

Mietpreissenkungen lösen das Leerstandsproblem nicht

Replik zu: Kristof Dascher (2005), Zum Abriss des Deutschen Wohnungsleerstands, *Jahrbücher für Nationalökonomie u. Statistik*, 225/4, S. 482-498

Von Wolfgang Maennig¹

Erscheint demnächst in: *Jahrbücher für Nationalökonomie u. Statistik*

JEL: R12, R21, R31

Key words: shrinking population, real estates, asymmetric price reactions, regional analysis

Kristof Dascher argumentiert, dass der Bevölkerungsverlust in Ostdeutschland „auch Ausdruck mangelnden Wettbewerbs auf ostdeutschen Wohnungsmärkten ist“ (S. 482), welcher – im Vergleich zu den dortigen unattraktiven Arbeitsmärkten - zu „exzessiven Mieten“ (S. 483) führt. Der daraus folgende Leerstand rechtfertige einen – öffentlich subventionierten – Abriss nicht: „Sind tatsächlich zu hohe Mieten Ursache des Überschussangebotes, dann ist der Rückgang der Mieten, nicht eine Vernichtung des Überschussangebotes, die adäquate Antwort“ (S. 483). Dascher meint, dass „ein kleiner Mietrückgang nicht hinreichen“ wird und denkt „eher an eine Halbierung der Mieten“ (beide Zitate S. 484).

Erstens sind Zweifel an der Annahme von Kristof Dascher anzubringen, dass es auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten unzureichenden Wettbewerb gibt. Rd. 66% der leeren Wohnungen gehören Kapitalgesellschaften und Unternehmen anderer Rechtsform, nur 34% Wohnungsbaugesellschaften (GdW 2005, Tab. 29).

Zweitens ist für die Realisierbarkeit des Dascher-Vorschlages die Höhe der Mietpreiselastizitäten der Wohnungsnachfrage ausschlaggebend. Kristof Dascher geht dieser Frage in dem hier beantworteten Aufsatz aus dem Weg. Andernorts hält er fest, dass „die Nachfrage im Mietwohnungsbau nicht völlig unelastisch ist“ (2005b, S. 2) oder propagiert – mit Bezug auf Ermisch et al (1996) eine Elastizität von -0,4 (2005c, S. 4). Allerdings ermitteln Ermisch et al die Preiselastizität der Nachfrage nach Kauf-Wohnimmobilien in Großbritannien. Aufgrund der schlechteren Revidierbarkeit von Immobilienkäufen gegenüber Anmietungen als auch der höheren Mobilität und Flexibilität auf angelsächsischen (Immobilien)märkten dürften ostdeutsche Mietmärkte jedoch unelastischer reagieren.

Diejenigen, von Dascher (2005c, S. 3) zur Begründung seines Elastizitätsoptimismus herangezogenen Argumente, für welche empirische Untersuchungen vorliegen, bestätigen seine Annahme einer relativ elastischen Mietflächennachfrage kaum. So argumentiert Dascher (2005c), dass niedrigere Mieten „den Auszug ins Eigenheim ... verschieben“ (S. 3). Börsch-Supan, Heiss, Seko (2002) zeigen hingegen, dass die Elastizität des Anteils der Mietwohnungen an allen Wohnungen bei Mietverringerungen zwischen -0,04 und -0,08 liegt.² Daschers (2005c, 3) Argument, die „gerade volljährigen Kinder könnten sich

¹ Für Hinweise danke ich Joachim Jendretzki, Malte Borchering sowie den Mitgliedern des Arbeitskreises „Real Estate Economics and Politics“ der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, insbesondere Tobias Just.

² Börsch-Supan et al (2002, Appendix, S. 18). Diese Schätzungen wurden für Mietpreisverringerungen von 10% berechnet; bei größeren Veränderungen, wie sie Kristof Dascher vorschlägt, würden die Elastizitäten aufgrund des S-förmigen Verlaufs der Logit-Struktur noch kleiner ausfallen. Die zitierten Ergebnisse aus der gemischten Logit-Schätzung sind denen der einfacher spezifizierten multinomialen Logit-Schätzung (S. 16) vorzuziehen, tel. Auskunft von Herrn Heiss am 14.10.05.

früher zur Gründung ihres eigenen Haushaltes entschließen“, ist entgegenzuhalten, dass eine Halbierung (!) der Mieten zu einer nur um drei Prozent erhöhten Wahrscheinlichkeit, dass sie einen eigenen Haushalt gründen (Haurin et al 1993, S. 292). Diese Ergebnisse beziehen sich zwar auf weiße Männer und Frauen in den USA und sind somit erneut nur begrenzt übertragbar. Allerdings dürften die deutschen Werte aufgrund der geringeren Flexibilität und Mobilität in Deutschland geringer ausfallen. Für geringe Mietpreiselastizitäten sprechen schließlich auch die bundesdeutschen Wohngeldzahlungen, welche bei den Wohngeldempfängern durchschnittlich 33,2% der gesamten Mietzahlungen ausmachen.³ Aufgrund der Bedarfsorientierung dürften Verringerungen der Marktmieten meistens zu entsprechend hohen Wohngeldkürzungen führen – womit Mietverringerungen nicht spürbar werden und keine erhöhte Nachfrage auslösen können.⁴

Die Lücke von Mietpreiselastizitätsschätzungen kann hier nicht geschlossen werden; auf die Implikation geringer Mietpreiselastizitäten soll dennoch hingewiesen werden. Bei einer Mietpreiselastizität von $-0,1$ ⁵ und einem Leerstand von 30%⁶ (Vermietungsrate von 70%) würde die von Dascher vorgeschlagene Halbierung der Mieten lediglich zu einer 5%igen Steigerung der vermieteten Flächen, d.h. einer auf 26,5% (!) verringerten Leerstandsquote führen.

Drittens kann unter Verwendung alternativer, aber marktorientierter Kosten aus der Wohnungswirtschaft Situationen kalibriert werden, dass jeweils situationsbedingt die Handlungsalternativen Abriss – Leerstand – Vermietung (zu verringerten Mieten) optimal sein können.

Am schnellsten ist der Fall des Abrisses behandelt (vgl., auch im Folgenden Tab. 1). Die Verwaltungs-, Betriebs-, Heiz-, und Instandhaltungskosten sowie die Kosten der Herstellung der Wiedervermietbarkeit der Wohnungen entfallen sowohl im „günstigen Fall“ (dies ist hier und im Folgenden jeweils der Fall, der einen – im realistischen Rahmen des Datenkranzes – relativ hohen Einnahmeüberschuss aus der Handlungsalternative generiert) als auch im ungünstigen Fall (der Fall, der einen relativ geringen Einnahmeüberschuss aus der Handlungsalternative generiert).⁷ Die Abrisskosten variieren zwischen 36 €/qm für Plattenbauten und 252 €/qm für „komplizierte“ Altbauten.⁸ Für den günstigen Fall soll davon ausgegangen werden, dass sich Bund und Land die entstehenden Kosten teilen⁹ – die Nettobelastung für den Immobilieneigentümer somit gleich Null ist. Im ungünstigen Fall wird davon ausgegangen, dass von 252 €/qm maximal 50 €/qm bezuschusst werden; die per saldo verbleibenden Kosten ergeben bei einem langfristigen Refinanzierungssatz für Immobilieninvestitionen von 5% (ohne Tilgung) eine kapitalisierte Belastung von 0,84 €/qm und Monat.

Was die Zinsbelastung für die Anschaffungskosten betrifft, so wird im günstigen Fall von einer Schuldenfreiheit des (abgerissenen) Objektes ausgegangen; Opportunitätskapitalkosten entfallen, wenn das Objekt wertlos ist. Im ungünstigen Fall soll davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer für Kauf, Nebenkosten und Modernisierung/ Sanierung

³ Vgl. Börsch-Supan et al (2002, Appendix, 4) bzw. die dort angegebene Literatur.

⁴ Behring et al (1988, S. 207) verwenden deshalb in ihren Schätzungen Mieten abzüglich Wohngeld.

⁵ Zur Ableitung einer Mietpreiselastizität in dieser Höhe für den US-amerikanischen Markt, der wie bereits betont als elastischer gilt als der deutsche, vgl. Goodman (1990, S. 94f).

⁶ Kristof Dascher geht von einem Leerstand von 20% aus. Allerdings verbergen sich hinter diesem Durchschnitt große lokale Unterschiede, die bis 50% reichen (Dascher, 2005d, S. 1).

⁷ Problematisch ist in diesem Fall die Grundsteuer, die auch für Grund mit abgerissenen Bauten gilt, vgl. GdW (2001, S. 4).

⁸ Vgl. Goldschmidt (2005). Die Werte sind im Zeitablauf – mit zunehmenden Erfahrungen – rückläufig. Während früher rd. 100 bis 150 €/qm veranschlagt wurden (vgl. Kofner 2001, S. 13), wird heute von durchschnittlich 50 €/qm ausgegangen.

⁹ Zu den Einzelheiten des Programmes „Stadtumbau Ost“ vgl. GdW (2001, S. 1f.).

700 €/qm investiert und diese zum langfristigen Kapitalmarktzinsniveau von 5% finanziert hat, sodass Zinskosten von 2,92 €/qm und Monat entstehen.¹⁰

Die Mieterlöse entfallen nach Abriss. Die von Kristof Dascher propagierten Mietpreissteigerungen nach Abriss in den verbleibenden Immobilien sind nach Wissen des Autors empirisch nicht belegt; unter theoretischen Gesichtspunkten sind sie erst nach Leerstands-beseitigung durchsetzbar. Für den günstigen Fall soll dennoch von einer Mietpreissteigerung von 1€/qm pro abgerissener Wohnungsfläche ausgegangen werden. Im ungünstigen Fall, der insbesondere auf private Einzeleigentümer (welche den größten Teil des Leerstandes erleiden) zutreffen dürfte, sind solche Mietpreissteigerungseffekte auszuschließen.

Insgesamt ergibt sich im günstigen Fall des Abrisses ein Mietüberschuss von 1 €/qm. Im ungünstigen Fall verliert der Eigentümer dauerhaft 3,76 €/qm und Monat.

Sowohl bei Vermietung als auch bei Leerstand fallen Verwaltungskosten an, die im ungünstigen Fall mit dem oberen Wert von 305 € pro Jahr und Wohneinheit entsprechend den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2002 vom 19.07.2002, S. 69, in Folgenden: WertR 2002) angenommen werden. Im günstigen Fall soll der untere Wert von lediglich 230 € pro Jahr und Wohneinheit (ebenda) und ferner bei Leerstand begünstigend angenommen werden, dass es dem Eigentümer gelingt, die Verwaltungskosten für leer stehende Wohnungen auf 30% der vermieteten zu begrenzen. Es wird von einer - dem Durchschnitt der Neuen Länder entsprechenden - Wohnungsgröße von 76,7 qm ausgegangen.¹¹

Tab. 1: Kosten und Erlöse in bei Abriss, Leerstand und Vermietung

	Kosten-/Erlösart	Abriss		Leerstand		Vermietung	
		Ungünstiger Fall	Günstiger Fall	Ungünstiger Fall	Günstiger Fall	Ungünstiger Fall	Günstiger Fall
1	Verwaltung	0,00	0,00	0,34	0,08	0,34	0,16
2	Betriebs- und Heizkosten	0,00	0,00	1,36	0,60	0,26	0,00
3	Instandhaltung	0,00	0,00	1,78	0,12	1,78	0,24
4	Kosten der Herstellung der Vermietbarkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78	0,05
5	Abrisskosten abzüglich Abrissprämie	0,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Zinsen	2,92	0,00	2,92	1,00	2,92	1,00
7	Summe	3,76	0,00	6,40	1,80	6,08	1,45
8	Mieterlöse	0,00	0,00	0,00	0,00	1,87	4,28
9	Mietsteigerungen in anderen Objekten	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Überschuss	-3,76	1,00	-6,40	-1,80	-4,21	2,83
11	Überschuss ohne Zinsen	-0,84	1,00	-3,48	-0,80	-1,29	3,83

Datenquellen: S. Text

¹⁰ Die von der TLG verlangten Kaufpreise lagen in den 1990er Jahren zwischen umgerechnet rd. 135 und 250 €/qm (Kofner 2001, S. 15). Dascher (2005d, S. 4) skizziert durchschnittliche Modernisierungskosten von 366 €/qm. Der GdW geht von 0,5 €/qm und Monat sowie bei teil- oder vollständig sanierten Wohnungen von zusätzlichen Kapitalkosten für Mod./Inst.-Kredite in Höhe von ca. 0,50 bis 2,00 €/qm und Monat aus, vgl. email-Auskunft durch Herrn Schrader vom 12.10.05. Eine Entlastung der leer stehenden Wohnungen von den Kreditverbindlichkeiten ist im Programm „Stadtumbau Ost“ lediglich für in ihrer Existenz gefährdete Wohnungsbauunternehmen mit einem Leerstand von mindestens 15% vorgesehen, vgl. GdW (2001, S. 2).

¹¹ Vgl. www.destatis.de/basis/d/bauwo/wositab2.php_vom_5.10.05. Es wäre möglich, den (un)günstigen Fall mit geringeren (höheren) qm-Kosten zu kalibrieren, wenn größere (kleinere) Wohnungen zugrunde gelegt würden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird darauf verzichtet.

Die Betriebskosten von leeren Wohnungen gleichen – außer bei vollständig entmieteten Wohnblöcken - denen von vermieteten in den Fällen der Grundsteuer, des Niederschlagswassers, der Straßenreinigung, des Hauswartes, der Schneebeseitigung, der Gartenpflege, der Schornsteinfegergebühren und der Versicherung. Bei den Kosten für Aufzug, Reinigung, Beleuchtung sowie sonstige Betriebskosten kann angenommen werden, dass sie sich bei Leerstand anteilig zur leer stehenden Fläche halbieren. Die Kosten für Antenne/Kabel sollen annahmegemäß bei Leerstand entfallen.

Sämtliche dieser Betriebskostenarten sind – wie bereits angedeutet – je nach Region, Bestandsgröße, Verwaltungseffizienz des Eigentümers und anderen Einflussfaktoren Unterschieden ausgesetzt. Angesichts des oben genannten Durchschnittssatz von 1,08 €/qm soll für die hiesige Untersuchung von minimalen (maximalen) Betriebskosten bei Vermietung in Höhe von 0,72 (1,63) €/qm ausgegangen werden, was beispielsweise dem unterem (mittlerem) Wert der Berliner Betriebskosten ohne (mit) Fahrstuhl des Jahres 2003 entspricht (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2005, S. 18).

Die „warmen“ Betriebskosten (Heizung, Warmwasser, sowie sonstige Kosten wie z.B. Wartungskosten) lagen Ende des Jahres 2004 bei 0,88 €/qm (MDR 2005). Es erscheint angemessen, als unteren (oberen) Wert 0,75 (1,15) €/qm anzusetzen.¹² Die Wärmekostenverordnung überlässt der Vermieter/in, zwischen 30% (Annahme für den günstigen Fall) und 50% (ungünstiger Fall) verbrauchsunabhängig umzulegen – mit der Konsequenz, dass er/sie im Falle des Leerstandes zumindest diesen Teil selber tragen muss. Werden die Wohnungen zum Frostschutz auch bei Leerstand beheizt, so erhöht sich sein/ihr Anteil.

Im günstigen Fall der Vermietung wird davon ausgegangen, dass Betriebskosten in vollem Umfang auf die Mieter überwältzt werden können. Im ungünstigen Fall soll davon ausgegangen werden, dass der Vermieter aufgrund eines (erhöhten) Mietausfallwagnisses 10% der kalten und warmen Betriebskosten tragen muss.

Die Instandhaltungskosten belaufen im ungünstigen Fall auf bis zu 11,50 €/qm und Jahr (zuzüglich Kosten für Aufzug und Garage sowie Aufschlag für Schönheitsreparaturen durch den Vermieter)¹³ für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre zurückliegt. Im günstigen Fall belaufen sich die Instandhaltungskosten auf 7,1 €/qm (bei Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt), und es werden 0,2 €/qm bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d §1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV sowie 1,05 €/qm abgezogen, weil die Mieter/innen die Kosten der kleinen Instandhaltung tragen. Im günstigen Fall des Leerstandes sollen Garagen o.ä. nicht existieren und die für vermieteten Wohnraum genannten Instandhaltungswerte nur zu 25% anfallen.

Bezüglich der Kosten für die Wiederherstellung der Vermietbarkeit führt Dascher (S. 488) aus, dass dieses „in vielen Fällen nur das Aufschließen der Wohnung“ verlange. Dies widerspricht der Feststellung von GdW (2001, S. 3): „Im Altbaubereich ist der Leerstand in der Mehrzahl der Fälle auf den unzureichenden baulichen Zustand der betroffenen Objekte zurückzuführen.“ Ökonomisch formuliert variieren die Grenzkosten der Vermietung in Form der Kosten der Wiederherstellung der Vermietbarkeit zwischen Null (günstiger Fall) und einem nach oben fast unbegrenzten Wert, beispielsweise für ein verfallenes Einfamilienhaus. Ohne die gesamte vorstellbare Bandbreite abzudecken, wird für den ungünstigen Fall von Kosten der Wiederherstellung der Vermietbarkeit in Höhe von 7.000 € pro Wohneinheit ausgegangen, die im Übrigen bereits bei nur wenigen Instandsetzungsarbeiten an Fenstern, Sanitäreinrichtungen sowie Malerarbeiten erreicht wer-

¹² Entspricht dem mittleren (oberen) Wert der Berliner „warmen“ Betriebskosten von 2003, vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2005, S. 18).

¹³ Zu Einzelheiten vgl. WertR (2002, S. 69)

den.¹⁴ Unter der Annahme, dass solche Arbeiten nach einer Vermietungszeit von 9,8 Jahren¹⁵ wieder anfallen, ergeben sich daraus monatliche Kosten der Wiederherstellung der Vermietbarkeit von 0,78 €/qm und Monat.¹⁶

Die Zinskosten für Kauf, Nebenkosten und Modernisierung/ Sanierung fallen sowohl bei Leerstand als auch bei Vermietung an. Für den ungünstigen Fall werden die im Falle des Abrisses genannten Werte übernommen. Im günstigen Fall wird von 300 €/qm ausgegangen, welche annahmegemäß zu einem Zinssatz von rd. 4% finanziert werden, sodass Zinskosten von 1,00 €/qm und Monat entstehen.

Für die Mieteinnahmen wird im günstigen Fall eine Bruttokaltmiete in Höhe von 5 €/qm (Dascher 2005a, S. 485) abzüglich der o.g. Betriebskosten von 0,72 €/qm angenommen. Bei der von Kristof Dascher vorgeschlagenen Halbierung des Bruttomietniveaus verbleibe nach Abzug der Betriebskosten ein Nettokaltmietniveau von rd. 1,8 €/qm. Bei höheren Betriebskosten (in Berlin liegt der obere Wert der kalten Betriebskosten in der 4/5 Spanne bei 2,56 €/qm)¹⁷ würde die verbleibende Nettokaltmiete gar gegen Null reduziert. Diesen Rahmen bei Weitem nicht ausschöpfend, sollen im ungünstigen Fall eine Bruttokaltmiete von 3,5 €/qm sowie die oben beschriebenen maximalen Betriebskosten von 1,63 €/qm angenommen werden.

Je nach Szenario können Vermietung, Leerstand oder Abriss aus betriebswirtschaftlicher Sicht optimal sein. Dass eine Vermietung, die sich im Rahmen des Szenario des günstigen Falls¹⁸ abspielt, besser ist als Leerstand oder Abriss, verwundert nicht. Auch in den Neuen Ländern gilt eine solche Situation nach den obigen Erläuterungen zum Leerstand für die klare Mehrzahl der Wohneinheiten. Wenn eine solche Vermietung des günstigen Falles nicht möglich ist, weil die Kosten zur Herstellung der Wiedervermietbarkeit sowie die Instandhaltungskosten hoch sind (= ungünstiger Fall der Vermietung), wird ein Abriss optimal, insbesondere wenn die Abrisskosten vom Staat und eine Altschuldentilgung übernommen werden (günstiger Fall des Abrisszenarios). Falls die Abrisskosten jedoch hoch sind, kann - insbesondere wenn die Betriebs- und Instandhaltungskosten relativ günstig sind - der Leerstand die effiziente Entscheidung des Eigentümers sein.¹⁹

In den Szenarien der Tab. 1 würde eine Indifferenz zwischen Vermietung und Leerstand auf Seiten der Eigentümer bei einer Bruttokaltmiete von rd. 4 €/qm entstehen. Angesichts der herrschenden Bruttomieten wäre somit allenfalls eine Verringerung um rd. 1 €/qm

¹⁴ Die hier zu Grunde gelegten Kosten der Wiederherstellung der Vermietbarkeit von rd. 91€/qm vergleichen sich mit Modernisierungskosten, die zwischen 383 und 1.125 €/qm liegen, vgl. Jacobs und Klupp (2002, S. 176) und Haller (2002, S. 60f.). Es hilft im Übrigen in den meisten Fällen auch nicht, darauf zu vertrauen, dass es Mieter gibt, die mit einem schlechten Standard zufrieden seien. Sie mögen beim Einzug eine solche Zufriedenheit bekunden. Nach erfolgtem Einzug haben sie bei schlechten Fenstern, defekten Heizungs- und Sanitäranlagen (den typischen Mängeln in Leerstandswohnungen) nach der Rechtssprechung Anspruch auf Behebung der Mängel – oder bis dahin auf Mietminderung.

¹⁵ Berechnet aus einer ungewichteten durchschnittlichen Fluktuationsrate von 10,2% in den Neuen Ländern, vgl. email-Auskunft von Herrn Klaus Schrader, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vom 12.10.05.

¹⁶ Bei der o.g. durchschnittlichen Wohnungsgröße; die obige Einschränkung, dass der ungünstige Fall durch Annahme einer kleineren Wohnungsgröße auch teurer berechnet werden könnte, bleibt bestehen.

¹⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2005, S. 18).

¹⁸ Um Missverständnisse zu vermeiden: Die obige Definition des günstiger Fall verdeutlicht, dass damit weder ausgeschlossen ist, dass profitableren Vermietungen möglich sind noch soll der case als durchschnittliche Vermietungssituation missverstanden werden.

¹⁹ Diese Überlegung gilt im Übrigen sowohl unter Ausschluss der Zinsen (vgl. Zeile 11 der Tab. 1), der ökonomisch richtig ist, falls die Investitionen, für deren Finanzierung diese Zinsen anfallen, sunk cost sind (beispielsweise die meisten Formen von Modernisierungen). Sie gilt aber auch, wenn – aus ökonomischer Sicht – irrationale Entscheidungsträger vorhanden sein sollten, welche die sunk cost berücksichtigen (Zeile 10).

(=20%) am Markt durchsetzbar.²⁰ Bei den oben geschilderten Mietpreiselastizität von -0,1 bzw. -0,4 würde sich der Leerstand lediglich in solchen Regionen auf eine unproblematische Höhe von 2% abbauen lassen, die zuvor einen Leerstand von rd. 4% (9%) hatten. Für die meisten Gebiete in den Neuen Ländern ist eine Mietpreisverringering keine hinreichende Strategie zur Beseitigung des Leerstandes.

Literatur:

- Behring, K., A. Börsch-Supan, G. Goldrian (1988), Wohnungsnachfrageprognose 1995. Berlin
- Börsch-Supan, A., F. Heiss, M. Seko (2002), Housing demand in Germany and Japan, http://www.mea.uni-mannheim.de/mea_neu/pages/files/nopage_pubs/dp08.pdf vom 11.10.05
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (2005), Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2002 - WertR 2002) vom 19.07.2002 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 238a vom 20.12.2002), http://www.bmfvw.de/Anlage/original_13683/Wertermittlungs-richtlinien-2002.pdf, gezogen am 27.8.05
- Dascher, K. (2005a), „Zum Abriß des Deutschen Wohnungsleerstandes, oder: Schilda in ostdeutschen Städten?“ in Jahrbücher für Nationalökonomie u. Statistik, 225/4, S. 482-498
- Dascher, K. (2005b), Abriß ist „Schilda in ostdeutschen Städten“, Interview in Immobilien Zeitung vom 2.6.05, S. 2f
- Dascher, K. (2005c), Der Stadtumbau in Ostdeutschland. Ein Abriß in zehn Abschnitten, http://viadrina.euv-frankfurt-o.de/~dascher/Der_Stadtumbau_in_Ostdeutschland_web.pdf vom 11.10.05
- Dascher, K. (2005d), Why demolish? – East Germany's vacant Housing, http://viadrina.euv-frankfurt-o.de/~dascher/demolish_web.pdf vom 11.10.05
- Ermisch, J., J. Findlay und K. Gibb (1996) 'The Price Elasticity of Housing Demand in Britain: Issues of Sample Selection, in: Journal of Housing Economics 5: 64-84.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (2001), Programm „Stadtumbau Ost“ – Stellungnahme des GdW, Köln
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2005), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, Hamburg.
- Goldschmidt, J. (2005), Stadtumbau und Wertermittlung, <http://www.staedtebau-recht.de/pdf/Folien%20Stadtumbau%20und%20Wertermittlung.pdf>, gezogen am 29.9.05
- Haller, C. (2002), Leerstand im Plattenbau: Ausmaß – Ursachen – Gegenstrategien. Berlin.
- Haurin, D.R., P.H. Hendershott, D. Kim (1993), The impact of real rents and wages on household formation, in: The Review of Economics and Statistics, 75, 2, 284-293.
- Jacobs, T., M. Klupp (2002), Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen in den Neuen Bundesländern, in: Informationen zur Raumentwicklung, H. 3, 173-184

²⁰ Dies abstrahiert davon, dass die effektive durchschnittliche Miete in den Neuen Ländern typischer Weise aufgrund von vereinbarten Mietfreiheiten, Zusatzbenefits etc. unterhalb der offiziellen Statistik von rd. 5 €/qm liegt. Unter Berücksichtigung der zurzeit effektiven Mieten fällt der Spielraum für Mietverringeringungen gar noch geringer aus.

Kofner, St. (2001), Die Leerstandskrise in den ostdeutschen Städten: Betriebswirtschaftliche, wohnungspolitische und städtebauliche Ansätze der Krisenbewältigung, <http://www.wowi.de/info/wohnungsmarkt/aufsaeetze/leerstandskrise.doc>, gezogen am 29.9.05

MDR (2005), Weniger Leerstand im Osten, <http://www.mdr.de/nachrichten/schwerpunkt/1995592.html>, gezogen am 6.10.05

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2005), Berliner Mietspiegel 2005 mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang, Berlin