

STADTUMBAU OST - GIBT ES EINE ALTERNATIVE ZUM ABRISS?

Masterthesis, eingereicht von Claus Michelsen an der Martin - Luther Universität Halle Wittenberg, bei Prof. Dr. Martin T.W. Rosenfeld, Leiter der Abteilung Stadtökonomik des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)

Die Arbeit untersucht in einer ex- ante Analyse die Effektivität und Effizienz der Aufwertungsförderung im Rahmen des Programms „Stadtbau Ost“. Unter der zentralen Fragestellung „Können bestehende Ansätze der Aufwertung, unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, einen effektiven und effizienten Beitrag zur Lösung der Probleme auf städtischen Wohnungsmärkten leisten?“, werden am Beispiel sächsischer Kommunen zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern aktuelle Daten aus Förderanträgen und den Auszahlungsstatistiken der Sächsischen Aufbaubank analysiert.

In einem ersten Abschnitt werden zunächst Daten der amtlichen Statistik und anderer Quellen ausgewertet. Einer Darstellung der Nachfrage- und Angebotsentwicklung der vergangenen Jahre folgt die Betrachtung ausgewählte Prognosen für den sächsischen Wohnungsmarkt mit einem Horizont bis in das Jahr 2020. Aus diesen Überlegungen werden die Gründe für die aktuellen und zu erwartenden Leerstände abgeleitet.

In einem weiteren Abschnitt werden zentrale theoretische Konzepte des Immobilienmarktes, die Folgen des Wohnungsleerstandes und die Nachfrage nach Wohnraum dargestellt. Empirische Befunde über Motive der Migration werden dabei den theoretischen Einflusspotentialen der lokalen Politik gegenübergestellt. Darüber hinaus werden die Eckpunkte des Programms „Stadtbau Ost“ umrissen und eine Einschätzung des Einflusses von Aufwertungsmaßnahmen auf die Nachfrageentwicklung getroffen.

Der zentralen Fragestellung nach Effizienz und Effektivität der Förderung wird in einem mehrschrittigen Bewertungsverfahren nachgegangen. Zur Anwendung kommen dabei eine Scoringanalyse und eine modifizierte Form der Kosten- Nutzwertanalyse. In einem ersten Schritt wird die Effizienz der Mittelverwendung hinterfragt. Da keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Handlungsalternativen der Fördermittellempfänger vorliegen, wird in einer Analyse der Förderrichtlinien eine Einschätzung darüber getroffen, ob möglicherweise Mehrkosten-, Mitnahme und Folgekosteneffekte auftreten können und ob die Förderrichtlinien Regelungen beinhalten, die die genannten Effekte verhindern. Die Einschätzung der Effektivität der Förderung und der durchgeführten Maßnahmen wird in zwei Schritten untersucht: Zunächst werden Städte nach ihren „Aufwertungspotentialen“ klassifiziert und die Verteilung der Fördermittel zwischen den Städtegruppen untersucht. Aufwertung wird in den Kommunen als wirkungsvoll eingeschätzt, in denen Zuwanderungspotentiale vermutet werden können und die Wohnstandortqualität gering einzuschätzen ist. Die Bewertung der Mittelverwendung wird anhand einer Kosten - Nutzwertanalyse untersucht. Hier wird hinterfragt, ob die gewählten Maßnahmeportfolio in den Städtegruppen einen Beitrag zur Zielerreichung des Förderprogramms leisten können. Ferner wird analysiert, in welchen städtischen Lagen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Insgesamt kommt die Arbeit zu der Einschätzung, dass Aufwertung als alleiniges Instrument zur Lösung der Probleme auf den städtischen Wohnungsmärkten ungeeignet erscheint. Dennoch kann von Aufwertungsmaßnahmen ein Beitrag zur Kanalisierung intraregionaler Wanderungsbewegungen und so eine räumliche Beeinflussung der Nachfrage erwartet werden. Die Fördermittelverwendung wird als weitestgehend Effizient eingeschätzt. Zweifel bestehen jedoch darin, dass Mitnahmeeffekte der Fördermittellempfänger nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Effektivität der Förderung wird kritisch beurteilt. Einerseits werden relativ hohe Fördermittel je Einwohner an Städte ausbezahlt, denen ein nur geringes Aufwertungspotential beigemessen wird. Andererseits ist die Effektivität der zur Verfügung stehenden Instrumente und deren Kombination in den Städten als relativ gering einzuschätzen. Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund zukünftigen Gesamtnachfrageentwicklung kritisch anzumerken, dass in vielen Städten Aufwertung in peripheren Lagen durchgeführt wird.

Kontakt: claumich@msn.com