

Zeitenwende für Wohnen in der Stadt: Innovative Akteure vor Ort

Rainer Siebert

Geschäftsführer, LBS Immobilien GmbH

Der sich seit Mitte der 90er Jahre rasch entwickelnde Wohnungsleerstand in Ostdeutschland wurde zunächst mit Verwunderung zur Kenntnis genommen, dann meldeten sich besorgte Stimmen von Stadtkämmerern, denen bald die Geschäftsführer von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften folgten. Ging es anfangs nur um die fiskalischen Auswirkungen des Einwohnerschwundes und die betriebswirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen, werden nun auch die städtebaulichen und sozialen Aspekte des Problems in die Diskussion einbezogen.

Die Kommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern" hat wertvolles Analysematerial erarbeitet, das dazu beiträgt, die Ursachen, die Dimension und die absehbare Entwicklung des Leerstandsproblems zu erkennen. Der Bericht der Kommission verdeutlicht, dass Leerstände kein spezifisches Plattenbauproblem sind, dass sowohl Ursachen als auch Umfang und Struktur der Leerstände lokal sehr unterschiedlich sind. Diesen Feststellungen logisch folgend, sind differenziertere Maßnahmen vor Ort notwendig, um der jeweiligen Problemsituation gerecht zu werden. Die von der Kommission mehrheitlich beschlossenen Handlungsempfehlungen beziehen sich jedoch vorrangig auf grundsätzliche, "flächendeckende" Instrumente.

Ein wichtiges und kontrovers diskutiertes Thema in diesem Komplex ist die Wohneigentumsbildung, die einerseits als wesentliche Ursache des Leerstands gilt, andererseits zur Lösung der städtebaulichen Probleme nutzbar gemacht werden soll.

Abwanderung, Suburbanisierung und Wohneigentumsbildung dürfen keinesfalls als Synonyme angesehen werden. Abwanderung als Gesamtheit aller Wegzüge schließt auch überregionale Wanderungen ein. Die Suburbanisierung, d.h. Ansiedlung in Umlandgemeinden ist kein ausschließliches Ergebnis der Wegzüge aus Städten, sondern auch der Zuzüge aus strukturschwachen ländlichen Gebieten. Die Wohneigentumsbildung ist zweifellos ein wesentlicher Teilfaktor der Suburbanisierung, ignoriert wird jedoch häufig, dass in den vielen der als Sonder-AfA-Objekte entstandenen Reihenhaussiedlungen nicht Eigentümer, sondern Mieter wohnen. Insofern muss die angenommene Bedeutung der Wohneigentumsbildung für die Leerstandsentwicklung deutlich relativiert werden.

Im Umkehrschluss müssen folglich auch überzogene Erwartungen an eine verstärkte innerstädtische Wohneigentumsbildung als Patentlösung gedämpft werden. Für eine realistische Einschätzung des vermuteten Potentials müssen neben der rationalen und quantitativen Betrachtung als Marktsegment vor allem die emotionalen Aspekte und qualitativen Wünsche derer, die Wohneigentum bilden wollen, untersucht werden.

Die Annahme, potentielle Eigenheimbauer ließen sich zugunsten des Städtebaus einfach in den Erwerb einer Bestandswohnung umlenken, kommt dem erfolglosen Versuch gleich, Autofahrer mit guten oder gut gemeinten verkehrs- und umweltpolitischen Argumenten und Reglementierungen zum ÖPNV zu bringen. Nach aller Erfahrung tut der Autofahrer diesen Schritt erst dann, wenn die Nutzungsbedingungen (Taktfrequenz, Zugangsnähe, Komfort, Fahrpreis etc.) seinen subjektiven Bedürfnissen entsprechen. Die Erkenntnis lautet schlicht und einfach: Verhaltensänderungen werden nur durch Schaffung bedarfsgerechter Angebotsbedingungen erreicht, Reglementierungen bewirken nur Ausweichreaktionen.

Potentielle Wohneigentumserwerber haben sehr genaue und individuell geprägte Vorstellungen und Motivationen. Die Entscheidung, sich langfristig zu binden und finanzielle Belastungen auf sich zu nehmen, erscheint nur dann lohnenswert, wenn dadurch Wünsche und Ziele verwirklicht werden können, denen in der Mietwohnung Grenzen gesetzt sind. Das "lohnende Ziel" wird fast immer in verbesserten Wohnbedingungen gesehen (siehe Misserfolg der Mieterprivatisierung). Da es sich hauptsächlich um Familien mit Kindern handelt, stehen dabei individuelle Gestaltungsfreiheit, größere Wohnflächen, eigene Grünflächen und intaktes Wohnumfeld im Vordergrund. Mit dem Eigentumserwerb findet nicht nur der bloße Kauf eines "Objekts" statt, sondern es wird eine Lebensplanung verwirklicht.

Diese typischen Zielvorstellungen werden nicht nur, wie oft fälschlich behauptet, durch Neubau realisiert. Aus der Eigenheimzulagenstatistik ist klar abzulesen, dass auch in Ostdeutschland über 50 % der Erwerber in den Bestand gehen - wenn auch nicht in die Bestände, über die hier diskutiert wird. Eine Verdoppelung der Bestandszulage, wie von der Kommission vorgeschlagen, würde daher einen erheblichen Mitnahmeeffekt produzieren, ohne die beabsichtigte Wirkung zu erzielen. Dass Subventionserwartungen regelmäßig in den Marktpreis eingehen (siehe Denkmal-AfA), sei nur am Rande erwähnt.

Gerade in der aktuellen Situation darf nicht übersehen werden, dass Wohneigentumsbildung eine über die

Wohnungspolitik hinausgehende Bedeutung hat. Immobilien werden nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Altersvorsorge und der Vermögensbildung erworben. Dabei geht es nicht um das mietfreie Wohnen im Alter, sondern auch um die Erwartung einer Wertsteigerung der Immobilie. Vor dem Hintergrund der prognostizierten dauerhaften Überhänge an städtischen Geschosswohnungen und des damit einhergehenden niedrigen Mitniveaus darf in Kaufempfehlungen wohl der Versuch vermutet werden, drohende Wertverluste rechtzeitig auf einen Käufer zu verlagern, da kaum davon auszugehen ist, dass Wohnungsunternehmen die lukrativen Teile ihrer Bestände zum Kauf anbieten werden.

Trotz aller dargestellten Vorbehalte ist es dennoch richtig, Überlegungen anzustellen, wie die Wohneigentumsbildung für die innerstädtische Revitalisierung genutzt werden kann. Die Prämisse dafür kann aber nicht "Lenkung", sondern muss "Angebot" heißen. Es ist also die Frage zu untersuchen, welche Vorteile das Umland bietet und wie diese Vorteile durch gezielte Maßnahmen zugunsten der Stadt kompensiert werden können.

Als Stichworte, auf die in der Diskussion näher einzugehen ist, seien nur Bodenpreise und Erschließungskosten, Qualität des Wohnumfeldes, Preisvergleich von Wohnungen und Eigenheimen, Lage und Zuschnitt von Wohnungen genannt. Die Schaffung attraktiver Angebotsbedingungen ist keineswegs unmöglich, aber leider nicht kostenlos zu haben. Doch wenn es aus übergeordneten Gründen für notwendig gehalten wird, Einwohner und vor allem Familien mit Kindern in der Stadt zu halten, müssen dafür auch Mittel bereitgestellt werden. Die Förderung der Ansiedlung von Unternehmen im Wettbewerb mit anderen Standorten wird als selbstverständlich erachtet. Die Frage, was es der Politik wert ist, Familien sesshaft zu machen, gehört deshalb auf die Tagesordnung.

Eine zweite grundsätzliche Frage ist die, welches städtebauliche Modell verfolgt werden soll. Haben Großsiedlungen noch eine Zukunft oder muss auch der Städtebau der Heterogenität und Individualisierung der Gesellschaft stärker Rechnung tragen? Die Konfliktlinien dieser Diskussion sind vorgezeichnet und zwingen die kommunalpolitisch Verantwortlichen unter Umständen zum Spagat zwischen ihren Interessen als Eigentümer solcher Siedlungen und den offenbar divergierenden zukünftigen Wohnbedürfnissen. Insofern bleibt nur zu wünschen, dass ein offener und vorurteilsfreier Diskurs zu dieser Frage geführt werden kann.