

Inhalt

VORWORT	5
ABBILDUNGEN	13
TABELLEN	15
ABKÜRZUNGEN	17
SYMBOLE	19
1. EINLEITUNG	21
2. LEERSTÄNDE: BESTANDSAUFNAHME	25
2.1 Die Situation im Osten	25
2.1.1 Ausmaß und regionale Verteilung der Leerstände	25
2.1.2 Entwicklung der Leerstände	32
2.1.3 Ursachen der Leerstände im Einzelnen	33
2.1.3.1 Nachfrageseitig	34
2.1.3.2 Angebotsseitig	37
2.1.3.3 Fazit	41
2.1.4 Prognose der zukünftigen Entwicklung	43
2.2 Die Situation im Westen	53
2.2.1 Ausmaß und Verteilung der Leerstände	53
2.2.2 Leerstandsentwicklung	55
2.2.2.1 Nachkriegssiedlungen der 1950er Jahre	55
2.2.2.2 Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre	56
2.2.3 Prognose der zukünftigen Entwicklung	58
2.3 Langfristige Entwicklung	62
2.4 Betroffene Anbieter: Eigentümerstruktur auf dem Wohnungsmarkt	64
3. MARKTSCHRUMPUNG UND IHRE URSACHEN	71
3.1 Der Begriff Marktschrumpfung	71
3.1.1 Marktpotenzial	71
3.1.2 Marktvolumen	75
3.1.3 Marktsättigung und schrumpfende Märkte	76
3.1.4 Ursachen für Marktschrumpfung	77

3.1.5	Die idealtypische Reaktion des Marktes auf Nachfragerückgänge	80
3.2	Abgrenzungsüberlegungen zum Wohnungsmarkt.....	81
3.2.1	Besonderheiten des Gutes Wohnung.....	81
3.2.2	Teilmärkte des Wohnungsmarktes	83
3.2.2.1	Wohnungsnutzungsmarkt	83
3.2.2.2	Wohnungsbestandsmarkt	87
3.2.2.3	Wohnungsbaumarkt	88
3.2.3	Funktionsweise des Wohnungsmarktes.....	88
3.3	Ursachen für Marktschrumpfung auf dem Wohnungsmarkt.....	92
3.3.1	Marktschrumpfung in den Neuen Bundesländern.....	92
3.3.2	Marktschrumpfung im früheren Bundesgebiet.....	95
3.3.3	Fazit.....	96
4.	FOLGEN SCHRUMPFENDER MÄRKTE	99
4.1	Die Reaktion von Anbietern und Nachfragern auf Marktschrumpfungen.....	99
4.2	Folgen für die Wohnungseigentümer	100
4.2.1	Die Auswirkungen von Inflexibilitäten auf schrumpfenden Märkten	101
4.2.2	Inflexibilitäten auf dem Wohnungsmarkt und ihre Wirkung	103
4.2.3	Folgen für Wohnungsunternehmen	105
4.2.3.1	Kosteneffekte	105
4.2.3.2	Bilanzielle Aspekte	106
4.2.3.3	Wahrnehmungsprobleme	109
4.2.4	Folgen für private Eigentümer.....	111
4.3	Folgen für die Mieter	111
4.4	Folgen für Nachbarschaften, Stadt- und Sozialstruktur	112
4.4.1	Technologische externe Effekte auf Nachbarn und Stadtviertel	112
4.4.2	Pekuniäre externe Effekte auf öffentlich bereitgestellte Leistungen und andere Unternehmen	114
4.5	Notwendigkeit staatlicher Abrissförderung.....	115
4.5.1	Legitimation staatlicher Eingriffe.....	115
4.5.2	Marktversagen aufgrund externer Effekte.....	115
4.5.3	Aktuelle Förderpraxis	117
4.5.4	Reaktion der Kommunen auf pekuniäre Externalitäten	120
5.	HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN.....	121
5.1	Stay-Or-Exit als Schlüsselproblem.....	121

5.2	Die Bedeutung von Marktaustrittsbarrieren in der Wohnungswirtschaft	123
5.2.1	Ökonomische Marktaustrittsbarrieren	123
5.2.2	Strategische Marktaustrittsbarrieren	124
5.2.3	Emotionale Marktaustrittsbarrieren	125
5.2.4	Rechtlich-politische, gesellschaftliche und soziale Marktaustrittsbarrieren	126
5.3	Austrittsstrategien	127
5.3.1	Kurzfristige Liquidation	128
5.3.1.1	Verkauf von Beständen	129
5.3.1.2	Verkauf von Unternehmen	131
5.3.2	Abschöpfung	132
5.3.3	Umnutzung	134
5.3.4	Bauliche Beseitigung von Wohnungsbeständen	135
5.3.4.1	Definitionen	135
5.3.4.2	Kosten	136
5.3.4.3	Auswirkungen auf den betroffenen Teilmarkt	138
5.3.4.4	Auswirkungen auf andere lokale Teilmärkte und den gesamten städtischen Wohnungsnutzungsmarkt	140
5.3.4.5	Praxisrelevanz	142
5.4	Marktbehauptungsstrategien	143
5.4.1	Investitionssteigerung – Marktführerschaft	143
5.4.1.1	Ziel und Vorüberlegungen	143
5.4.1.2	Abnehmerbezogene Maßnahmen	147
5.4.1.2.1	Renovierung bzw. Sanierung der Wohnungen und Wohnumfeldgestaltung	147
5.4.1.2.2	Wohnbegleitende Dienstleistungen	149
5.4.1.3	Wettbewerbsbezogene Maßnahmen	152
5.4.2	Selektiv schrumpfen: Nischenstrategien	153
5.4.2.1	Eignung des Wohnungsmarktes für Nischenstrategien	153
5.4.2.2	Altenbetreutes Wohnen	154
5.4.2.3	Weitere Nischen	156
5.4.3	Koordinierter Kapazitätsrückbau	157
5.4.3.1	Motivation für wettbewerbsbeschränkendes Verhalten	157
5.4.3.2	Anreizprobleme beim Kapazitätsrückbau	159
5.4.3.3	Beispiele aus der Praxis	161
5.4.3.4	Wettbewerbsrechtliche Probleme	163
5.4.3.4.1	Die Regelungen des GWB	164
5.4.3.4.1.1	Grundsätzliches Kartellierungsverbot nach § 1 GWB	164
5.4.3.4.1.2	Strukturkrisenkartelle nach § 6 GWB	165
5.4.3.4.2	Regelungen des EG-Vertrages	168
5.4.3.4.3	Kommunale Bauleitplanung als Ausweg	169
5.4.3.5	Fazit	170
5.4.4	Investitionsniveau halten: Abwarten	171

Inhalt

5.5	Wahl der passenden Strategie	171
5.5.1	Unternehmensexterne Aspekte	172
5.5.2	Unternehmensinterne Aspekte.....	174
5.5.3	Vergleich externer und interner Faktoren.....	175
6.	SCHLUSSBETRACHTUNG	181
ANHANG		187
LITERATUR		193