rangiert und die Bund-Länder-AG dies immerhin noch beibehält, scheint im Stadtumbauprogramm der Rückbau eine untergeordnete Rangstellung zu bekommen: die Modernisierung innerstädtischer Mietwohnungen sowie die Eigentumsbildung sind nach vorn gerückt.

**II. Rückbau-Zuschuss**

„Die Kommission empfiehlt, den Abriss von leerstehenden Wohnungen ... mit bis zu 140 DM/qm Wohnfläche zu fördern. ... Das Abrissprogramm muss allen Marktteilnehmern offen stehen, also auch den privaten Eigentümern und den ... TLG-Genossenschaften. ...“

„Die Arbeitsgruppe schlägt vor, den Stadtbau mit einer Doppelstrategie zu fördern:  
- durch die Gewährung von Zuschüssen ...  
- durch die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen ... „

„Zuschussprogramm: Mittel werden den Gemeinden ... zur Verfügung gestellt. ... Als Pauschale hält die Arbeitsgruppe ... 100 DM/qm rückgebauter Wohnfläche für angemessen.,,

„Zur Finanzierung von Rückbaumaßnahmen wird ein ergänzendes Kreditprogramm aufgelegt ... Insofern die wirtschaftlichen Verhältnisse durch Rückbau eine Finanzierung nicht ermöglichen, werden Zuschüsse zur Verfügung gestellt. ...“

„Zuschussprogramm: Die Bundesregierung wird ... 2002 bis 2009 ... insgesamt 2 Mrd. DM bereit stellen. Davon sollen ... 2002 bis 2005 je 300 Mio. DM (Verpflichtungsrahmen) zur Verfügung stehen. ... Die Bundesmittel werden zur Verfügung gestellt, wenn sich die Länder in gleicher Höhe ... beteiligen.“

**Anmerkung:** Die Expertenkommission präferiert ausschließlich den *Zuschuss* für Rückbau. Die Bund-Länder-AG verfolgt schon die *Doppelstrategie* von Zuschuss und Darlehen, jedoch steht der Zuschuss an erster Stelle, das Darlehen in zweiter Rangfolge. Im Stadtumbauprogramm wird diese Rangfolge umgekehrt: Zuschüsse werden bereitgestellt, *insoweit die wirtschaftlichen Verhältnisse durch Rückbau eine Finanzierung nicht ermöglichen*. Die Expertenkommission plädierte für einen Rückbau-Zuschuss von 140 DM/qm, die Bund-Länder-AG hielt nur 100 DM/qm für angemessen; im Stadtumbauprogramm wird keine konkrete Zahl mehr genannt. Die Expertenkommission betonte ausdrücklich, dass der Rückbau-Zuschuss *allen* Marktteilnehmern zur Verfügung stehen muss. Die Bund-Länder-AG formulierte, dass die Mittel *den Gemeinden* zur Verfügung gestellt werden. Im Stadtumbauprogramm heißt es nun, die Bundesregierung wird *den neuen Ländern* ... bereit stellen. Nicht im Text zu finden, aber z.B. aus Gesprächen im Ausschuss Verkehr/Bau- und Wohnungswesen war zu erfahren, dass 2002 bis 2005 jährlich 300 Mio. DM vom Bund bereit gestellt werden sollen (2006 bis 2009 jährlich 200 Mio. DM). Davon soll die Hälfte für Rückbau-Zuschüsse zur Verfügung stehen, die andere Hälfte für den Stadtbau. An Barmitteln sind jedoch im Jahr 2002 ganze 15 Millionen, 2003 erst 90 Millionen, 2004 195 Millionen, 2005 immerhin 255 Millionen und 2006 295 Millionen abrufbar. Anmerkung 23.10.: Barmittel in 2002 sollen auf **30 Mio. DM** erhöht werden.

**Expertenkommission**

**Bund-Länder-Arbeitsgruppe**

**Stadtumbauprogramm**

**III. Darlehensprogramm**

Vorschlag: Kein Darlehensprogramm, sondern Zuschussprogramm

„... Die Arbeitsgruppe schlägt vor, als ersten Schritt für ein Darlehensprogramm das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II für Rückbaumaßnahmen zu öffnen. Ab 2003 muss ein Folgeprogramm mit einem Kreditvolumen von 300 Mio. DM für 9 Jahre aufgelegt werden. ...“

„...Durch eine Öffnung des KfW-Wohnraum-Mod.-programms II sollen im Jahr 2002 die erforderlichen zinsvergünstigten Kredite zur Verfügung gestellt werden. Die Mittel für die Zinsvergünstigungen der folgenden Jahre ... sollen dem Zuschussprogramm entnommen werden.,,

**Anmerkung:** Die Expertenkommission schlug kein Kreditprogramm, sondern ein **Zuschussprogramm** vor. Die Bund-Länder-AG hatte vor, für das Darlehensprogramm im Jahr 2002 das KfW-Mod.-Programm II zu öffnen und ab 2003 ein **gesondertes** Folgeprogramm für 9 Jahre aufzulegen. Im Stadtumbauprogramm jedoch ist dies Geschichte. Dort heißt es jetzt, dass die Mittel für die Zinsverbilligungen der Darlehen ab 2003 dem **Zuschussprogramm entnommen** werden sollen. Damit **muss** sich das Volumen der Rückbauszuschussmittel weiter schmälern, nachdem sowieso nur die Hälfte der jährlichen Bundesmittel in Höhe von 300 Mio. DM für das Zuschussprogramm zur Verfügung stehen soll und darüber hinaus als Barmittel (siehe Punkt II.) sowieso nicht fließen.

**IV. Gesamtumfang**

„... müssen in den nächsten 10 Jahren 300 T bis 400 T leerstehende Wohnungen abgerissen werden... Die Kommission empfiehlt, den Abriss ... mit bis zu 140 DM/qm Wohnfläche zu fördern. ... Dazu wären über 10 Jahre ca. 300 Mio. DM jährlich auf-zuwenden, die zu je einem Drittel vom Bund, ... Ländern und ... Kommunen aufzubringen wären.“

„Die beiden Programmteile (*Zuschuss- und Darlehensprogramm; C.O.*) müssen insgesamt so dotiert werden, dass zusammen ... der von der Expertenkommission für unabdingbar gehaltene Rückbau von 350.000 Wohnungen in 10 Jahren .... erreicht werden kann.“

„Die Bundesregierung wird den neuen Ländern .... 2002 bis 2009 ... insgesamt 2 Mrd. DM bereit stellen. Davon sollen ... 2002 bis 2005 je 300 Mio. DM (Verpflichtungsrahmen) zur Verfügung stehen. ... Die Bundesmittel werden zur Verfügung gestellt, wenn sich die Länder in gleicher Höhe ... beteiligen.“

**Dem Endbericht der B-L-AG war folgende Finanzierungsdarstellung angefügt:**

		2002	2003	2004	2005
Finanzhilfen	Verpfl.-				
Zuschuss-	rahmen				
programm	Ausgaben				
KfW-Darl.	Darlehens-	300	300	300	300
Rückbau	volumen-				
30.000	Ausgaben				
WE/Jahr	(Mio. DM)	0	0	-2	-8

**Dem Stadtumbauprogramm ist folgende Finanzierungsdarstellung angefügt:**

		2002	2003	2004	2005	2006
Zuschuss-/	Verpfl.-	300	300	300	300	200
Kredit-	rahmen					
programm						
	Kassen-					
	mittel					
	(Mio. DM)	15	90	195	255	295

**Anmerkung:** Bei der Bund-Länder-AG war das Zuschussprogramm noch offen, aber offenbar war **sowohl** ein Zuschuss- **als auch** ein Darlehensprogramm vorgesehen. Allerdings wurde schon damals der fälschliche öffentliche Eindruck vermittelt, der Bund stelle jährlich 300 Mio. DM als Abriss-Zuschuss bereit, obwohl sich die Summe allein auf das Darlehensprogramm bezog. Beim Stadtumbauprogramm ist man von einem **gesondertem** Zuschussprogramm **plus** einem **gesonderten** Darlehensprogramm abgegangen: beides ist eine Einheit. Der Verpflichtungsrahmen beträgt bis 2005 jeweils 300 Mio. DM. Die Kassenmittel, also abrufbare Gelder, liegen deutlich darunter. Das bestätigt, dass es einen Zuschuss erst dann geben wird, **wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse durch Rückbau eine Finanzierung nicht ermöglichen. Und dass die Zinsverbilligung des Kreditprogramms, die 2002 aus dem KfW-Mod.-Programm II kommt, ab 2003 aus den Zuschüssen gespeist werden soll.** Berücksichtigt man noch, dass die 300 Mio. DM Verpflichtungsrahmen zu 100 Mio. aus der Gemeinschaftsaufgabe „Regionale Wirtschaftsstruktur“ und zu 100 Mio. DM aus der Städtebauförderung kommen, also lediglich 100 Mio. „zusätzliches Geld“ sind, relativieren sich die 2 Mrd. DM für den Stadtumbau Ost deutlich. Vom Abrissprogramm der Expertenkommission im Umfang von 3 Mrd. DM ist nicht viel übrig.

**Expertenkommission****Bund-Länder-Arbeitsgruppe****Stadtumbauprogramm****V. Eigentumsbildung - Eigenheimzulage**

„Die Eigenheimzulage bei Käufen aus dem Bestand, bisher für acht Jahre in Höhe von 2.500 DM gewährt, sollte auf 5.000 DM verdoppelt werden. Zur Finanzierung sollte die bisherige Zulage im Neubau von 5.000 DM auf 2.500 DM halbiert werden. Die Kinderzulage (1.500 DM/Kind) bleibt unverändert. Der Neubau auf Recyclingflächen und auf sonstigen innerstädtischen Bauflächen sollte durch eine weiterhin hohe Eigenheimzulage (5.000 DM) für Neubauten an diesen Standorten gefördert werden.“

„... votiert die AG für folgende Umgestaltung ...: Für Wohnungen bis zu einer bestimmten Größe, z.B. 70 qm, soll es bei der Höchstbemessungsgrenze von 100.000 DM bleiben. Oberhalb ... soll ... diese Höchstbemessungsgrenze für jeden zusätzlichen qm um 4.000 DM erhöht werden. Berücksichtigungsfähig ist maximal eine Wohnungsgröße von 120 qm. ... Der ... Fördersatz ... von 2,5% bleibt bestehen. ... Steigt die Höchstbemessungsgrenze z.B. ab 70 qm Wohnfläche um 4.000 DM pro qm, so ergibt sich bei Wohnungen von mindestens 120 qm eine Förderung von maximal 7.500 DM pro Jahr. ... Die erhöhte Förderung wird auf Sanierungsgebiete ..., Erhaltungsgebiete .... und Kerngebiete ... beschränkt. Außerhalb .... gilt das bestehende Eigenheimzulagegesetz unverändert.“

„... wird im Rahmen einer Programmförderung ohne Rechtsanspruch eine Investitionsförderung ... unter folgenden Voraussetzungen eingeführt.: Gebietskulisse: Sanierungsgebiete ..., Erhaltungsgebiete .... und Kerngebiete ... Begünstigte Bestände: Altbauten bis 1949, denkmalgeschützte Gebäude ... 1949 - 1959. ... Die Förderung wird als Zuschuss für Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen in acht gleichen Jahresraten ausbezahlt. Ab einer Wohnfläche von 70 qm und mindestens 100.000 DM Erwerbs- bzw. Investitionskosten können für jeden zusätzlichen qm bis zu einer Gesamtfläche von 120 qm 3.000 DM Investitionskosten geltend gemacht werden, auf die für einen Zeitraum von acht Jahren ein Fördersatz von jährlich 2,5% Anwendung findet. Die Höchstförderung ... beträgt somit 30.000 DM in einem Zeitraum von acht Jahren. ... Es sollen nur Investitionen gefördert werden.“

**Anmerkung:** Während die Expertenkommission couragiert für eine Umkehr der Eigenheimzulage votierte (bei Erhalt der Neubaululage auf innerstädtischen Flächen), hatte schon die Bund-Länder-AG diese Umkehr nicht vor. Trotz des fachwissenschaftlichen Diskussionsstandes scheute man davor zurück. Immerhin aber hatte die Arbeitsgruppe noch eine **Änderung des Eigenheimzulagegesetzes** hinsichtlich höherer Bestandsförderung im Auge. Im Stadtumbauprogramm ist die Änderung des Eigenheimzulagegesetzes ad acta gelegt. Nun gibt's ein **Förderprogramm**; zusätzlich zur unverändert fortbestehenden Eigenheimzulage. Das heißt: kein Rechtsanspruch und Abhängigkeit von der jeweiligen Haushaltlage. Das Förderprogramm ist strikt auf eine bestimmte Gebietskulisse und bestimmte Gebäude beschränkt. Für den Erwerb von Altbauten außerhalb dieser Kulisse und außerhalb der definierten Gebäude gibt es nach wie vor nur die gegenüber dem Neubau hälftige Zulage. Selbst, derjenige, der unter die Berechtigung des Förderprogramms fällt, bekommt im Vergleich zur Neubaululage nur wenig mehr, da ja andererseits die Investitionszulage für Selbstnutzer wegfällt. Das ist keine ausreichende Steuerung der „Stadtflucht“ und der vernünftigen Schrumpfung der Städte; die Diskriminierung des Bestandserwerbs setzt sich fort.

**Expertenkommission**

**Bund-Länder-Arbeitsgruppe**

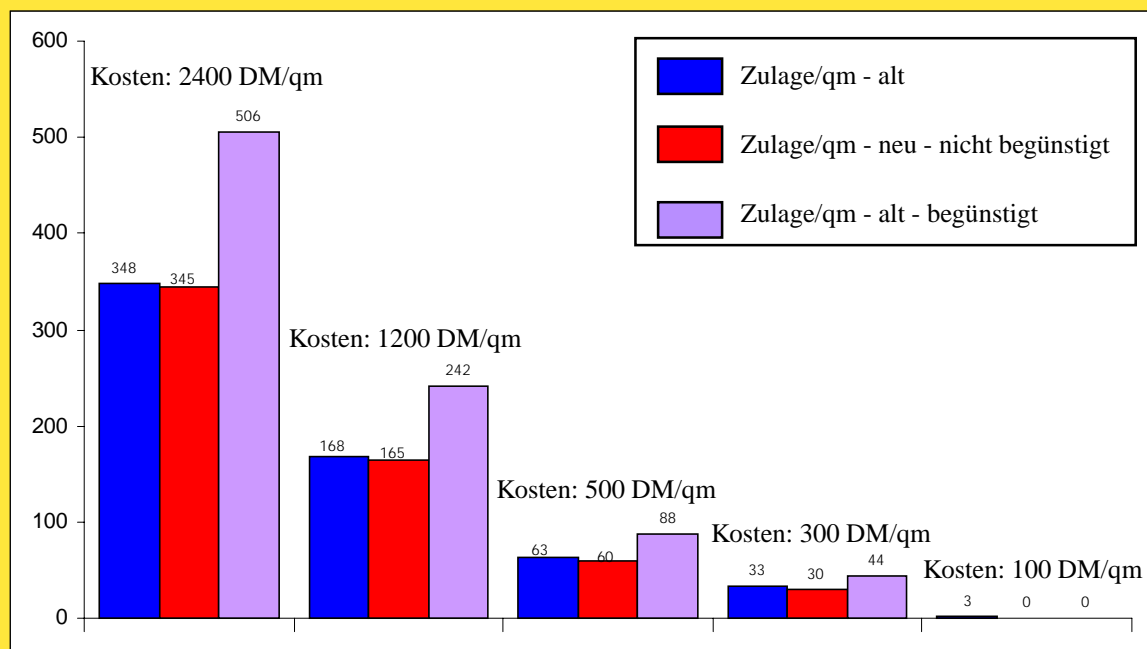
**Stadtumbauprogramm**

**VI. Investitionszulage - Modernisierung von Mietwohnungen**

„Die Kommission empfiehlt eine Erhöhung der Obergrenze auf 2.500 DM pro qm. Die Bagatellgrenze sollte auf 10.000 DM erhöht werden.“

„Die Arbeitsgruppe schlägt ... vor, in den Innenstädten bei Altbauten und denkmalgeschützten Beständen der 50er Jahre die Investitionszulage zu erhöhen. ... Im Einzelnen hält die Arbeitsgruppe folgende Eckwerte für sinnvoll:  
 Gebietskulisse: Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebiete, Begünstigte Bestände: Altbauten bis 1949, denkmalgeschützte Gebäude 1949 - 1959  
 Förderbedingungen: Höchstbemessungsgrenze 2.400 DM/qm, Fördersatz 22%, Selbstbehalt 100 DM/qm ...  
 Außerhalb der Gebietskulisse und bei den nicht begünstigten Beständen innerhalb der Gebietskulisse soll es bei der ... Höchstbemessungsgrenze von 1.200 DM/qm und dem Fördersatz von 15% bleiben.  
 Auch hier soll ein Selbstbehalt von 100 DM/qm gelten.“

„... soll die Investitionszulage für die Modernisierung von Mietwohnungen ... erheblich angehoben und ... durch einen erhöhten Selbstbehalt für alle Förderfälle finanziert werden. Die Neuregelung basiert auf folgenden Eckwerten:  
 Gebietskulisse: Sanierungsgebiete, Erhaltungsgebiete Kerngebiete,  
 Begünstigte Bestände: Altbauten bis 1949, denkmalgeschützte Gebäude 1949 - 1959  
 Förderbedingungen: Höchstbemessungsgrenze 2.400 DM/qm, Fördersatz 22%, Selbstbehalt 100 DM/qm ...  
 Außerhalb der Gebietskulisse und bei den nicht begünstigten Beständen innerhalb der Gebietskulisse soll es bei der ... Höchstbemessungsgrenze von 1.200 DM/qm und dem Fördersatz von 15% bleiben.  
 Auch hier soll ein Selbstbehalt von 100 DM/qm gelten.“



**Anmerkung:** Die Expertenkommission war für die *generelle* Anhebung der Obergrenze auf 2.500 DM/qm (bei weiter geltendem Fördersatz von 15%) und für die Erhöhung des Selbstbehaltes von 5.000 auf 10.000 DM. Die Bund-Länder-AG schlug vor, die Obergrenze auf 2.400 DM/qm und zugleich den Fördersatz auf 22% anzuheben - begrenzt auf den Innenstadtbereich, dortige Altbauten sowie denkmalgeschützte Gebäude. Gleichzeitig votierte sie für einen flächendeckenden, höheren Selbstbehalt von 100 DM/qm. Durch erhöhte Obergrenze und höherem Fördersatz wird die Förderung bei ausreichend hohen Investitionskosten für begünstigte Gebäude in der genannten Gebietskulisse deutlich lukrativer. Außerhalb dieser Kulisse und bei nicht begünstigten Beständen gilt die alte Investitionszulage fort, außer - *außer dem neuen, erhöhten Selbstbehalt, der flächendeckend zum Zwecke der Gegenfinanzierung eingeführt wird.* Dieser neue Selbstbehalt macht Investitionszulagen in nicht innerstädtischen Gebieten und bei nicht begünstigten Beständen (z.B. Platte) schon bei durchschnittlichen Investitionskosten unmöglich. Die Investitionszulage wurde interessanterweise als *einzig relevanter* Punkt der Bund-Länder-AG unverändert ins Stadtumbauprogramm übernommen.

**Expertenkommission****Bund-Länder-Arbeitsgruppe****Stadtumbauprogramm****VII. Investitionszulage - Neubau von Mietwohnungen**

„Die Investitionszulage für Neubau von Mietwohnungen in Kerngebieten aufheben: Als Förderinstrument ist diese Investitionszulage ... zu undifferenziert. Dort, wo ... an bestimmten Standorten Lücken durch Neubau geschlossen werden müssen, sollten die Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus eingesetzt werden.“

„Die Arbeitsgruppe votiert ... dafür, die Investitionszulage Neubau, wie im Gesetz vorgesehen, auslaufen zu lassen.“

Keine Äußerung

**Anmerkung:** Die Expertenkommission war für **Abschaffung** der Neubau-Investitionszulage. Die Bund-Länder-AG wollte sie, wie im Gesetz vorgesehen (2001), **auslaufen** lassen. Im Stadtumbauprogramm wird die Neubau-Investitionszulage überhaupt nicht mehr erwähnt; das heißt, praktisch läuft sie wie im Gesetz vorgesehen mit dem Jahr 2001 aus. Aus der Sicht des momentanen Zeitpunktes - der Auslauftermin ist beinahe erreicht - erscheint das nicht unvernünftig. Jedoch sei erstens erinnert, dass die Expertenkommission bereits im November 2000 ihre Arbeit beendet hatte und zum damaligen Zeitpunkt die Abschaffung der Neubau-Investitionszulage sinnvoll gewesen wäre. Der objektiv nicht zu begründende Zeitverzug **von einem Jahr**, den die Politik selbst verschuldet hat, dient der Politik nun als Argument dafür, dass die Abschaffung zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr lohnt. Und selbst das ist nicht schlüssig. Denn bekanntlich erfolgt die Beantragung der Investitionszulage erst im Jahr **nach** Abschluss der Investition. Bei einer sofortigen Abschaffung der Investitionszulage könnte für alle Neubauinvestitionen, die im Laufe des Jahres 2001 noch abgeschlossen werden, keine Zulage mehr beantragt werden, was zu Minderausgaben der öffentlichen Hand führen und damit Mittel freimachen würde; z.B. für Abriss-Zuschüsse. Es ist wenig überzeugend, wenn die Bundesregierung darauf verzichtet.

**VIII. Investitionszulage - Selbstnutzer**

„Die bestehende Modernisierungszulage für Selbstnutzer ... kann aufgehoben werden. Der Sanierungsstand ... ist hinreichend gestiegen. ... Die Mittel können effizienter zur weiteren Förderung neuer Selbstnutzer eingesetzt werden.“

„Die Arbeitsgruppe votiert ... dafür, dass die Investitionszulage für Eigennutzer angesichts des ... erreichten hohen Qualitätsniveaus abgeschafft werden sollte. Die Abschaffung wird allerdings nur dann befürwortet, wenn die eingesparten Mittel ... wieder dem Wohnungswesen und Städtebau zugute kommen.“

„Die Erhöhung der Investitionszulage für innerstädtischen Altbau wird zum größten Teil durch die Anhebung des Selbstbehaltes ausgeglichen; die verbleibenden Mehrkosten sollen über eine Abschaffung der Investitionszulage für Selbstnutzer finanziert werden.“

**Anmerkung:** Die Expertenkommission begründete die Abschaffung der Investitionszulage für Selbstnutzer mit dem erreichten Sanierungsstand und plädierte dafür, die freiwerdenden Mittel gezielt (quasi zweckgebunden) zur weiteren Förderung der Eigennutzer einzusetzen. Die Bund-Länder-AG begründet die Abschaffung ebenfalls mit dem erreichten Sanierungsstand, verlangt aber in anderer Nuance, dass die eingesparten Gelder dem Wohnungswesen und Städtebau generell wieder zugute kommen. Das Stadtumbauprogramm stellt nur noch fest, dass die Abschaffung zur **Gegenfinanzierung** der erhöhten innerstädtischen Investitionszulage notwendig ist. Gutwillig könnte man daraus schlussfolgern, dass die Mittel also dem Wohnungswesen und Städtebau wieder zugute kommen. Kritischer betrachtet - vor allem, wenn man die negativen Folgen des flächendeckenden erhöhten Selbstbehaltes in Betracht zieht - ist eine gegenteilige Auffassung angezeigt. Außerdem sollte unter der Sicht, dass die Bundesregierung die Umkehr der Eigenheimzulage scheut, wenigstens diese Investitionszulage beibehalten werden; immerhin kann - trotz Förderprogramm für Erwerb und Investition innerstädtischer definierter Gebäude in innerstädtisch definierter Gebietskulisse - nicht von einer Beseitigung der Diskriminierung des Bestandserwerbs gesprochen werden.

**Expertenkommission****Bund-Länder-Arbeitsgruppe****Stadtumbauprogramm****IX. weitere Maßnahmen**

Erneuerungsabschreibungen für Erwerber nutzbar machen	„... die Förderung auch bei Modernisierung ... dem Erwerber der Wohnung zu gewähren, wäre ... wünschenswert; das BMF hat aber darauf hingewiesen, dass dies der grundsätzlichen steuerpolitischen Linie der Bundesregierung widerspreche ... Der Änderungsvorschlag wird daher zurückgestellt.“	keine Äußerung
Degressive AfA für Neubau von Mietwohnungen abschaffen	„Die degressive AfA sollte ... nicht aufgehoben werden, da sie in den alten Ländern weiterhin benötigt wird.“	keine Äußerung
TLG-Genossenschaften: „... empfiehlt die Kommission der Treuhandliegenschaftsgesellschaft, einzelfallbezogene Vertragsnachverhandlungen mit dem Ziel der Verbesserung der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der Kaufpreisminderung, zu führen.“	„In Bezug auf die ... TLG-Genossenschaften hat die Expertenkommission ... empfohlen, einzelfallbezogene Vertragsnachverhandlungen mit dem Ziel der Verbesserung der wirtschaftlichen Situation zu führen. Auch die B-L-AG hält einzelfallbezogene Lösungen ... sinnvoll.“	keine Äußerung
„Die Grundwerbssteuer sollte für Erwerbsvorgänge ... erlassen werden.“	keine Äußerung	keine Äußerung
„Die Stadtsanierungsprogramme von Bund und Ländern sind unvermindert fortzuführen.“	keine Äußerung	keine Äußerung
Aus Grundsteuer ein Instrument der Mobilisierung von Märkten machen	keine Äußerung	keine Äußerung

**Anmerkung:** Die Expertenkommission hatte eine ganze Reihe *weiterer* Maßnahmen vorgeschlagen, die vollkommen aus dem öffentlichen und politischen Blick geraten sind. Schon die Bund-Länder-AG hatte sich nur zu drei weiteren Maßnahmen der Expertenkommission überhaupt geäußert (Erneuerungsabschreibungen, degressive AfA, TLG-Genossenschaften), während das Stadtumbauprogramm überhaupt keine Äußerungen mehr trifft. Mindestens hätte man erwarten können, eine Bemerkung zu den Erneuerungsabschreibungen für Selbstnutzer zu finden (die Bund-Länder-AG hatte dies zurückgestellt) und Äußerungen gegenüber den TLG-Genossenschaften. Gerade letztere (es sind insgesamt nur 10) werden - obwohl der Bund ihnen gegenüber konkrete Verantwortung hat - in einer Weise im Stich gelassen, die nicht nachzuvollziehen ist. Bedauerlich auch, dass der Erlass der Grunderwerbssteuer nicht einmal bei notwendigen Zusammenschlüssen von Unternehmen erwogen worden ist.

**Anhang: Finanzierungsübersichten****Bund-Länder-Arbeitsgruppe:**

		2002	2003	2004	2005
neue I-Zulage Mod. Mietwohn.	Mehr-/Mind. einnahmen <sup>1</sup>	0 <sup>2</sup>	-200 <sup>2</sup>	-200 <sup>2</sup>	-200 <sup>2</sup>
Aufhebung I-Zulage Selbstnutzer	Mehr-/Mind. einnahmen <sup>1</sup>	0	+200	+200	+200
Umgest. Eig.-zulage	Mehr-/Mind. einnahmen <sup>1</sup>	-27	-77	-116	-154
<b>Gesamt Mehr-/Mind. einnahmen</b>		<b>-27</b>	<b>-77</b>	<b>-116</b>	<b>-154</b>
Finanzhilfen Zuschussprogr.	Verpfl.-rahm. <sup>3</sup> Ausgaben				
KfW-Darl. Rückbau	Darlehens- volumen <sup>4</sup>	300 <sup>5</sup>	300	300	300
30T WE jährl.	Ausgaben <sup>1</sup>	0	0	-2	-8

<sup>1</sup> Bund und Länder<sup>2</sup> Umstruktuiierung der bestehenden I-Zulage; Status Quo 2001 = 1.350 Mio. DM<sup>3</sup> Volumen ist noch zwischen Bund und Ländern zu verhandeln<sup>4</sup> Gesamtbetrag eines von Bund und Ländern zu jeweils 50% finanzierten Programms<sup>5</sup> wird für das Jahr 2002 aus dem KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm II zur Verfügung gestellt**Stadtumbauprogramm Ost:****Steuerliche Anreize/Investitionszulagen**

		2002	2003	2004	2005	2006
I-Zulage Mod. Mietw. (Umgst.)	Mehr- ausgaben	0 <sup>1</sup>	35 <sup>1</sup>	35 <sup>1</sup>	35 <sup>1</sup>	0 <sup>1</sup>
I-Zulage Selbstnutzer (Aufhebung ab 1.1.02)	Minder ausgaben	0	85	85	85	0
<b>Gesamt Mehr-/Mind. einnahmen</b>		<b>0</b>	<b>-50<sup>1</sup></b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Umstruktuiierung der bestehenden I-Zulage; Status quo 2001 = 1.960 Mio. DM; die Einsparungen erfolgen mit einem Jahr Verspätung, da die Beantragung ... im Jahr nach Abschluss der Investition erfolgen kann**Programmförderung zur Aufwertung von Stadtquartieren:**

		2002	2003	2004	2005	2006
Zuschuss- Kreditprogr.	Verpfl.- rahmen Kassen- mittel	300	300	300	300	200
		15	90	195	255	295
Wettb. Stadtentw.- konzepte	Kassen- mittel	31	0	0	0	0
Förderprogr. Wohneig. Innenstadt	Verpfl.- rahmen Kassen- mittel	50	50	50	0	0
		6,25	12,5	18,75	18,75	18,75