

## **Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in Ostdeutschland**

Redebeiträge zum  
Schwerpunktthema des  
Deutschen Verbandes für  
Wohnungswesen, Städtebau und  
Raumordnung e. V.



**Deutscher Verband für  
Wohnungswesen,  
Städtebau und  
Raumordnung e. V.**

---

Herausgeber:

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Georgenstraße 21

10117 Berlin

Tel.: 030 – 20 61 32 50

Fax.: 030 – 20 61 32 51

e-mail: [info@deutscher-verband.org](mailto:info@deutscher-verband.org)

Alle Rechte vorbehalten

Juni 2002

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Die Hauptaussagen in Kürze.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Wohnungsleerstand in Ostdeutschland! Nur eine Not oder auch eine Chance? - Lehren aus dem Leerstandsbericht.....</b>	<b>12</b>
<b>Halle, 17. Mai 2001</b>	
<b>2.1. Schlussfolgerungen der Bundesregierung aus dem Leerstandsbericht.....</b>	<b>12</b>
Achim Großmann, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen	
<b>2.2. Was tun die Länder, was können sie leisten zur Unterstützung der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der Mieter?.....</b>	<b>22</b>
Ines Fröhlich, Staatssekretärin im Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr Sachsen-Anhalt	
Dr. Albrecht Buttolo, Staatssekretär für Städtebau und Wohnungswesen, Staatsministerium des Innern, Sachsen	
<b>2.3. Neue Wege in der städtischen „Wohnungslandschaft“ – Impulse, Projekte, Perspektiven.....</b>	<b>37</b>
Dr. Friedrich Busmann, Beigeordneter für Planung und Umwelt der Stadt Halle/Saale	
<b>2.4. Wie können Kommunen und Wohnungswirtschaft den Wohnungsleerstand meistern?.....</b>	<b>48</b>
Michael Kunz, Geschäftsführer, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft, Neubrandenburg	
<b>3. Stadtumbau Ost.....</b>	<b>51</b>

**Leipzig, 12. Dezember 2001**

<b>3.1. Die Verbesserung der Stadt- und Wohnungsentwicklung in den neuen Ländern - das Programm Stadtumbau Ost.....</b>	<b>51</b>
Prof. Dr. Michael Krautzberger Ministerialdirektor, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen	
<b>3.2. Die Umsetzung des Programms in Sachsen.....</b>	<b>58</b>
Dr. Albrecht Buttolo Staatssekretär, Sächsisches Staatsministerium des Innern	
<b>3.3. Die Erwartungen der Kommunen.....</b>	<b>66</b>
Karsten Gerken Leiter Amt für Stadterneuerung und Wohnungsförderung der Stadt Leipzig	
<b>3.4. Zur Situation städtischer Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.....</b>	<b>73</b>
Maren Kern Geschäftsführerin Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Leipzig	
<b>3.5. Die Erwartungen der Wohnungswirtschaft.....</b>	<b>79</b>
Christoph Beck Geschäftsführer Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH	
Horst Richter Geschäftsführer Wohnungsgesellschaft GEWO GmbH, Gera	
<b>3.6. Erarbeitung kommunaler Stadtumbaukonzepte.....</b>	<b>89</b>
Dieter Heldt Mitglied des Vorstandes der Deutschen Bau- und Grundstücks-AG	
<b>3.7. Podiumsdiskussion.....</b>	<b>96</b>
Teilnehmer: Wolfgang Schmidt Ministerialdirigent, Thüringer Innenministerium	

Werner Genter

Direktor der KfW, Bereichsleiter u.a. Wohnungswesen, Infrastruktur,  
Leiter Niederlassung Berlin

Moderation:

Karl Ravens  
Bundesminister a.D., Präsident

## Vorwort

Seit 1990 vollzieht sich in allen gesellschaftlichen Bereichen der neuen Länder ein tiefgreifender Strukturwandel, von dem insbesondere die städtischen Wohnungsmärkte betroffen sind. Derzeit stehen in Ostdeutschland etwa eine Million Wohnungen leer, was einer Quote von ca. 13% entspricht. Die Ursachen liegen unter anderem in

- dem Abwanderungsprozess und dem Geburtenrückgang, was in den neuen Ländern zwischen 1989 und 1999 zu einem Bevölkerungssaldo von 1,2 Millionen Einwohner führte;
- der Ausweitung des Wohnraumes zwischen 1989 und 1998 von 6,3 auf 7,3 Millionen Wohnungen;
- dem verstärkten Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Umland.

Vor diesem Hintergrund ist eine Verringerung des Wohnungsangebotes unumgänglich. Die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ prognostizierte in ihrem Abschlussbericht in den ostdeutschen Städten einen Abriss von 300.000 bis 400.000 Wohnungen für die kommenden 10 Jahre. Diese Feststellung kennzeichnet den Beginn einer Debatte darüber, durch welche konkreten Maßnahmen funktionierende Wohnungsmärkte und intakte Stadtstrukturen in den neuen Bundesländern geschaffen werden können. Diese Debatte muss heute geführt werden. Die darin gefundenen Antworten müssen geeignet sein, den bestehenden Gefahren, wie der Bedrohung der städtischen Standortvorteile oder sozialen Polarisierungstendenzen, zu begegnen.

Zu diesem Thema hat der Deutsche Verband im Jahre 2001 vier Symposien durchgeführt mit den Schwerpunkten: Analyse der Problemsituation, Erwartungen an die künftige Entwicklung, Vermittlung von möglichen Schritten und Lösungsansätzen. Im Rahmen dieser Veranstaltungsreihe wurden über 20 Vorträge gehalten, die im vorliegenden Band in einer Auswahl wiedergegeben werden. Hierbei sind im ersten Teil die Reden der Auftaktveranstaltung vom 17.05.2001 in Halle abgedruckt. An dieser Stelle sei den Referenten gedankt, dass sie uns freundlicher Weise ihre Beiträge zur Verfügung gestellt haben. Im zweiten Teil kommt die Direktheit des gesprochenen Wortes zur Geltung. Hier sind die Vorträge und die sich daran anschließende Diskussion der Veranstaltung vom 12.12.2001 in Leipzig in leicht gekürzter Form wiedergegeben. Hierbei konnte auf die

Tonbandaufnahmen zurückgegriffen werden, für deren zur Verfügungsstellung der Deutschen Bau- und Grundstücks-AG ganz herzlich gedankt wird.

Dr. Hans-Michael Brey

- Generalsekretär -

## 1. Die Hauptaussagen in Kürze

Auf dem Symposium am 17.05.2001 in Halle informierte der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Herr Achim Großmann, zunächst über die Schlussfolgerungen der Bundesregierung aus dem Leerstandsbericht, der von der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ erarbeitet worden war. Hierbei betonte der Referent, dass sowohl der Bund, die Länder, die Kommunen, die Wohnungswirtschaft und die Banken einen Beitrag leisten müssen, um einen Anstieg des Wohnungsüberhangs zu vermeiden. Neben der finanziellen Unterstützung dieser Prozesse durch die öffentliche Hand werde die neue Aufgabe städtischer Politik in der Kunst bestehen, die betroffenen Wohnungseigentümer auch dann zur Umsetzung städtebaulicher Konzepte zu gewinnen, wenn damit schmerzhaft Eingriffe notwendig sein sollten. Die Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten sei hierbei die unverzichtbare argumentative und strategische Grundlage.

In Sachsen - Anhalt werden diese Konzepte, wie von Frau Staatssekretärin Ines Fröhlich, Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr, dargestellt wurde, bereits in 43 Kommunen mit jeweils bis zu 200.000 DM finanziell unterstützt. Ausgehend von der wirtschaftlichen und sozialen Situation werden Prognosen zu demographischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragen erstellt. Die generelle Zielvorstellung ist die Schaffung einer vielfältigen Nutzungsstruktur, um Segregation, hohen Leerständen und sozialen Problemen wirksam begegnen zu können. Durch eine veränderte Schwerpunktsetzung der Fördermaßnahmen des Landes und unter Einbeziehung aller relevanten Akteure sollen die Kommunen bestärkt werden, die städtebauliche Entwicklung ganzheitlich zu planen.

Amtskollege Dr. Albrecht Buttolo schilderte die Situation und die durchgeführten Maßnahmen im Bundesland Sachsen. Ein besonderes Augenmerk legte der Referent auf die Verordnung zum § 6 a des Altschuldenhilfegesetz. Diese erfasse nur die „Spitze des Eisberges“ der Leerstandssituation. Einer kritischen Betrachtung der Vorgaben der Verordnung, welche die zu entlastenden Unternehmen definieren, folgt die Forderung nach weiteren pragmatischen Schritten seitens der Bundesregierung.

Herr Dr. Friedrich Busmann, Beigeordneter für Planung und Umwelt der Stadt Halle/Saale, stellte seinen Vortrag unter das Motto: „Die Aufklärung fortsetzen“. Einer

Analyse der wohnungswirtschaftlichen Situation in Ostdeutschland und einer Kritik an maßgeblichen Entscheidungsträgern, die „die Zeichen der Zeit“ noch nicht erkannt hätten, schließt sich die Forderung eines Politikszenarios an, welches die Bereiche der Förderpolitik und des Städtebaumanagements vereinen sollte. Durchgehend wird die Notwendigkeit von Abbruchmaßnahmen herausgestellt. Die behutsame Vorgehensweise in Sachsen-Anhalt wird von dem Referenten als deplaziert und antiquiert bewertet.

Herr Michael Kunz, Geschäftsführer der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft, stellte die Situation in Neubrandenburg dar. Diese unterscheidet sich aufgrund der ungewöhnlich hohen Anteile an Plattenbauwohnungen von der geschilderten Situation im Leerstandsbericht. In der Stadt findet eine enge Kooperation zwischen den beiden Großvermietern und den politischen Entscheidungsträgern statt. Es herrsche Konsens darüber, dass unabhängig von der aktuellen Vermietungssituation und der Besitzerschaft in festgelegten Gebieten städtebauliche Veränderungen umzusetzen sind. Innerhalb der Kommune bestehe zwischen den Akteuren Einvernehmen darüber, dass die Wohnungsunternehmen ihre Wettbewerbssituation nicht gegeneinander ausspielen dürfen. Dies hindere sie jedoch nicht daran, aus den umliegenden Städten und Gemeinden Mieter abzuwerben.

Auf dem Symposium am 11.12.2001 in Leipzig stellte zunächst Herr Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, das Programm „Stadtumbau Ost“ vor. Hierbei betonte der Referent, dass die wohnungswirtschaftlichen Probleme in den ostdeutschen Ländern keine singulären Ereignisse seien. Vielmehr könnten durch eine Analyse ähnlicher Prozesse in Westdeutschland, sowie durch internationale Vergleiche Lösungsoptionen herausgearbeitet werden. Im Umsetzungsprozess des Stadtumbau-Programms sei es dringlich geboten, die Offenheit gegenüber noch nicht kalkulierbaren Entwicklungen zu behalten, sowie eine visionäre und nicht nur auf Aspekte des Rückbaus beschränkte Herangehensweise zu praktizieren.

Herr Dr. Albrecht Buttolo, der auch schon auf dem Symposium am 17.5.2001 gesprochen hatte, konkretisierte hier die Maßnahmen in Sachsen. Das Land begleitet acht Städte und Gemeinden in ihrem Umgestaltungsprozess. Hierbei soll durch einen Vergleich herausgearbeitet werden, wie bestimmte Instrumente wirken und wo weiterer Entwicklungsbedarf besteht. Der Referent stellte verschiedene Bereiche vor, in denen gemeinsam mit dem Bund dringender Handlungsbedarf bestünde. Erstens müssten die

rechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, um Mietkündigungen bei geplanten Abrissen problemfreier aussprechen zu können. Zweitens sollten der Bund und die Länder die Möglichkeit erhalten, Darlehen verbürgen zu können, um den Stadtumbauprozess zu befördern. Drittens müsse die Grunderwerbssteuer im Falle von Fusionen zwischen Wohnungsunternehmen entfallen. Zudem solle das KfW II-Programm dahingehend entwickelt werden, dass landeseigene Förderbanken hierdurch refinanziert werden können.

Herr Karsten Gerken, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsförderung der Stadt Leipzig, schilderte die dortige Situation. Seine Forderungen bezogen sich zunächst auf eine Definitionsklärung, welche Immobilienbestände künftig welche Rolle einnehmen sollten. Seiner Meinung nach wird die derzeitige Debatte über die Bedeutung der Neubaugebiete sowie der innerstädtischen Räume „ideologisch“ geführt, was einer strategischen Planung entgegen stünde. Da Leipzig die größten Probleme in den gründerzeitlichen Gebieten und weniger in den Neubaugebieten hat, sei die Umsetzung des Stadtumbaus schwieriger. Einerseits ist hier die Besitzerstruktur heterogener, andererseits werden Abrissmaßnahmen u.a. aus Gründen des Denkmalschutzes weitgehend behindert. Eine wichtige Aufgabe sieht der Referent in der Neuausrichtung des Verwaltungshandelns. In diesem Zusammenhang sei es notwendig, die Mittelvergabe durch den Bund an das Engagement der Akteure, z.B. im Rahmen von Diskussionen oder der Mitarbeit in Ausschüssen, zu koppeln. Die Erfahrungen mit Programmen der EU hätten zudem belegt, dass Fragen des Stadtumbaus generell zur „Chefsache“ erklärt werden müssen.

Frau Maren Kern, Geschäftsführerin der Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, welche Kommunen und Wohnungsgesellschaften zum Thema des Stadtumbaus in den neuen Bundesländern berät, stellte in ihrem Vortrag die betriebswirtschaftlichen Kosten des Leerstandes für die Wohnungswirtschaft dar. Aus dem Zusammenspiel verschiedener Faktoren wie die bestehenden Altschulden, die Zunahme des Leerstandes, die ausbleibenden Mieteinnahmen und den deswegen ausbleibenden Modernisierungsmaßnahmen erfolge der Rückbau an sozialer und technischer Infrastruktur. Dieser Prozess lasse sich mit dem Begriff der „Leerstandsspirale“ fassen. Am Beispiel des Stadtteils Lusan, dem größten Plattenbaugebiet in Gera, schilderte Frau Kern die Ergebnisse ihrer Portfolio-Analyse. Hiernach sollten lediglich knapp 7 % der erfassten Gebäude aus betriebswirtschaftlichen Gründen abgerissen werden. Die übrigen

93 % könne man nicht „guten Gewissens“ zum Abriss vorschlagen. Eine Konsolidierung Lusans sei insbesondere durch verschiedene Aufwertungsmaßnahmen zu leisten.

Herr Christoph Beck, Geschäftsführer der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, betonte in seinem Vortrag die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit, Abrisse vorzunehmen. Dies sei insbesondere eine Folge der Regelungsdynamik des § 6 a Altschuldenhilfegesetz. Neben der Bewältigung der finanziellen Probleme, in denen sich die Wohnungsunternehmen befinden, stellt nach Ansicht des Referenten das Problem des Managements des Stadtumbaus eine zentrale Herausforderung dar. Der angestrebte Umbau sei nur möglich, wenn einerseits zwischen den betroffenen Immobilienbesitzern ein Lastenausgleich erfolge, andererseits eine Verteilung der durch Abrissmaßnahmen hervorgebrachten Wertzuwächse umgesetzt werde. Eine Möglichkeit hierfür sei die Bildung von „Gevierts-Stadtumbau-Gesellschaften“. Herr Beck stellte dar, dass je homogener die Besitzerstruktur in bestimmten Gebieten ist, was insbesondere auf die Neubaugebiete zutrefte, desto größer seien die Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen den Akteuren. Im Fall einer heterogenen Besitzerstruktur, wie sie in den gründerzeitlichen Gebieten vorherrsche, falle eine Zusammenarbeit schwerer.

Herr Horst Richter, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft GEWO GmbH, bekräftigte die Aussage seines Vorredners. Der Stadtumbau könne nur durch die großen Wohnungsunternehmen und weniger unter Mithilfe der privaten Vermieter durchgeführt werden. Vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen forderte der Referent im Sinne einer langfristigen Planbarkeit direkte Finanztransfers der Städtebaufördermittel an die den Stadtumbau tragenden Unternehmen, anstatt die Mittel über die Kommunen fließen zu lassen. Neben dieser an die politischen Entscheidungsträger gerichtete Forderung erwartet der Referent von den Wohnungsunternehmen, dass sie vor den Abrissmaßnahmen ihre übrigen Bestände modernisieren. Am Beispiel des eigenen Unternehmens verdeutlichte der Referent, dass deshalb mehr Wohnungen modernisiert, als abgerissen werden müssten. Abschließend betonte er, dass die Modernisierungsförderung auf gleichbleibend hohem oder sogar verbessertem Niveau beibehalten werden müsse.

Herr Dieter Heldt, Mitglied des Vorstandes der Deutschen Bau- und Grundstücks-AG betonte, dass die Akteure der Wohnungswirtschaft und der Kommunen gemeinsam Stadtentwicklungskonzepte erarbeiten sollten. Hierbei müsse die Zusammenarbeit durch die Regie eines externen Moderators, der die „Sprache“ beider Akteursgruppen

beherrsche, unterstützt werden. Dieses Projektmanagement befördere und garantiere die Effizienz der Stadtumbauprozesse. Das Ziel, die wohnungswirtschaftlichen Konzepte mit der Stadtentwicklung in Einklang zu bringen, wird als vordringlich betrachtet. Als Basis sämtlicher Überlegungen stehe im Bereich der Wohnungswirtschaft der „Zwang der betriebswirtschaftlichen Fakten“. Dies bedeute, dass Wohnungsunternehmen sich nur dann am Markt behaupten können, wenn sie auf Rationalisierung und Modernisierung ausgerichtet sind.

In der sich an die Vorträge anschließenden Podiumsdiskussion wurden die zentralen und strittigen Punkte nochmals zur Sprache gebracht. Hierbei nahmen neben den Referenten noch Herr Wolfgang Schmidt, Ministerialdirigent im Thüringer Innenministerium und Herr Werner Genter, Direktor der KfW, Bereichsleiter u.a. Wohnungswesen, Infrastruktur, Leiter Niederlassung Berlin teil.

## **2. Wohnungsleerstand in Ostdeutschland! Nur eine Not oder auch eine Chance?**

**- Lehren aus dem Leerstandsbericht**

**Halle, 17. Mai 2001**

### **2.1. Schlussfolgerungen der Bundesregierung aus dem Leerstandsbericht**

*Achim Großmann*

*Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:*

Zunächst möchte ich dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung meinen besonderen Dank dafür aussprechen, dass er mit der Organisation dieses Symposiums ein Forum zur Erörterung des derzeit drängendsten wohnungspolitischen Problems - dem Wohnungsleerstand in Ostdeutschland - bietet. Der Deutsche Verband setzt damit sein traditionelles Engagement fort, sich nämlich vor allem solchen Themen zuzuwenden, die besonders kompliziert sind und daher der Bündelung der Fachkompetenz aus den verschiedenen Bereichen bedürfen. Der Strukturwandel in den neuen Ländern mit seiner unmittelbaren Wirkung auf Wohnungswirtschaft und Städtebau ist ein solches Problem, das nur durch gemeinsame Anstrengungen aller Beteiligten gemeistert werden kann.

#### **1. Maßnahmen der Bundesregierung nach Übernahme der Regierungsgeschäfte**

Bereits als die neue Bundesregierung Ende 1998 die Amtsgeschäfte übernahm, wurden die Erfolge bei der Verbesserung der Wohnungsversorgung in den neuen Ländern von hohen Leerständen überschattet. Trotz unbestreitbarer Bestandsverbesserung hatte das auf Mengenexpansion angelegte Förderinstrumentarium wesentlich dazu beigetragen, dass sich Wohnungsüberhänge in Höhe von 13 % des Bestandes herausbildeten.

Die Wohnungsbauförderung war aber nur eine von mehreren Ursachen für die Entstehung der Leerstände in den neuen Ländern. Wichtige Faktoren waren und sind außerdem die Abwanderung aus den altindustriell geprägten Regionen auf der Suche nach Arbeitsplätzen und vor allem die Stadt-Umlandwanderung im Zuge der Wohneigentumsbildung.

Eine unmittelbare Folge des Überangebots war für die besonders betroffenen Wohnungsunternehmen, dass sie ihre Privatisierungsverpflichtungen aus dem Altschuldenhilfegesetz (AHG) in vielen Fällen trotz erheblicher Bemühungen nicht erfüllen konnten. Die Bundesregierung hat daher sofort schnelle Abhilfe eingeleitet.

## **2. AHG - Novelle**

Diese Abhilfe erfolgte zunächst durch untergesetzliche Maßnahmen, dann durch eine umfassende, gesetzliche Korrektur, wie sie durch die am 1. August 2000 in Kraft getretene 2. AHG-Novelle erfolgt ist. Dadurch wird der Endtermin der Privatisierungsaufgabe von 2003 rückwirkend auf Ende 1999 vorgezogen.

Und wenn Wohnungen mit Rückgabeansprüchen endgültig Eigentum der Wohnungsunternehmen werden, hat dies ab Ende 1999 keine Auswirkungen mehr auf die Höhe ihrer Teilentschuldung. Dies bedeutet für den Bundeshaushalt Mindereinnahmen in dreistelliger Millionenhöhe.

Mit dieser Lösung wurde für die ostdeutschen Wohnungsunternehmen die notwendige Rechts- und Planungssicherheit hergestellt. Mit dem Schlussbescheid müssen sie keine Rücknahme der Entschuldung mehr befürchten, keine bilanzielle Vorsorge in Form von Rückstellungen mehr bilden, keine Risikozuschläge bei der Kreditaufnahme in Kauf nehmen, und sie können alle verfügbaren Mittel zur wirtschaftlichen Bewältigung der Leerstandsprobleme einsetzen.

Die Umsetzung der Novelle durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau ist in vollem Gange. Fast 2/3 aller Antragsteller hat bereits den Schlussbescheid erhalten; das letzte Drittel dürfte größtenteils noch in diesem Jahr abschließend bearbeitet werden können.

## **3. Tiefgreifende Strukturprobleme in den neuen Länder**

Bei den Leerständen und den mit ihnen einhergehenden wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Fehlentwicklungen handelt es sich um ein tiefgreifendes Strukturproblem der neuen Länder. Dank differenzierter Analysen des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) zur Situation einer Reihe von ostdeutschen Städten wurde die Brisanz des Leerstandsproblems deutlich. So liegen hinter der Durchschnittszahl von 13 % hohe Konzentrationen auf einzelne Städte, Bestände und Unternehmen mit Leerstandsquoten von über 30 % verborgen.

In diesen Fällen findet ein schleichender Substanzverzehr statt, der die Investitionstätigkeit zum Erliegen bringt und langfristig zum physischen Verfall der betroffenen Bestände führt. Der Verfall strahlt auf die gesamte Nachbarschaft ab und setzt eine Spirale des Niedergangs in Bewegung.

Angesichts der komplexen Gemengelage aus wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Problemen war die Bundesregierung der Auffassung, dass der in den Leerständen zum Ausdruck kommende Strukturwandel einer grundlegenden und wissenschaftlich fundierten Aufarbeitung bedürfe, die von der Politik alleine nicht geleistet werden könne.

#### **4. Kommission wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel**

Sie hat deshalb im Frühjahr 2000 die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ einberufen, deren Aufgabe es war, die Ursachen der Leerstände aufzuarbeiten und Empfehlungen zu deren Bewältigung abzugeben. Bereits die Einberufung der Kommission hat das Leerstandsthema in das öffentliche Bewusstsein gerückt, eine breite politische Debatte entfacht und Barrieren in den Köpfen beseitigt.

Die Kommission hat sich zunächst mit der Analyse der Leerstandsursachen befasst und dabei teilweise auch neue Erkenntnisse zu Tage gefördert:

Der wichtigste Faktor ist die Abwanderung im Zuge der Eigentumsbildung in das Umland der Städte. Fortzüge in den neuen Ländern konzentrierten sich auf die Jahre 1990/91; seitdem bewegen sich die Wanderungssalden eher in Größenordnungen, die auch zwischen den alten Ländern üblich sind. Aber die Situation ist äußerst fragil, weil

besonders junge Menschen wegziehen. Wir müssen aber alle zusammen aufpassen, dass wir nicht durch Schwarzmalerei Migrationsprozesse beschleunigen helfen.

Eine besondere Entwicklung haben natürlich die Städte genommen, die im Zuge der DDR-Industriepolitik ein extrem starkes Bevölkerungswachstum erfahren haben. Hier sind meist Plattenbauten in weit überdurchschnittlichem Maße vom Leerstand betroffen.

Neben den Leerständen sind auch die hohen Kapitalkosten von aufwendigen Modernisierungen für die wirtschaftlichen Probleme von Wohnungsunternehmen verantwortlich.

Die Analyse der Leerstandsursachen und der zu erwartenden künftigen Entwicklung bildeten für folgende Empfehlungen der Kommission die Grundlage:

*Vorschläge der Kommission!! Nicht der Regierung!!*

- In den ostdeutschen Städten und Gemeinden sollte in den nächsten 10 Jahren der Abriss von 300.000 bis 400.000 leerstehenden Wohnungen gefördert werden. Dazu müssten über 10 Jahre ca. 300 Mio. DM jährlich aufgewendet werden, die zu je einem Drittel vom Bund, den ostdeutschen Ländern und den jeweiligen Kommunen aufzubringen wären.
- Die Nachfrage nach Wohneigentum wird in den nächsten 10 bis 15 Jahren die treibende Kraft bei der baulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden in Ostdeutschland sein. Um möglichst viele potenzielle Erwerber dazu anzuregen, modernisierten Wohnraum in Altbauten zu erwerben und bestehende Gebäude ihren Wünschen entsprechend umzubauen, empfiehlt die Kommission, die Eigenheimzulage bei Käufen aus dem Bestand von bisher jährlich 2500 DM über 8 Jahre auf 5000 DM zu verdoppeln. Zur Finanzierung empfiehlt die Kommission, die bisherige Zulage im Neubau von 5000 DM auf 2500 DM zu halbieren.

Voraussetzung für den Erfolg der Wohnungsbestandsstrategie ist, dass große eigentumsfähige Wohnungen überwiegend durch Zusammenlegung bisher kleiner Wohnungen geschaffen und angeboten werden. Die Kommission schätzt, dass bis 2010 ca. 150.000 Haushalte statt im Neubau im modernisierten oder umgebauten Altbau zusätzlich Wohneigentum erwerben können.

- Darüber hinaus hat die Kommission eine Reihe weiterer flankierender Vorschläge unterbreitet mit dem Leitgedanken, dass bei den Förderanstrengungen des Staates der Bestandserhalt gegenüber dem Neubau ein noch größeres Gewicht erhalten sollte. So empfiehlt die Kommission z. B., die Investitionszulage für den Neubau nicht über das Jahr 2001 zu verlängern und die Obergrenze der förderfähigen Kosten bei der Investitionszulage für die Modernisierung von Mietwohnungen von heute 1.200 DM auf 2.500 DM pro m<sup>2</sup> anzuheben. Außerdem hat die Kommission empfohlen, die Städtebauförderung auf unvermindert hohem Niveau fortzuführen.

Eine wesentliche Erkenntnis der Kommissionsarbeit war, dass das Problem der Leerstände nicht „ausgesessen“ werden kann, sondern dass von Seiten der Politik und der direkt betroffenen Akteure gehandelt werden muss. Bund, Länder, Kommunen, Wohnungswirtschaft und Banken müssen ihren Beitrag leisten. Findet keine Kurskorrektur statt, werden Leerstände langfristig noch zunehmen: empirica rechnet mit einem Ansteigen des Wohnungsüberhangs bis auf 1,7 Mio. im Jahr 2030. In einzelnen Städten, wo sich die Leerstände konzentrieren, ist aber schon in den nächsten 10 Jahren mit starken Zuwächsen leerstehender Wohnungen zu rechnen.

Ein zentrales Ergebnis der Kommission betrifft die neuen Aufgaben der Städte, die nicht mehr wie bisher Wachstumsprozesse in geordnete Bahnen lenken, sondern mit dem Phänomen der Schrumpfung fertig werden müssen.

#### **4. Neue Aufgaben der Städte**

Die Berücksichtigung sowohl wohnungswirtschaftlicher als auch städtebaulicher Erfordernisse im Kontext der Bestandsschrumpfung stellt die Städte vor ganz neue Herausforderungen. Stadtentwicklungskonzepte dienen nicht mehr nur der Verteilung von Wachstumschancen, sondern auch der Zuweisung von Rückbaukosten. Die Kunst städtischer Politik wird vor allem darin bestehen, die betroffenen Wohnungseigentümer auch dann zur Umsetzung städtebaulicher Konzepte zu gewinnen, wenn dafür schmerzhaft Eingriffe notwendig sind. Das wird nur dann möglich sein, wenn Kosten und Nutzen zwischen den Eigentümern fair verteilt werden können. Ich appelliere daher an die Beteiligten, ihre Verantwortung für das städtische

Gemeinwesen zu erkennen und auf eine kurzfristige Ertragsorientierung auf Kosten anderer zu verzichten.

Natürlich muss auch die öffentliche Hand ihren Beitrag leisten und den Abriss finanziell unterstützen. Im Rahmen des § 6 a AHG stehen bereits Bundesmittel bereit, die von den Ländern durch eigene Programme ergänzt werden. Die Wohnungswirtschaft erhält also bereits kräftige Hilfe, kann aber nicht erwarten, dass praktisch alle Kosten vom Steuerzahler übernommen werden. Abrisse sind für die Eigentümer über die Einsparung von Betriebskosten und die Aufwertung benachbarter Bestände in der Regel mit wirtschaftlichen Vorteilen verbunden, so dass sie sich je nach den Gegebenheiten des Einzelfalls sogar rechnen können.

Ein entscheidender Maßstab für Erfolg oder Misserfolg städtebaulicher Politik wird sein, ob es gelingt, die historischen Innenstädte zu erhalten. Betriebswirtschaftlich sprechen auf kurze Sicht die hohen Sanierungskosten im Altbau dagegen. Städtebaulich ist der Erhalt der Innenstädte jedoch schon fast ein kategorischer Imperativ. Außerdem hat der Altbau langfristig gegenüber den DDR-Nachkriegsbauten in der Regel die bessere ökonomische Perspektive.

Die Städte befinden sich hier häufig in einem Dilemma, wenn ihre Wohnungsunternehmen im Besitz großer Neubaubestände sind. Die Wohnungsunternehmen geben in der Regel der Sanierung ihrer Neubauten den Vorzug, um deren Wettbewerbsposition nicht durch teure renovierte Altbauten im eigenen Bestand zu schwächen. Die Städte müssen sich zu Lösungen durchringen, die eine langfristige Perspektive bieten und die zukünftige Stadtentwicklung auf eine tragfähige Grundlage stellen können.

In diesem Zusammenhang sprechen neben städtebaulichen Gründen auch wirtschaftliche Überlegungen für den Erhalt der Innenstädte. Denn defizitäre Stadtstrukturen mit leblosen Zentren bedeuten für die betroffenen Städte auch einen Verlust an Attraktivität als Wirtschaftsstandort. Dann drohen weitere Abwanderungen junger, dynamischer Haushalte mit negativen Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung. Die sog. „weichen“ Standortfaktoren, wie beispielsweise eine gute städtische Lebensqualität, gewinnen bei der heutigen Mobilität und den neuen Kommunikationsmöglichkeiten zunehmend an Gewicht.

Ich bitte, mein Plädoyer für den Altbau nicht falsch zu verstehen: Ohne Zweifel werden auch in Zukunft Plattenbauten eine tragende Säule der Wohnungsversorgung sein. Ältere Plattenbauten in attraktiven innerstädtischen Lagen und hochverdichtete Bauformen der 70er und 80er Jahre verlangen eine differenzierte Sichtweise.

Ebenso bin ich mir darüber im klaren, dass es auch Altbauten gibt, die wegen zu hoher Renovierungskosten und auch über Investitionen nicht zu beseitigender Wohnwertmängel abgerissen werden müssen. Ich denke hierbei insbesondere an Hinterhofbebauungen mit unzureichender Belichtung.

Viele Städte waren bisher aus Sorge um die öffentliche Meinung zurückhaltend mit Rückbaukonzepten. Mittlerweile aber hat sich infolge der von der Kommission ausgelösten Debatte die Erkenntnis durchgesetzt, dass Abrisse unvermeidlich sind. Die Städte müssen mit gezielter Öffentlichkeitsarbeit darüber aufklären, dass sich hinter negativ besetzten Vokabeln, wie Abriss, Rückbau, Schrumpfung erhebliche Chancen verbergen. Darauf hat auch die Kommission ausdrücklich hingewiesen. Diese Chancen bestehen für mich z. B. in einer geringeren Verdichtung, die für Grünanlagen, ein innerstädtisches Freizeitangebot und neue städtebauliche Strukturen genutzt werden kann.

Was müssen die Städte konkret tun, um die für eine Bewältigung der Leerstandsprobleme unverzichtbaren Stadtentwicklungskonzepte aufzustellen, die sowohl wohnungswirtschaftlichen als auch städtebaulichen Erfordernissen gerecht werden müssen? Jede Stadt muss dazu Analysen und Prognosen der Haushaltsentwicklung und den Umfang des dauerhaften Wohnungsüberhangs fundiert abschätzen können. Hier sind nüchterne Einschätzungen gefragt und der Mut, in Kenntnis der Prognoseunsicherheiten dennoch Zahlen zu nennen, damit der lokale Entscheidungsprozess auf eine klare Grundlage gestellt werden kann. Auf dieser Basis ist dann zu klären, in welchem Umfang und wo Gebäude abgerissen werden müssen und auf welche Standorte die Investitionstätigkeit zur Verbesserung der Bestände und der öffentlichen Räume konzentriert werden soll. Nur so kann vermieden werden, dass - häufig mit staatlicher Förderung - in Wohnungen investiert wird, die morgen leer stehen und abgerissen werden müssen.

Solche Konzepte können nur für die gesamte Stadt erarbeitet werden. Durch Erforschung der Mieterpräferenzen wird deutlich, welche Quartiere gute Zukunftsperspektiven haben werden.

Um die Abwanderung in das Umland zu verringern, sollten die Städte darüber hinaus neue Baurechte für familiengerechtes selbstgenutztes Wohneigentum innerhalb ihrer Gebietsgrenzen schaffen - bevorzugt auf durch Abrisse recycelten Flächen. So können städtische Quartiere stabilisiert werden, obwohl Neubau auf der anderen Seite wieder zu Leerständen führt. Hier geht es aber nicht darum, ob neu gebaut wird, sondern wo neu gebaut wird. Trotz der Wohnungsüberhänge besteht immer noch eine Übernachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich nicht staatlich wegeregulieren lässt.

## **5. Politik der Bundesregierung zur Bewältigung des wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Strukturwandels in den neuen Ländern**

### **a) Bereits erfolgte Maßnahmen**

Die Bundesregierung hat nicht nur die Expertenkommission einberufen, sondern während der Arbeit der Kommission und danach konkrete Maßnahmen zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft ergriffen. So wurde die AHG-Novelle im parlamentarischen Verfahren noch um eine Härtefallregelung erweitert. Dieser neue Artikel 6 a ermöglicht eine weitere Entlastung von Wohnungsunternehmen, die Altschuldenhilfe erhalten haben und in Folge erheblichen Dauerleerstandes in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet sind. Die entsprechende Verordnungsermächtigung hat die Bundesregierung inzwischen umgesetzt. Die Altschuldenhilfeverordnung ist am 1. Januar 2001 in Kraft getreten. Seit Ende März nimmt die KfW Anträge entgegen.

700 Mio. DM stellt der Bund zur Tilgung von Altkrediten bei den vom Markt genommenen Wohnungen zur Verfügung. Die Länder leisten mindestens den gleichen Betrag zur Deckung der mit dem Abriss verbundenen Kosten. Etwa 85.000 leerstehende und nicht mehr benötigte Wohnungen können dadurch vom Markt genommen werden.

Auch die Städtebauförderung leistet einen wichtigen Beitrag. Um dafür die Voraussetzung zu schaffen, haben sich Bund und Länder bereits am 11. Dezember 2000 auf geeignete Regelungen in der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung für das Jahr 2001 verständigt.

Danach können Städtebauförderungsmittel für den Abriss eingesetzt werden, wenn dieser aus städtebaulichen und nicht nur aus wohnungswirtschaftlichen Gründen geboten ist.

Die neue Protokollnotiz gilt für die Städtebauförderung und für das Programm „Die soziale Stadt“. Ausgenommen ist lediglich der Programmbereich „Städtebaulicher Denkmalschutz“, bei dem die Erhaltung im Vordergrund steht.

Der Bund führt seine Finanzhilfen für die Städtebauförderung in den neuen Ländern trotz Haushaltskonsolidierung auf dem bisherigen hohen Niveau von 520 Mio. DM fort. Die Bundesmittel für „Die soziale Stadt“ wurden sogar von bisher 100 auf 150 Mio. DM aufgestockt.

Die Erarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Konzepte soll auch nicht an finanziellen Engpässen und fehlendem know-how scheitern. Deshalb fördern wir mit der Städtebauförderung künftig die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten.

Wir helfen außerdem mit zwei Forschungsvorhaben des BMVBW. Beide zielen darauf ab, zum einen bereits vorhandene Stadtentwicklungskonzepte auszuwerten und zum anderen modellhafte Stadtentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Die Gemeinden sollen dadurch gute Beispiele kennen lernen und eine Arbeitshilfe erhalten.

## **b) Weiteres Vorgehen**

Die Kommissionsvorschläge decken ein weites Spektrum unterschiedlicher Maßnahmen ab, die nicht alle umsetzbar sein werden.

Wir sind in konkreten Gesprächen und wollen bald ein in sich schlüssiges Programm vorlegen.

Es wird zwei Leitlinien haben, einmal die Lenkung von steuerlichen Förderungen auf die wirklich betroffenen Innenstädte und einmal die weitere Unterstützung des Stadumbaus.

Wir diskutieren in einem nicht leichten Umfeld, denn natürlich müssen sich unsere Vorschläge eingliedern lassen in die sich ändernden finanziellen Bedingungen unseres Etats und damit in die Haushaltsberatungen 2002 und die mittelfristige Finanzplanung.

Aber ich bin guter Dinge, dass wir zu einem guten Ergebnis kommen.

Überhaupt ist Pessimismus hier fehl am Platz!

Die ostdeutschen Städte haben eine Zukunft. Sie haben eine gute Zukunft. Wenn wir gemeinsam übernehmen.

Die Erfahrung, die wir jetzt in den neuen Ländern machen, werden wir in Deutschland und in Europa gut gebrauchen können. Denn die Geschichte der Städte zeigt, dass beides zum Rhythmus von Stadtentwicklung zählt:

Das Wachstum und das Schrumpfen. In beidem liegen Risiken und Chancen.

Ich bin zuversichtlich, dass wir gemeinsam mit allen Beteiligten mit fundierten und finanzierbaren Konzepten den wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Strukturwandel in den neuen Ländern meistern werden.

## **2.2. Was tun die Länder, was können sie leisten zur Unterstützung der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der Mieter?**

*Ines Fröhlich*

*Staatssekretärin im Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr Sachsen-Anhalt:*

Sehr geehrter Herr Dr. Brey,  
sehr geehrte Herren Kollegen Verbands- und Wohnungswirtschaftsvertreter,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Symposium widmet sich dem Umbau der Städte in Zusammenhang mit den dramatischen Leerständen der Wohnungswirtschaft Ostdeutschlands. Ein Thema mit hoher Brisanz in politischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht. Ein Thema mit hoher Dynamik, bei dem wir alle gemeinsam auf eine enge Zusammenarbeit angewiesen sind, wollen wir diesen Prozess in seinen gesamtgesellschaftlichen Dimensionen mit einer völlig neuen Qualität einer funktionalen Stadt gewinnen.

Deshalb bin ich dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. für die Organisation dieser Diskussionsplattform ausgesprochen dankbar. Aber das ist auch ihr Qualitätsmerkmal – die fachkundigen Gespräche und Veröffentlichungen leisten in unserer täglichen Arbeit einen wertvollen, oftmals prägenden Beitrag. Ihre wohltuend differenzierenden Betrachtungsweisen machen sie zu einem vertrauensvollen und geschätzten Partner.

Wir sind uns sicherlich darin einig, dass es einen alle Epochen und Regionen umfassenden Begriff der „Stadt“ nicht gibt. Dennoch, so meine ich, kann man einige Kriterien einer Stadt, zumindest nach europäischem Maßstab, definieren:

- eine gewisse Größe und bauliche Geschlossenheit der Siedlung;
- ein Mindestmaß an Zentralität;
- ein prägendes Maß an industrieller Ökonomie;
- eine hohe Wohn- und Arbeitsstätdendichte.

Wenn wir heute die ostdeutschen Städte unter diesen Kriterien betrachten, müssen wir bei einer Vielzahl feststellen, dass die Basis einer eigenständigen Entwicklung einfach weggebrochen ist. Und das, obwohl nach der Schaffung der deutschen Einheit in den neuen Bundesländern gerade bei der Abarbeitung städtebaulicher Defizite und des Wohnungsmangels große Fortschritte erreicht wurden.

Der Ausbau der Städte durch Neuschaffung von Wohnraum im Miet- und Eigentumsbereich, sowie die dazugehörige Infrastruktur waren zentrale Punkte vergangener kommunaler Planungen. Allein im Land Sachsen-Anhalt wurde der Wohnungsbau mit 4,1 Mrd. DM und der Städtebau mit 2,6 Mrd. DM gefördert. Doch ob sich Menschen in einer Region wohlfühlen, sich mit ihr identifizieren und auch sesshaft sein wollen, hängt von sehr vielen, nicht vom Wohnungs- und Städtebauressort allein beeinflussbaren Faktoren ab. Dazu zählen in erster Linie die wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Situation, das soziale Umfeld und die Sicherheit des Lebensstandards.

Heute stehen wir demgegenüber vor dem Problem eines ungeahnten Leerstandes im Osten und eines sich möglicherweise zukünftig regional abzeichnenden Wohnungsleerstandes im Westen Deutschlands.

Damit haben die ostdeutschen Länder nicht nur jetzt diese Strukturkrise zu meistern, sondern sie müssen in diesem Zusammenhang auch Handlungsinstrumentarien entwickeln, für die es bislang kaum Erfahrungen und Rezepte gibt. Erstmals müssen Konzepte für „schrumpfende Städte“ erarbeitet werden. Bisher bewährte und bekannte Instrumentarien wirken nicht mehr. Sie müssen neu definiert oder zumindest angepasst werden, weil in dieser Situation die Marktmechanismen nicht mehr wirken können. Klar ist, das zeigen unsere bisherigen Erfahrungen, es gibt für diese Aufgaben keinen „Königsweg“! Auch die neuen Ost-West-Diskussionen, die sich im Kern gegen unterschiedliche Förder- und Steuerinstrumentarien richten, helfen da wenig. Solange wir so unterschiedliche Märkte haben, solange brauchen wir auch unterschiedliche Instrumente. All' die immensen Investitionen der Vergangenheit in Wirtschaft und Infrastruktur in unseren Ländern würden wertlos, meine sehr verehrten Damen und Herren, können wir diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe nicht gesamtgesellschaftlich lösen. Insoweit stehen wir damit auch in einer besonderen Verantwortung, weil wir letztlich für die Zukunft beispielhaft wirken müssen und wollen.

Ich denke, es ist an diese Stelle nicht notwendig, die Ursachen des Wohnungsleerstandes in einer breiten Nachschau zu betrachten. Hier hat unter anderem die vom Bund eingesetzte Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den ostdeutschen Ländern“ Vorbildliches geleistet.

Wichtiger scheint es mir, aus den erkannten Ursachen des Leerstandes, verbunden mit einer realistischen Sicht auf die Zukunft, nunmehr sachgerechte Schlüsse zu ziehen. Dabei hilft es nicht, möglicherweise unlösbar erscheinende Aufgaben als Schreckensvision für die Zukunft zu malen. Genauso wenig hilft es, das Problem herunter zu reden. Zu oft scheint mir jedoch der objektive Ansatz in der Diskussion verloren zu gehen. So lesen wir Schlagzeilen: „Die Schreckensthese vom Ausbluten trifft nicht zu“, während andere feststellen, „die Jungen kehren Ostdeutschland in Scharen den Rücken“.

Ich will dies im Einzelnen nicht bewerten, jedoch zeigen diese Beispiele, dass wir noch mehr die inhaltliche lösungsorientierte Diskussion führen und auf eine dem Prozess schadende Polemik verzichten müssen.

Für Sachsen-Anhalt müssen wir jedoch zur Kenntnis nehmen, dass wir wohl mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang in Europa haben. Von 1991 bis Juni 2000 verzeichnen wir einen Wanderungsverlust von 80.377 Menschen. Allein im 1. Halbjahr 2000 sank die Bevölkerungszahl um 14.313 Personen. Das waren 3.449 Menschen mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres und gleichzeitig der gravierendste Bevölkerungsrückgang seit 1991.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass der Wanderungssaldo bei den 18 bis 25jährigen etwa minus 3.300 Personen beträgt. Das heißt, wir verlieren die Altersgruppe, die erstmalig Haushalte bildet und damit Wohnungen nachfragt.

Allerdings, meine sehr verehrten Damen und Herren, dürfen wir die Prognose zukünftiger Entwicklungen nicht allein unter dem Aspekt einer quantitativen Sättigung des Wohnungsmarktes betrachten, sondern wir müssen auch deutliche Erkenntnisse hinsichtlich einer zukünftig sich ändernden Wohnungsnachfrage gewinnen.

Nicht nur aufgrund gegebener Wahlmöglichkeiten und der veränderten Altersstruktur unserer Gesellschaft, sondern auch im Zusammenhang mit einer, zugegeben verhaltenen, wirtschaftlichen Entwicklung ändert sich das Anspruchsniveau der

Nachfrage. Gerade bei ausreichendem Angebot gewinnt die Wohnung als bestimmender Faktor für eine Wohn- und Lebensqualität an Bedeutung. Insofern befinden sich die Wohnungsunternehmen derzeit tatsächlich in einer außergewöhnlichen wirtschaftlichen Zwangslage. Einerseits sind Mietausfälle und Wertberichtigungen durch Leerstand in erheblichem Umfang zu verkräften. Andererseits werden weiterhin Investitionen auf hohem Niveau erforderlich sein, um Bestände vermietungsfähig und attraktiv zu halten. Schon deshalb ist der Ansatz, allein durch Rückbau die Marktsituation annähernd ins Gleichgewicht zu bringen, aus unserer Sicht in vielen Fällen nicht ausreichend, im Gegenteil: es wäre perspektivisch schädlich.

Der Rückbau bringt sicherlich kurzfristig eine wirtschaftliche Entlastung, aber bleiben begleitende Sanierungsinvestitionen aus, besteht die Gefahr, dass eine langfristige Stabilisierung des Marktes und der Unternehmen dennoch nicht erreicht wird. Wer heute nur leerstehende Wohnungen abreißt ohne zukunftssträchtig zu investieren, wird morgen weitere leerstehende Wohnungen haben, weil der vorhandene Bestand nicht nachgefragt und mithin nicht vermietungsfähig ist.

Im Hinblick auf die Finanzierungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand bei der Bewältigung des notwendigen Strukturwandels bedeutet das in der Konsequenz zukünftig eine notwendige stärkere Kontrolle, ob heutige Chancen ergriffen wurden.

Dies gilt jedoch nicht nur für die wohnungswirtschaftlich tätigen Unternehmen. Es gilt in besonderer Weise auch für die betroffenen Städte und Gemeinden. Sie müssen ihre bisherige Entwicklung bewerten, bestehende Planungen überprüfen und realistische Zukunftskonzepte entwickeln. Denn eines hat sich mittlerweile bewiesen. Es geht hier überhaupt nicht mehr nur um die Probleme der Wohnungswirtschaft. Die Wohnungswirtschaft agiert in ihren Teilmärkten, die aber prägend für unsere Städte sind.

Wir alle kennen die Ursachen und die Dimensionen des Problems Leerstand. Es wird uns jedoch nicht helfen, wenn wir trotz der heutigen Schwierigkeiten nicht auch die Chancen erkennen, die sich uns bei deren Bewältigung bieten. Im Rahmen des vor uns liegenden Prozesses eröffnen sich uns zum Teil ungeahnte Möglichkeiten, auch soziale und infrastrukturelle Mängel einer Lösung zuzuführen.

Und deshalb bieten die notwendigen, umfassenden Stadtentwicklungskonzepte nicht nur wohnungspolitische oder städtebauliche Perspektiven. Sie dokumentieren die Chancen

zur Gestaltung zukünftigen städtischen Lebens. Sie können nicht nur Planungssicherheit für Investoren vermitteln, sondern sie können auch den Bürgern eine Perspektive bieten, das ein Verbleiben in ihrer Kommune und eine verstärkte Teilnahme am öffentlichen Leben fördert. Sie können urbanes Leben gestalten.

Das Land Sachsen-Anhalt hat daher 43 Kommunen auch finanziell angeregt, im eigenen Interesse derartige gesamtstädtische Planungen vorzunehmen. Sie sollen zum einen die Basis für das eigene Handeln sein und sind zum anderen Grundlage für große Teile einer zukünftigen Städte- und Wohnungsbauförderung im Land. Unsere Auswahl erfolgte bewusst nach raumordnerischen Kriterien, das heißt, es wurden alle Gemeinden einbezogen oberhalb der Funktion Grundzentrum.

Im Rahmen des „Förderfonds Sachsen-Anhalt“ erhalten die Kommunen Zuschüsse für die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten. Je nach Zentralität und Einwohnerzahl beläuft sich der Anteil des Landes auf bis zu 200.000 DM pro Konzept.

Ausgehend von der wirtschaftlichen und sozialen Situation müssen in den Stadtentwicklungskonzepten auch Fragen beantwortet werden nach der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und der Zahl der Haushalte, nach dem zukünftigen Bedarf an Wohnungen, nach der Nutzung innerstädtischer Flächen und der geeigneten Weiterentwicklung von Stadtgebieten. Diese sicherlich schwierige Aufgabe zu erfüllen und die Entwicklung in ihrer Stadt behutsam und gleichzeitig dauerhaft nachhaltig zu steuern, dazu sind die Kommunen selbst in der Pflicht und in der Verantwortung.

Im Wesentlichen geht es um die Fragen, denen sich alle Akteure gemeinsam stellen müssen:

1. Wie kann eine ausgewogene Mischung von Arbeit, Wohnen und Freizeit entwickelt werden mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur, um der Segregation, hohen Leerständen und sozialen Problemen wirksam begegnen zu können?
2. Wie kann Lebensqualität erreicht werden, wozu beispielsweise eine gute Infrastruktur, Entfaltungs- und Kommunikationsspielräume für Kinder und

Jugendliche, Bezahlbarkeit von Gütern und Dienstleistungen und kulturelle Angebote ebenso gehören wie Weltoffenheit?

Erste Zwischenergebnisse erwarten wir bis 30. Juni 2001, die vorläufig endgültigen Konzepte bis zum 31. Dezember 2001. Es ist völlig unstrittig, dass die Planungen so angelegt sein müssen, dass sie ständig fortgeschrieben werden können und damit flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren können.

Das Land Sachsen-Anhalt wird im Rahmen des Stadtumbaus den Kommunen auch über die Aufgabe der Erstellung von Entwicklungskonzepten hinaus begleitende Unterstützung leisten. Aber so unterschiedlich wie die Leerstandssituation sich in den einzelnen Gemeinwesen darstellen, genau so unterschiedlich werden die zukünftigen Lösungsansätze sein. Dies wird man grundsätzlich vor Ort diskutieren und entscheiden müssen. Es werden auch auf kommunaler Ebene neue innovative Gedanken erforderlich sein.

Und natürlich, meine sehr verehrten Damen und Herren, wird der Stadtumbau auf die beteiligten Akteure unterschiedliche Wirkungen haben. Zum Beispiel wird ein Eigentümer Wohnfläche vom Markt nehmen müssen und ein anderer nicht. Bei dem Zweiten werden dann zusätzlich eventuell auch noch Mieter des abreißenden Eigentümers einziehen. Dieser Prozess wird Verlierer und Gewinner haben, nicht nur betriebswirtschaftlich betrachtet. Gesetzliche Regelungen für diese Ausgleichsprozesse wird es nicht geben können. Das heißt, hier sind die Kommunen und die Akteure gefordert, untereinander Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen.

Nur nach dem Prinzip der Freiwilligkeit wird es Lösungen geben, sonst werden alle Verlierer sein. Mir sind bereits einige solcher Bemühungen in den Städten (Halle, Chemnitz, Magdeburg) bekannt.

Ohne an dieser Stelle in die Details einzusteigen oder gar schon jetzt eine Wertung vornehmen zu wollen – denn aus meiner Sicht sind noch einige wichtige Fragen offen – möchte ich vielmehr denjenigen, die sich mit hohem Engagement in einer Vorreiterrolle darum bemühen, ein Stadtumbaupaket zu schnüren, danken. Sie lehnen sich nämlich nicht zurück und warten auf Programme für den Abriss „von oben“. Das Land Sachsen – Anhalt ist aufgeschlossen für derartige neue Ausrichtungen, die aber nur durch ein

starkes, im Eigeninteresse der Kommunen liegendes Engagement zum Erfolg führen können.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, die Fragestellung in der Überschrift zu meinem Referat ist sehr behutsam im Vergleich der sonst öffentlich formulierten Kritik. Die Politik und damit auch das Land würden erst jetzt auf das Problem des Wohnungsleerstandes reagieren, wo es doch bereits „5 nach 12“ sei.

Tatsache ist jedoch, dass seitens des Landes auf die sich seinerzeit zunächst einmal verhalten abzeichnende Situation sehr wohl konsequent reagiert wurde. Seit vielen Jahren wurde im steigenden Maße der Förderschwerpunkt immer stärker auf den Wohnungsbestand gelenkt. Die enge Verzahnung von Städtebau- und Wohnungspolitik praktizieren wir seit 1998. Seit langem beträgt der Anteil der Neubauförderung unter 10 %, in diesem Jahr nur noch 3 %. Diese Neubauförderung ist auf Eigenheime für kinderreiche Familien und Familien mit Behinderten beschränkt. Eine Förderung für den Mietwohnungsneubau gibt es seit 1998 nicht mehr. Ebenso ist seit zwei Jahren in den Richtlinien verankert, dass die Fördermittelvergabe an das Einverständnis für die beabsichtigte Maßnahme der betroffenen Kommune gekoppelt ist.

Ich will heute nicht zurückblicken und die Entwicklung der Diskussionen von der reinen Abrissfinanzierung oder der bloßen weiteren Mittelbereitstellung wiederholen. Nur so viel: Ich begrüße ausdrücklich, dass mittlerweile im Zusammenhang der qualitativ neuen Diskussion die Zielrichtung des von uns immer wieder vertretenen notwendigen Stadtumbaus allgemein anerkannt ist.

Das Land Sachsen – Anhalt hat im Rahmen dieses Zielkonzeptes bereits 1999 auf die infolge des Wohnungsleerstandes geschwächte Investitionskraft der Unternehmen reagiert. Der notwendige Stadtumbau wurde mit eigenen Förderprogrammen, die deutlich erhöhte Investitionszuschüsse beinhalteten, unterstützt. Im Jahre 2001 allein stellt das Land Sachsen-Anhalt im entsprechenden Programm „Wohnen 2001“ 59 Mio. DM zur Verfügung. Wie richtig dieser Ansatz war, zeigt sich auch aus der am 10. Mai 2001 verabschiedeten Wernigeroder Erklärung der GdW Landesverbände in Sachsen-Anhalt.

Damit hat die Landesregierung frühzeitig erste Beiträge geleistet und damit ein Zeichen gesetzt, um den sich auf dem Wohnungsmarkt abzeichnenden negativen Entwicklungen

wirksam zu begegnen und die Wohnungsbauprogramme in den Dienst städtebaulicher Entwicklung zu stellen.

Aber natürlich ist und kann dies noch nicht das Ende aller Lösungsbemühungen sein. Wir werden die Ausrichtung des genannten Programms grundsätzlich weiterführen. Der Wohnungsleerstand hat eine Größenordnung erreicht, der letztlich den notwendigen Stadtumbau gefährdet. Deshalb müssen wir die derzeitige Investitionsförderung mit einer angemessenen Unterstützung für den Rückbau ergänzen.

Darüber hinaus werden wir den Grundgedanken des Programms „Wohnen 2001“ aber nicht nur durch eine Rückbauförderung ergänzen, sondern gleichzeitig durch eine verstärkte Unterstützung für Investitionen in Altbauquartieren. Um unsere städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele zu erreichen, müssen wir zusätzliches privates Kapital bzw. Investitionen mobilisieren. Das wird uns aber nur in dem Maß gelingen, wie wir die Perspektive eines zukünftigen ausgeglichenen Wohnungsmarktes in funktionstüchtigen Städten deutlich machen können. So sehr ein niedriges Mietniveau grundsätzlich auch aus Sicht der Mieter zu begrüßen ist, bleibt letztlich die Feststellung, dass Investitionen in den Wohnungsmarkt für Vermieter auch rentierlich sein müssen.

Die Landesregierung plant deshalb, zunächst für die Jahre 2002 – 2004 ein Stadtstrukturprogramm zu entwickeln und sich noch stärker für Maßnahmen zur Umstrukturierung und Verbesserung von Leerstand betroffener Wohnquartiere einzusetzen. Abriss- und Rückbaumaßnahmen werden im Rahmen dieses Programms nur gefördert, wenn damit städtebauliche Missstände beseitigt werden, eine Aufwertung des Stadtteiles verbunden ist und flankierende Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen vorgesehen sind. Im Rahmen dieses Programms erfolgt die Förderung nur auf der Grundlage von vorzulegenden Stadtentwicklungskonzeptionen durch die Kommune, die weit über das bisher vorzulegende standortbezogene Bedarfskonzept hinausgehen. Diese Konzeptionen sind Ausdruck der qualitativ erweiterten Einbeziehung der Kommunen in den Förderprozess des Landes und Anreiz für sie, die städtebauliche Entwicklung ganzheitlich zu planen.

Auch für die Kofinanzierung zu Maßnahmen der Teilentschuldung nach § 6 a AHG kann dieses Programm eingesetzt werden.

Aber nicht nur im Bereich der Wohnungsbauförderung wurden im Land Sachsen – Anhalt ebenfalls unter dem Eindruck des sich entwickelnden Wohnungsleerstandes Akzente gesetzt. Deutliche Initiativen wurden genauso im Rahmen der Städtebauförderung ergriffen. Beispielhaft sei hier die Landesinitiative Urban 21 dargestellt.

Das Land Sachsen – Anhalt hat im Bereich seiner Städtebaupolitik als erstes ostdeutsches Bundesland damit neue Wege beschritten. Und mit Stolz kann ich wohl behaupten: Im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 wurde im Jahr 1999 eine neue Ära in der Stadtentwicklungspolitik eingeleitet. Tatsache ist, dass trotz der erheblichen Investitionen in den Wohnungs- und Städtebau und in die Verkehrsinfrastruktur, die in vielen Städten und Stadtteilzentren zunehmenden sozialen Probleme, hohe Arbeitslosigkeit, gravierende Wohnungsleerstände und eine fortschreitende soziale Segregation nicht eingedämmt werden konnten. Eine der wesentlichen Zielsetzungen dieser Initiative des Landes besteht darin, „benachteiligte“ Stadtquartiere in wirtschaftlicher, sozialer, ökologischer, infrastruktureller und städtebaulicher Hinsicht aufzuwerten.

Dies geschieht im Verbund mit anderen Programmen, wie der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung, der Qualifizierungsförderung, der Förderung sozialer, kultureller und ökologischer Belange. Damit gehen wir den Weg mit einigen Städten schon jetzt, der sicherlich einen neuen Gesamtmaßstab in der Entwicklung unseres Stadumbaus definiert.

Aber nicht nur das Land Sachsen-Anhalt hat wesentliche Beiträge im Rahmen der beginnenden Bewältigung des Wohnungsleerstandsproblems bereits geleistet. Fragt man danach, was die Länder tun können, sollten wir das bisherige gemeinsame Wirken mit dem Bund nicht außer Acht lassen.

Dazu zählen zum Beispiel:

Die Reform des Wohnungsbaugesetzes sieht neben dem Neubau den Schwerpunkt in der Modernisierung des Wohnungsbaubestandes und schafft Freiräume für landesspezifische Detailregelungen im Bereich des geförderten Wohnungsbaues.

Das 2. AHG gestattet mit seinem § 6a als „Härtefallregelung eine Entlastung von Altschulden für Wohnungsunternehmen mit strukturellem Leerstand. Dazu wurde eine

Rechtsverordnung mit Wirkung vom 1. Januar 2001 in Kraft gesetzt, welche die Einzelheiten des Verfahrens regelt. Das Land wird in diesem Rahmen seinen erforderlichen Beitrag leisten.

Tatsache ist, dass diese Hilfestellung zum Abriss von 85.000 Wohnungen im Rahmen des § 6a nur ein Teilbetrag sein kann. Im Hinblick auf die bevorstehenden Herausforderungen wird zukünftig ein zusätzliches verstärktes Engagement auch von Bund, Land und Gemeinden erforderlich sein. In diesem Zusammenhang freue ich mich, dass auch Bundesfinanzminister Eichel bereits Unterstützung in Milliardenhöhe zugesagt hat.

Des Weiteren sind Bund und Land dabei, Vorschläge der „Expertenkommission“ zu prüfen und weiter zu entwickeln. Die Bauministerkonferenz setzte dazu eine Arbeitsgruppe zwischen Bund und Ländern ein, die in einem möglichst kurzen Zeitraum die Instrumentarien prüfen und konkrete Lösungsvorschläge entwickeln soll.

Unabhängig davon, dass ich erwarte, Ende Mai über konkrete und verwertbare Ergebnisse zu diskutieren, gibt es aus Sicht des Landes zumindest drei konkrete Forderungen:

1. Konzentration auf den Bestand, das heißt, die Eigenheimzulage im Bestand auf das Niveau der Eigenheimzulage im Neubau anzuheben.
2. Investitionsbereitschaft stärken, das heißt, die Investitionszulage für den Bestand so zu gestalten, dass Investitionsanreize sowohl für Unternehmen als auch für Banken und private Investoren geschaffen werden.
3. Überhang am Markt beseitigen, das heißt, den dankenswerterweise beschrittenen Weg der Öffnung der Städtebauförderung für Abrissmaßnahmen bereits im Jahr 2001 konsequent weiterzuentwickeln und auszugestalten.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

mit meinen Ausführungen wollte ich insgesamt beispielhaft deutlich machen, dass mit veränderten Schwerpunktsetzungen bereits wesentliche Beiträge für den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Umbau der Städte unter Einbeziehung von EU, Bund, Land und Kommunen geleistet wurden. Ich hoffe, es ist mir gelungen.

Für den zukünftigen Handlungsbedarf gilt, und das muss allen am Wohnungsmarkt mittelbar und unmittelbar Beteiligten klar sein, daß wir nur erfolgreich sein können, wenn gemeinsames Engagement prägend sein wird. Dabei beziehe ich ausdrücklich die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger mit ein. Nur gut informierten Menschen geben wir die Chance, die notwendigen Prozesse zu verstehen und aktiv mitzugestalten. Wir werden die zukünftigen Problemstellungen auch nicht erfolgreich bewältigen, indem wir immer nur Erwartungen und Forderungen an den jeweils anderen richten. Unser Ziel muss es sein, in gemeinschaftlicher Kraftanstrengung Verantwortung zu schultern und Beiträge zu leisten. Insoweit ist es notwendig, dass wir unser Handeln nicht daran orientieren was andere leisten, sondern es ist dringend erforderlich, dass jeder Einzelne jetzt seinen eigenen Beitrag und sein Engagement deutlich macht und einbringt. Ich beziehe dieses nicht nur auf die in der Verordnung zu § 6a erforderliche Beteiligung von Kreditinstituten.

All das zeigt, dass es bei den bisherigen gemeinsamen Kraftanstrengungen nicht verbleiben soll. Der Weg hin zum dringend erforderlichen Stadtumbau ist erkennbar eingeschlagen. Um den Herausforderungen und damit den Chancen jetzt insgesamt gerecht werden zu können, sind weitere Bausteine in gemeinsamer Verantwortung hinzu zu fügen. Eine gemeinsame Verantwortung, die die Wohnungswirtschaft, Banken, Mieter und öffentliche Hand gleichermaßen zu tragen haben.

Wir werden für unterschiedliche regionale Teilmärkte und unterschiedliche Profile und Anforderungen der Städte keinen einheitlichen Lösungsansatz finden. Das würde auch dem qualitativen Ansatz einer neuen individuellen Stadt nicht gerecht. Wir werden gemeinsam verschiedene Lösungswege diskutieren und mit Augenmaß probieren und experimentieren müssen. Dafür müssen wir offen für neue Ideen sein, gemeinsam nach vorn blicken und Kreativität entwickeln – dazu fordere ich Sie auf.

Dazu gehört Engagement und Mut und das wünsche ich uns allen gemeinsam.

*Dr. Albrecht Buttolo*

*Staatssekretär für Städtebau und Wohnungswesen, Staatsministerium des Innern,  
Sachsen:*

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch der Freistaat Sachsen hat erhebliche Probleme mit dem Wohnungsleerstand. Gegenwärtig stehen ca. 400.000 Wohnungen leer. Vor diesem Hintergrund hat im Freistaat Sachsen im vergangenen Jahr eine intensive Diskussion zur Wohnungsbau- und Städtebauförderung stattgefunden, in deren Ergebnis ein Paradigmenwechsel vorgenommen wurde. Dabei wurde festgeschrieben, dass die Revitalisierung der Innenstädte weiterhin hohe Priorität hat. Hinsichtlich der erforderlichen Eigentumsbildung fand eine klare Orientierung auf den Bestandserwerb statt. Außerdem wurde die Notwendigkeit eines Stadtumbaus festgestellt.

Sehr häufig werden die Ursachen des Wohnungsleerstandes falsch interpretiert. Es ist schlichtweg nicht richtig von einer Fehlförderung im Wohnungs- und Städtebau auszugehen. Vielmehr sind die eigentlichen Ursachen in der Wohnungspolitik vor der Wende zu sehen. Individuelles Wohneigentum spielte zu DDR-Zeiten eine absolut untergeordnete Rolle. Nur wenige Familien hatten die Möglichkeit, sich ein eigenes Haus zu bauen. Verständlicherweise setzte nach der Wende ein intensiver Eigenheimbau ein. 133.000 Familien konnten sich den Wunsch vom eigenen Heim erfüllen. Natürlich sind diese 133.000 Familien auch keine Nachfrager mehr am Mietwohnungsmarkt. Ein weiterer Fakt kommt hinzu: Vor der Wende waren weder private Eigentümer noch Genossenschaften oder auch kommunale Gesellschaften aufgrund der Mieteinnahmen in der Lage, die Wohnsubstanz zu sanieren. Ganze Stadtquartiere verfielen zusehends. Nach der Wende wurde mit viel Aufwand eine städtebauliche Erneuerung betrieben. Viele Wohnungen, die nicht mehr am Markt waren, wurden saniert und konnten wieder vermietet werden. Allein mit Unterstützung des Freistaates sind 45.000 Wohnungen in den 90er Jahren wieder marktfähig geworden. Hinzu kommen noch die Wohnungen, die ausschließlich privat finanziert und durch Sonderabschreibung gestützt wurden.

Natürlich hat auch ein Mietwohnungsneubau nach der Wende stattgefunden. In vielen Kommunen wurden Wohngebiete ausgewiesen und systematisch mit Mietwohnungsbaufüllt. Der Freistaat Sachsen selbst hat sich bereits 1996 aus der Förderung von

Mietwohnungsneubau zurückgezogen. Weiterhin muss gesehen werden, dass die industriell gefertigten Wohngebiete aus DDR-Zeiten auch nicht langfristig stabil blieben. Während bis 1995 ein durchaus beherrschbarer Wohnungsleerstand in diesen Gebieten war, spitzte sich Ende der 90er Jahre die Situation zu. 1995 standen lediglich 2 % der Wohnungen in derartigen Gebieten leer. Innerhalb von drei Jahren stieg dieser Leerstand jedoch auf 9,5 %. Natürlich muss man dabei berücksichtigen, dass diese Wohnquartiere in ihrer Häufung das Problem sind. In der Altbundesrepublik leben 2 - 3 % der Bürger in vergleichbaren Quartieren. Nach der Wende waren es in Sachsen 24 %. Es ist durchaus nachzuvollziehen, dass sich auch das Wohnverhalten unserer Bürger entwickelt und eine Annäherung an die Situation in Westdeutschland erfolgt. Die Folge ist, dass eine Reihe von Mietern sich anderweitig am Eigentums- oder Mietwohnungsmarkt orientieren. Ausdrücklich möchte ich gegen eine häufig vorzufindende Meinung sprechen, die eine Ursache des Leerstandes im Missmanagement der Unternehmen sieht. Selbstverständlich wird es Unternehmen geben, bei denen die Leerstandssituation durch Fehlentscheidungen der Unternehmensführung beeinflusst wird. Dennoch liegen die Gründe, die ich versuchte darzustellen, außerhalb des Verantwortungsbereiches der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.

Bereits im Frühjahr des Jahres 2000 hat der Freistaat Sachsen den erforderlichen Stadtumbau eingeleitet. 57 Kommunen wurden gebeten, durch Stadtentwicklungskonzepte ihre Zukunft zu prognostizieren. Wichtig ist dabei eine realistische Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung. Unterstützung hierfür bietet die beim Statistischen Landesamt vorliegende Prognose der nächsten 15 Jahre für alle kreisfreien Städte und Landkreise. Natürlich muss die Prognose der jeweiligen Kommune einigermaßen stimmig zu den Aussagen des Statistischen Landesamtes sein. Auf dieser Bevölkerungsprognose aufbauend kann eine Haushaltsprognose vorgenommen werden. Dabei ist zu beachten, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten in Ostdeutschland verändert hat. Während Anfang der 90er Jahre noch 2,3 Personen in einem Haushalt lebten, hat sich eine deutliche Verkleinerung der Haushalte ergeben. Im Landesschnitt kommen nur noch 2,1 Personen auf einen Haushalt. Nach der Haushaltsprognose sind die Kommunen in der Lage, den Wohnungsbedarf nach Eigentum und Mietwohnungen zu präzisieren. Selbstverständlich gehören zum Stadtentwicklungskonzept auch Aussagen zur wirtschaftlichen Entwicklung, zur Kultur, zu Sozialem und anderen wichtigen Kriterien. Parallel zu den Stadtentwicklungskonzepten erarbeiten die Wohnungsunternehmen Unternehmenskonzepte. Zwischen beiden Konzepten muss eine Stimmigkeit herbeigeführt werden. Die Verantwortung hierzu liegt bei der Kommune.

Der Anarbeitungsstand in den einzelnen Städten muss als sehr unterschiedlich eingeschätzt werden. Trotzdem gehe ich davon aus, dass in den meisten Fällen bis zum Jahresende ausreichende Grobkonzepte und zum Teil schon durch die Stadträte beschlossene Stadtentwicklungskonzepte vorliegen werden. Sowohl Grobkonzepte als auch Unternehmenskonzepte sind die Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung der Wohnungswirtschaft und der Kommunen beim Stadtumbau. Das Ausreichen von Förderung für weitere Modernisierungen sowie für Stadtumbaumaßnahmen einschließlich Rückbau wird vom Vorhandensein dieser Konzepte abhängig gemacht. Der Freistaat Sachsen hat in diesem Jahr sein finanzielles Engagement beim Stadtumbau nochmals erhöht. Der Wohnungswirtschaft wird eine finanzielle Unterstützung durch einen Zuschuss von 140 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche für rückzubauende Wohnsubstanz angeboten. Die Kommunen sollen sich mit weiteren 40 DM/m<sup>2</sup> an Infrastrukturmaßnahmen im Wohngebiet beteiligen. Trotz der erforderlichen Vorbereitungsarbeiten liegen bereits Anträge zum Rückbau für etwa 4000 Wohnungen bei unserer Förderbank vor. In mehreren Kommunen läuft gegenwärtig die Diskussion zum Stadtumbau. Besonders erwähnen möchte ich hierbei die Städte Leipzig und Chemnitz.

In den vergangenen Monaten wurde sehr häufig über die Vorschläge der Lehmann-Grube-Kommission diskutiert. Auch wenn die Vorschläge für den Freistaat Sachsen nicht viel Neues beinhalten, möchte ich auf einen wesentlichen Effekt der Lehmann-Grube-Kommission hinweisen. Allein durch diese Kommission ist es möglich geworden, das Leerstandsthema in der gesamten Wohnungspolitik offen zu diskutieren. Dass die Diskussion häufig noch konträr geführt wird, ist nur selbstverständlich, jedoch halte ich den Durchbruch für gelungen.

Natürlich erlaube ich mir, die Verordnung zum § 6 a des AHG anzusprechen. Die Diskussion zur Novelle des AHG und der daraus folgenden Verordnung stammt aus der Frühzeit der Leerstandsdiskussion. Es wurde ausschließlich auf strukturell bedingte Leerstände abgestellt. Klar war von Anfang an, dass damit nicht die gesamte Leerstandssituation erfasst ist, ich betrachte sie vielmehr als die häufig genannte Spitze des Eisberges. Vor diesem Hintergrund sind auch die Kriterien in der Verordnung zu sehen. Ich halte alle drei für problematisch. Eine Entschuldung nur für Unternehmen anzubieten mit mehr als 15 % Leerstand ist zwar kostengünstig, verkennt aber, dass die Sanierung in der Wohnungswirtschaft nur dann funktionieren kann, wenn auch leistungsfähige Unternehmen von den Altschulden für abzureißende Wohnungen entlastet

werden. Aus den sächsischen Erfahrungen muss ich berichten, dass sich die Wirtschaftsprüfer schwer tun mit der Bestätigung der Existenzgefährdung. Äußerst problematisch ist auch das dritte Kriterium. Von der Bank, zu der die Altschulden umgeschuldet wurden, von vornherein zu erwarten, dass sie auf die Vorfälligkeitsentschädigung verzichtet, ist weltfremd. Sicher müssen Banken einen Beitrag zur Gesundung der Wohnungswirtschaft leisten. Dieser kann aber nur am konkreten Objekt zwischen Wohnungswirtschaft und Banken ausgehandelt werden.

Ausdrücklich möchte ich die Verordnung zum § 6 a AHG als einen wichtigen Schritt für die Lösung des Gesamtproblems herausstellen. Ich meine jedoch, der Bund muss nach weiteren pragmatischen Lösungen suchen. Von sächsischer Seite wird ein einfaches für die Wohnungswirtschaft sofort durchschaubares Konzept erbeten, das wie folgt aussehen kann: Der Bund übernimmt für jede abgerissene Wohnung die Altschulden, die Länder beteiligen sich an dem gesamten Stadtumbauprojekt, indem sie Abrissmittel in gleicher Höhe zur Verfügung stellen wie der Bund. Darüber hinaus sollte der Bund auch rechtliche Möglichkeiten für eine einfache Fusion von Unternehmen der Wohnungswirtschaft ermöglichen. Speziell wäre eine Regelung im Bundesrecht von Nöten, um eine grunderwerbssteuerfreie Fusion zu erreichen.

Bei der dringend erforderlichen Marktberreinigung wird es eine Reihe von Unternehmen geben, die zeitlich befristet überschuldet sind und trotzdem über die notwendige Liquidität zur Bedienung ihrer Verbindlichkeiten verfügen. Für derartige Unternehmen halte ich ein gemeinsames Bürgschaftsprogramm von Bund und Land für zwingend. Leider zeichnet sich für diesen Fördertatbestand keinerlei Kompromisslösung ab.

Abschließend möchte ich nochmals an alle Kommunen appellieren, den notwendigen Stadtumbau als große Chance für das Erreichen einer städtebaulichen Korrektur zu verstehen. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft muss es gelingen, die Zukunftsfähigkeit unserer Städte zu sichern.

### **2.3. Neue Wege in der städtischen „Wohnungslandschaft“ – Impulse, Projekte, Perspektiven**

*Dr. Friedrich Busmann*

*Beigeordneter, Dezernat Planen und Umwelt, Stadt Halle/Saale:*

Sehr geehrte Damen und Herren,

verstehen Sie bitte meinen vielleicht etwas skeptisch geratenen Beitrag als Impuls nach dem Motto: Wir können die große Herausforderung im Umgang mit den wachsenden Problemen in der ostdeutschen „Wohnungslandschaft“ um so besser annehmen, je weniger Illusionen wir haben.

Mein Motto dazu: Die Aufklärung fortsetzen!

Vor etwa zwei Jahren nahm ich an der Stadtwerkstatt Leipzig teil zum Thema Wohnungsentwicklung. Schwerpunkt war das sogenannte letzte Drittel der Gründerzeitaltbauten. Die Großsiedlungen waren damals tabu, obwohl sich der Entleerungsprozess schon deutlich abzuzeichnen begann. In Sachsen-Anhalt diskutierten die Denkmalschützer allen Ernstes eine „Unterschutzstellung der Platte“.

In Halle wurden wir etwas früher ernüchtert. Kein Wunder angesichts der knapp 70.000 Wohnungen in Großsiedlungen. Das sind die Hälfte des Wohnungsbestandes der viertgrößten Stadt der ehemaligen DDR, 1/4 des Großsiedlungsbestandes von Sachsen-Anhalt. Ich verfasste damals meinen Bericht „Die Entleerungsmotoren“. Die ersten Berichte der statistischen Landesämter lagen vor mit ihren dramatischen Prognosen, die leider immer mehr bestätigt werden.

Die Ernüchterung breitet sich jetzt aus. Die Leipziger Planerin Frau Dr. Döhler fordert jetzt sogar schonungslose Bestandsaufnahme in ihrem guten Vortrag „Schrumpfung Planen?“ und spart wohl auch Grünau nicht aus.

Das Leerstandsthema, gefolgt vom Schrumpfungsthema, verdrängt zeitweilig sogar das Thema Arbeitslosigkeit im Osten. Kongresse auf allen Ebenen: Wohnungswirtschaftsverbände, Difu, Deutscher Städtetag, Stiftungen, Bürgermeister, die

Bundesländer, die Parteien und Akademien. Wenn es nicht so dramatisch wäre, man könnte schmunzeln: wieder einmal läuft nicht nur die Politik, sondern auch die Raumordnungswissenschaft der Praxis hinterher. Leerstand und Schrumpfung: Ein sagenhaftes Forschungsfeld.

Leipzig mausert sich zum Zentrum deutscher Schrumpfungsplanung. Wie schön das aussehen kann, zeigt die beeindruckende große Ausstellung zu diesem Thema im Rathausfoyer.

### **Ende der Illusionen?**

Aber bei allem notwendigen Optimismus: Wir müssen noch genauer hinsehen und Klartext reden. Hier in der Fachöffentlichkeit ist dies besonders geboten. In der Bürgeröffentlichkeit fällt der Klartext schon etwas schwerer. Obwohl ich zunehmend den Eindruck habe, dass es die Bürger eher zu würdigen wissen, die unangenehme Wahrheit zu hören als den politisch populäreren Euphemismus.

Die vom Bund eingesetzte Kommission für den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel (zu Recht auch Lehmann-Grube-Kommission genannt) war eine Art Aufklärungskommission. Zunächst einmal für die Kommissionsmitglieder selbst. Manche Barrieren wurden erst in der vorletzten Sitzung weggeräumt, z.B. durch die klare Forderung nach einer umfassenden Abbruchförderung durch Bund und Länder. Es wurde u.a. klargelegt:

- Der Wohnungsleerstand ist längst ein flächenhaftes Problem im Osten geworden und kein punktuell Problem mehr (wie z.B. von den Banken gerne behauptet).
- Er ist auch nicht einseitig eine Folge weggebrochener Industriekerne und von Fernwanderung.
- Für die Wohnungsnachfrage sind Haushalte, nicht Einwohner von Bedeutung. Die Haushalte steigen zwar bis 2015 ostweit noch kräftig an. Aber zum einen gehen sie danach dramatisch zurück, weil die Haushaltszunahme die Bevölkerungsschrumpfung nicht mehr kompensieren kann. Und zum anderen sinkt in den vielen Städten jetzt schon die Zahl der Haushalte kontinuierlich wegen der starken unveränderten Abwanderungen. Das mag in Halle etwas stärker sein als in Leipzig, wo es durch Eingemeindung gelang, die Abwanderung zumindest

rechnerisch wieder etwas zu kompensieren. An der Zentrifugalbewegung hat dies allerdings nichts geändert.

- Das bedeutet z.B., dass ohne die von der Kommission empfohlene deutliche politische Kehrtwende in der gesamten Steuer- und Förderpolitik zugunsten der Bestandsentwicklung und des selbstgenutzten Wohneigentums im Bestand der Leerstand in den neuen Bundesländern sich langfristig noch einmal fast verdoppeln dürfte.
- Das bedeutet u.a. auch: Die EU-Erweiterung (die uns vielleicht 4 bis 5 Mill. neue „Einwanderer“ bringen wird, wie einige Experten meinen) wird diesen Trend modifizieren, nicht brechen.
- Auch unabhängig von der Abwanderung fern und nah entleeren sich die Großsiedlungen. In Halle ist festzustellen, dass etwa die Hälfte der aus den Großsiedlungen Abwandernden in der Stadt selbst bleiben und dies trotz Programm "Soziale Stadt", Exwest-Programm, Wohnumfeldverbesserung und enormen Modernisierungsanstrengungen.
- Etwa 2 Drittel aller ostdeutschen Städte können als Doppelstädte bezeichnet werden mit hohem Altbauanteil und hohem DDR-Wohnungsbauanteil. Hier gilt: Der Altbauanteil ist nach wie vor absolut der höchste, jedoch stagnierend. Der Großsiedlungs-Leerstand wächst dramatisch. In Halle waren hier die Fortzüge fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt innerhalb der letzten 5 Jahre.
- Der Leerstand hat zwei Quellen: Etwa die Hälfte der 1 Mio. leerstehenden Wohnungen im Osten liegt im Altbau und wurde als Ergebnis verfehlter DDR-Wohnungswirtschaft sozusagen in die Wende gebracht. Die andere Hälfte ist das Ergebnis neugebauter Wohnungen; Sonder Afa, Einfamilienhausbauförderung und Mietwohnungsneubauförderungen haben ihre Wirkung gezeigt, insbesondere auf die Entleerung der Großsiedlungen.
- 70 % der staatlichen Förderung, auf die ein Rechtsanspruch bestand, konnte räumlich nicht gesteuert werden. Letzteres traf nur für die diversen Städtebauförderprogramme und Modernisierungsprogramme der Länder zu.
- Der Löwenanteil der Subventionspolitik ging in Form von KfW-Programmen und speziellen Länder-Modernisierungsprogrammen in die Modernisierung, hier wiederum stark in die Großsiedlungen. Bittere Erkenntnis: Es wurde in schrumpfende Märkte bzw. schrumpfende Mieterträge hinein subventioniert.

Inzwischen sind die Erträge so gering, dass kaum noch ein Wohnungssegment ohne Subventionen in der ostdeutschen Wohnungslandschaft auskommt. Und: Die zunehmenden Liquiditätsengpässe der Wohnungsunternehmen resultieren nicht allein aus dem Leerstand schlechthin, sondern aus der Kombination von Leerstand und überhöhter Modernisierungsinvestition. Dies sollte zu denken geben.

- Die wichtigste Gestaltungskomponente für die Wohnungslandschaft liegt in den nächsten 15 Jahren sozusagen in der Eigentumskaufkraft und nur marginal in der Nachfrage nach Mietwohnungen. Wenn es nicht gelingt, die Eigentumsbildung weg vom Neubau in der Peripherie hin zur Eigentumsbildung im Altbaubestand zu lenken innerhalb dieser Frist, sind die wesentlichen Chancen für eine halbwegs geordnete Stadtgestaltung in den ostdeutschen Städten vertan. Die Warnung der Kommission ist deutlich: Zerfall der Städte, Brachen neben Investitionsgebieten und konsolidierten Gebieten. Patchwork-City. Ich persönlich halte diese Vision für außerordentlich realistisch. Leider.

Die Empfehlungen der Kommission sind insofern ganz darauf ausgerichtet, dem Weiter-So-Wie-Bisher in Wohnungswirtschaft und Städtebau ein PolitikszENARIO entgegenzusetzen. Und zwar sowohl auf der Ebene der Nachfragesteuerung (Förderpolitik) als auch auf der Ebene der Angebotssteuerung (Städtebaumanagement).

Wir sollten nicht so gutgläubig sein, als seien die Zeichen der Zeit von allen Verantwortlichen erkannt worden. Einige Beispiele:

- Die Deutsche Kreditbank (deren Vorstandsvorsitzender selbst Mitglied der Kommission war) freut sich, seinen Lesern das Ergebnis einer Wohnungsmarktstudie in Ostdeutschland mit folgenden Worten mitteilen zu können: „Die Situation auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt wird sich auch in Zukunft positiv entwickeln“. (Und dies nur, weil man sich an dem Strohalm der wachsenden Zahl der Haushalte bis 2015 festhält). Und fast grotesk: „Sanierete Plattenbauwohnungen werden sich langfristig am Markt behaupten.“ (Hier dient der absolut höchste Leerstand im Altbaubereich als Strohalm). Übrigens zugleich ein weiteres Beispiel für den zweckoptimistischen Umgang der Banken mit dem Thema Leerstand.
- Ein renommiertes wirtschaftswissenschaftliches Institut, das IWH in Halle, warnt in seiner umfassenden Analyse zur Wirtschaftssituation in Sachsen-Anhalt davor, dass zu viele Wohnungen abgebrochen werden könnten. Denn die EU-

Erweiterung könnte einen großen neuen Wohnungsbedarf erzeugen in den Städten.

- Vertreter namhafter Wohnungsunternehmen bezweifeln ernsthaft den weiteren Anstieg der Eigentumsquote und verweisen z.B. auf die niedrigen Eigentumsquoten in der Schweiz.
- Die besonderen Förderprogramme für die „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ suggerieren, dass man dem Trend der Entleerung in den Großsiedlungen bei geschicktem Stadtteilmanagement maßgeblich entgegenwirken könnte. Gemeint ist das Programm Soziale Stadt, auf Landesebene z.B. Urban 21 in Sachsen-Anhalt. Als ob die wenigen hierdurch erzeugbaren Arbeitsplätze den Trend brechen können. Wenn sie denn erzeugt werden und nicht schlicht verlagert werden.
- Ich selbst bin zuweilen Gegenstand der Verwechslung von Ursache und Wirkung, indem man mir mitteilt: Kein Wunder, dass die Leute abwandern und die Wohnungen leerstehen, wenn Sie so reden. Ich rede davon, dass in etwa 10 Jahren 45.000 Wohnungen in Halle leerstehen werden. Zur Zeit sind es 22.000.

Die ganze Härte der Forderung nach Aufklärung offenbart sich auf der Stadtteilebene im Umgang mit den Bürgern und Mietern in den Großsiedlungen. Gerade sie haben einen Anspruch auf Wahrheit. Nehmen wir das Beispiel des Stadtteils Silberhöhe in Halle, mit noch 25.000 Einwohnern eine der 4 Großsiedlungen der Stadt Halle. Zugegeben ein Extrembeispiel, nicht unbedingt vergleichbar mit Grünau oder Hellersdorf. Gleichwohl: Täglich verlassen etwa 2 - 4 Haushalte den Stadtteil und ein bis zwei ziehen wieder hinein. Ich zitiere eine I.R.S.-Studie über Plattensiedlungen in Mecklenburg-Vorpommern, die im Prinzip auch auf Silberhöhe zutrifft:

“... dass vor allem besser qualifizierte und erwerbstätige Angestellte mittleren Alters die Siedlungen verlassen und eher gering oder durchschnittlich qualifizierte Arbeiter sowie Arbeitslose/Sozialhilfeempfänger nachziehen”.

Dies sind die statistischen Wahrheiten. Unter anderem nachzulesen in einer umfassenden Studie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahre 2000 zum Thema „Marktchancen des jüngeren Geschosswohnungsbestandes der neuen Ländern.“

Dafür sind die Großsiedlungen schlicht zu groß, die meisten umfassen mehr als 2500 Wohnungen. Wir sprechen ostweit von insgesamt ca. 1.460.000 Plattenwohnungen, fertiggestellt ganz überwiegend zwischen 1971 und 1990. Die Hälfte der gesamten DDR-Wohnungsbauleistung zwischen 1958 und 1990. 23 % der Bevölkerung in den neuen Ländern und Berlin Ost leben in diesen großen Neubausiedlungen.

In Halle decken diese Plattensiedlungen etwa  $\frac{1}{4}$  der bebauten Stadtfläche ab und stellen einen ehrlichen und konsequenten Ausdruck einer Gesellschaftsideologie dar, die den gleichgeschalteten Menschen zum Ziel hatte, über dem nur noch die Partei stand. Ich persönlich bin der festen Auffassung, dass es letztlich unsozial wäre, den verbleibenden, überwiegend älteren Bürgern die Wahrheit zu verschweigen oder in sozial-romantische Mäntelchen neuer Art zu verpacken. Wer jetzt noch verdrängt, verbaut den Betroffenen eine realistische Perspektive und wird ohnehin bald entlarvt.

Es geht doch eigentlich nur noch darum, wie man die Wahrheit sagt.

Zur Perspektive gehört natürlich die realistische Darstellung der Erneuerungschancen der jeweiligen Großsiedlung im Zusammenhang mit oder besser infolge von Abbruch. Ist die These: „Abbruch als Chance zur Erneuerung“ eine belastbare Grundlage für gesunde Stadtentwicklung oder womöglich doch nur ein Slogan oder gar ein letzter Strohalm? Ob nun das eine oder das andere: Ich glaube, zumindest politisch haben wir kaum eine andere Alternative als diese Perspektive. Sie ist tragfähiger als die Hoffnung der 90er Jahre, allein durch Wohnumfeldverbesserung und Modernisierung die Großsiedlungen zukunftsfähig machen zu können.

Ich glaube an den tiefen Zusammenhang zwischen Gesellschaftsform und Stadtgestalt. Ich nenne hierbei das bekannte Buch mit dem gleichnamigen Titel

des renommierten Baugeschichtlers Wolfgang Braunfels und erlaube mir, dessen Antworten auf die Frage zu zitieren, was denn nun als Quintessenz europäischer Stadtgeschichte erfolgreichen Städtebau kennzeichnet und wo die Grenze zwischen notwendiger Planung und dem Unplanbaren läge:

1. Die Freiheit, das eigene Stadtzuhause mitzugestalten war eine Voraussetzung für den Erfolg von Städten. Man kann nicht Bau- und Wohnstile durch Verordnungen festlegen usw.
2. Man kann Geschichte nicht vorausplanen. Das gilt für die stadtbeherrschenden Großbauten wie für die Stadt als Ganzes. Mit anderen Worten: Warnung vor Hypertrophie.
3. Wer immer nur ein Notwendiges plante, hat auch das Notwendige nicht erreicht. Die Menschheit bedurfte des emotionalen Bezugs zu ihren Wohnstätten, sie forderte die ästhetische Überhöhung.

Wenn dieser Nestor deutscher Baugeschichte mit seinen Erkenntnissen am Ende eines langen Forscherlebens recht haben sollte, dann ist bei den Großsiedlungen die politische Kunst und die formale Ästhetik des geordneten Rückzuges angesagt. Das kann 20 - 30 Jahre dauern. Ein Zeitraum, in dem durchaus noch neue Investitionen in den Wohnungsbau und in die Infrastruktur in gewissem Umfang begründbar sind. Sie werden politisch notwendig sein und werden sich sogar teilweise in normalen ökonomischen Abschreibungszeiträumen bewegen. Das bedeutet nicht die Negation der Großsiedlungen als Ganzes. Aber es ist der Weg hin zu den langfristig erhaltenswerten Beständen; der Versuch, diese zu individualisieren, ja zu humanisieren nach dem Vorbild erfolgreicher europäischer Städte. Das städtebauliche Pulver braucht dabei nicht neu erfunden zu werden. (Wie es in dem sich abzeichnenden neuen Stadtentwicklungsboom zuweilen den Anschein hat.)

Auflockerung, Quartiersbildung, alle denkbaren Hilfen für Identifikation, Zuordnung und Orientierungsmöglichkeit, Grün, Gestaltungsvielfalt und vieles mehr, was die Sinne anregt. Man denke an die Erkenntnisse von Kevin Lynch zum Thema „Bild der Stadt“. Eine Art Ent-Monotonisierung im Rahmen des Möglichen.

Dramatisch wird die Zukunftsfrage der Großsiedlungen in den etwa 115 Doppelstädten der ehemaligen DDR, die jeweils einen hohen Anteil sowohl an Altbausubstanz als auch an Großsiedlungen beinhalten. Beispiel Halle: Wenn ich in etwa 10 Jahren bei 110.000

Haushalten 45.000 Wohnungen zu viel haben werde, muss ich mich entscheiden, den Schwerpunkt in die Sanierung des letzten Drittels der Altbausanierung zu setzen (mit 15.000 leerstehenden Altbauwohnungen) zu Lasten einer dann um so höheren Abbruchquote in den Großsiedlungen. Dies gelingt nur (s. Kommissionsempfehlung), wenn das 3. Segment, nämlich der Einfamilienhausbau in den Bestand umgesteuert wird.

Abschließend noch einige mir wichtig erscheinende Hinweise im Bestreben um Aufklärung.

Die Eigentumsbildung ist die städtebauliche Steuerschraube für die Gestaltung der städtischen Wohnungslandschaft der 2. Dekade nach der Wende. Sozusagen der Dritte im Bunde. Nur wenn wir sie erfolgreich drehen können zugunsten der Innenentwicklung, können wir ein Bermuda-Dreieck vermeiden, in dem die hehren Ziele unserer Stadtentwicklungskonzepte versinken. Das Ergebnis würde Patchwork-City sein. Siehe oben.

Auch ohne Großsiedlungen wäre der Kampf um die Rückgewinnung der alten Bürgerstadt schon dramatisch genug angesichts des sich im Zeitraffertempo vollziehenden Nachholprozesses des Einfamilienhausbaus auf der grünen Wiese im Umfeld der ostdeutschen Städte. Die oft nur halbherzig oder gar nicht vollzogene Gemeindegebietsreform tut ihr übriges dazu. Aber das Fass kommt zum Überlaufen durch den gleichzeitigen enormen Investitionsbedarf für Modernisierung und Abbruch in den Großsiedlungen.

Wäre es nicht nachvollziehbar, ja konsequent, wenn in dem Streit um den zu klein gewordenen Einwohner- bzw. Haushaltskuchen die Großsiedlungen einen möglichst großen Teil ihrer abwanderungswilligen Bürger (und dies ist nach uns vorliegenden profunden Befragungen fast jeder 2. Einwohner) wieder an die Innenstadt abgeben würden, auf deren Kosten seinerzeit die Großsiedlungen entstanden sind?

Aufklärung tut not. Wenn man sich die realistischen Baufertigstellungen von Eigentumsmaßnahmen aller Art, d.h. Neubau und Modernisierung, bei tendenziell abnehmenden Haushaltszahlen genauer anschaut, und dabei auch von realistischen Abwanderungsprognosen ausgeht, so wird deutlich: Die zu verteilende Gestaltungsmasse ist schlicht zu klein, um die wachsenden Leerstandslöcher in unseren Städten füllen zu

können.

Nehmen wir wieder Halle: In unseren Bemühungen um realistische Prognosen gehen wir davon aus, dass uns in 10 Jahren (!) vielleicht 5000 - 6000 Wohnungsfertigstellungen im Alt- und Neubausegment als Gestaltungsmasse zur Verfügung stehen werden. Davon vielleicht 3000 bis 4000 Wohneinheiten im Eigentumssegment. Das ist nicht viel, aber angesichts von dann nur noch etwa 110.000 zu erwartenden Haushalten und einer realistischen Einschätzung der Abwanderung nicht verwunderlich. Vielleicht gelingt es uns, die Eigentumsbildung im Altbaubestand zu erhöhen im Sinne des Politik-Szenarios, wie wir es in der Lehmann-Grube-Kommission genannt haben. Vielleicht erhöht sich dann diese Gestaltungsmasse (z.B. zu Lasten der Großsiedlungen), vielleicht aber auch nicht (z.B. weil dadurch lediglich der Anteil am Einfamilienhausneubau zurückgeht, was ja Ziel des Politikszenarios ist).

Um so erstaunter muss man sein, wenn vielerorts dem Bau von Einfamilienhäusern auf Abbrucharealen von Großsiedlungen das Wort geredet wird nach dem Motto: Die Infrastruktur ist doch vorhanden, außerdem wäre es doch zweckmäßig, den Wohnungsunternehmen in den Großsiedlungen neue Wertschöpfungsmöglichkeiten anzubieten. Dem ist entgegenzuhalten: Die Infrastruktur ist auch in den Innenstädten vorhanden, und eine fortgesetzte Wertminderung von Innenstadtgrundstücken ist für die Gesamtstadtentwicklung von größerem Nachteil!

Wer Recycling-Wohnungsbau in den Großsiedlungen forcieren will, beschleunigt die Entwicklung zu Patchwort-City.

Die Kommunen stehen vor gewaltigen Steuerungsaufgaben. Wer Jahrzehnte mit den drei Hauptsäulen planungshoheitlicher Steuerung zu tun hatte, nämlich mit den Instrumenten des Planungsrechts, der Bodenordnung und der Erschließung, kann nur zu dem Schluss kommen, dass nur räumliche und inhaltliche Teilbereiche unserer jetzt mit Verve betriebenen Stadtentwicklungskonzepte für die schrumpfenden Städte tatsächlich umsetzbar sind. Die Grundsätze unseres Planungs- und Bodenrechtes vertragen sich nur dann mit dem immensen Steuerungsanspruch für Altbau- und Abbruchmanagement zahlloser Akteure auf allen Ebenen der Politik und der Wohnungswirtschaft, wenn der freie Wille zur Einigung sich durchsetzt. Er ist immer erforderlich, ob nun bei Abbruchgesellschaften, Verwertungsgesellschaften, speziellen Lastenausgleichskonzepten, Umlegungsverfahren, Grundstückspools, Altbaumanagement aller Art.

Ohne den ernsten Willen zur freiwilligen Kooperation werden wir diese Steuerungsaufgaben nicht bewältigen. Dafür ist weder unser Planungs- und Bodenrecht geeignet, dem das Prinzip der Freiwilligkeit zugrunde liegt, während die „härteren“ Rechtsbestandteile der Satzungen und Gebote nur in speziell begründeten Fällen angewandt werden sollen. Noch wird es die öffentliche Haushaltslage erlauben, Grundstücksaufkäufe in immensen Größenordnungen zu finanzieren bzw. vorzufinanzieren, ohne Aussicht auf gesicherte Verwertung und somit Refinanzierung.

Die flächendeckenden Folgen der Planwirtschaft, die in der 2. Dekade nach der Wende die Wohnungssphäre erfassen und damit den Zusammenbruch der Produktionssphäre ergänzen, müssen mit den Mitteln der freien Wohnungsmarktwirtschaft behandelt werden und das bei schrumpfender Nachfrage und somit schrumpfender Wertschöpfungsmöglichkeit. Es ist, als ob man eine hochtechnisierte Limousine ohne den richtigen Kraftstoff fahren wollte.

Auch ich habe dafür gearbeitet, dass der Bund und vor allem die Länder robuste Stadtentwicklungskonzepte zur Voraussetzung für Ihre diversen Förderpolitiken machen. Aber wir dürfen die Konzepte jetzt nicht überbewerten und nach gut deutscher Art in eine Übergründlichkeit verfallen. Inzwischen wartet alles auf diese Konzepte, z.B. als Voraussetzung für jegliche Abbruchförderung. Dabei stehen schon seit Jahren in unseren Städten Tausende von Wohnungen leer, die nachweislich nicht mehr mobilisierbar sind und deren sofortige Beseitigung in jeder Hinsicht von Vorteil wäre.

Eine Art Attentismus ist feststellbar. Die Wohnungsunternehmen warten auf das Stadtentwicklungs- bzw. Abbruchkonzept der Kommune. Die Kommune braucht die Zustimmung der Wohnungsunternehmen. Diese erteilen sie aber nur, wenn sie die Finanzierung der neuen Entwicklungsziele absichern können. Dafür warten sie auf staatliche Hilfe. Der Staat wartet wiederum auf die Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung für seine Hilfe. Warten wir es ab.

Zwar wird inzwischen viel von Abbruch geredet, der Abbruch selbst erfolgt aber bislang nur in Einzelfällen. Die Wohnungsförderung von Sachsen-Anhalt setzt in diesem Jahr sogar die Wohnungsmodernisierung in den Großsiedlungen auf hohem Niveau fort nach

dem Motto: Mit Abbruch allein ist es nicht getan. Diese aus welchen Motiven auch immer geborene Strategie der Behutsamkeit im Umgang mit Abbruchmaßnahmen ist inzwischen völlig deplaziert. Sie bleibt sogar noch hinter dem 30 Jahre alten Städtebauförderrecht des Baugesetzbuches zurück, das seinerzeit Abbruchmaßnahmen ausdrücklich als sogenannte Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsrechts institutionalisiert hat.

Es stimmt: Es ist die Zeit der Stadtentwicklungsplanung wie nie zuvor. Sie erfordert Kompetenzzuwachs der Kommunen. Denn sie sind der eigentliche Austragungsort in den neuen Bundesländern. Hier befindet sich die Masse des Wohnungsleerstandes. Hier entscheidet sich, ob unsere schrumpfenden Städte zukunftsfähig bleiben werden. Aber verfallen wir nach der planwirtschaftlichen Hypertrophie, die uns so viele Probleme beschert hat, nicht in eine neue Hypertrophie umfassender Steuerbarkeit.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit trotz meiner skeptischen Worte.

## 2.4. Wie können Kommunen und Wohnungswirtschaft den Wohnungsleerstand meistern?

*Michael Kunz*

*Geschäftsführer der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft*

Zum besseren Verständnis meiner Ausführungen möchte ich Ihnen kurz die Lage der Stadt Neubrandenburg in Mecklenburg-Vorpommern vorstellen und dann die Stadt mit ihren Stadtteilen.

Neubrandenburg hatte 1990 91.000 Einwohner und 33.261 Wohnungen, von denen die neuwoges (Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft) etwa 19.000 Wohnungen, also 57 % des Bestandes besaß. Ende des Jahres 2000 hatte Neubrandenburg noch etwa 72.500 Einwohner, jedoch 37.461 Wohneinheiten auf dem Gebiet der kreisfreien Stadt, davon hatte die neuwoges noch etwa 16.500 eigene Wohnungen, also ca. 40 % des Bestandes in der Stadt. Darüber hinaus, das ist das Ergebnis der Privatisierungsaufgabe aus dem Altschuldenhilfegesetz, verwalteten wir für Dritte 2.500 Wohnungen, die jedoch zu einem erheblichen Teil von Eigennutzern bewohnt wurden.

Per 31.12.2000 hatten die beiden Großvermieter der Stadt neuwoges, also die kommunale Gesellschaft und die neuwoba, die Genossenschaft, zusammen 24.910 Wohnungen im Angebot, von denen 1.726, also 6,94 % leer standen.

Im Vergleich dazu, die anderen kreisfreien Städte des Landes Mecklenburg-Vorpommern, in der Reihenfolge ihrer Einwohnerzahl

Rostock	7,48 %	oder	5.086 Wohnungen
Schwerin	11,92 %	oder	3.144 Wohnungen
Wismar	9,06 %	oder	1.396 Wohnungen
Greifswald	7,63 %	oder	1.438 Wohnungen
und unerklärlich, aber so vom Verband ermittelt			
Stralsund nur	2,56 %	mit	420 Wohneinheiten.

Insgesamt standen zum Jahresende 2.000 von 273.540 erfassten Wohnungen, 21.187 = 7,75 % Wohnungen leer. (86 % der im Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen organisierten Mitgliedsunternehmen haben sich beteiligt)

Die neuwoges hatte zum 31.12.2000 einen Leerstand von 8 %, das heißt wir liegen wesentlich schlechter als unsere Mitbewerber, die Genossenschaft. Aber dies scheint in allen Städten so zu sein, dass die Genossenschaft noch besser liegt als die kommunalen Wohnungsgesellschaften.

Gegenüber den geschilderten Situationen im Leerstandsbericht ist die Situation in Neubrandenburg deshalb anders, weil die Stadt Neubrandenburg - zumindest die Innenstadt im Frühjahr 1945 zu über 80 % zerstört war und erst Anfang der 50er Jahre wieder aufgebaut wurde. Gleichzeitig mit der Entwicklung einer sozialistischen Musterstadt erfuhr die Stadt Neubrandenburg eine erhebliche Ausweitung in Neubaugebieten.

Daraus ergibt sich auch die Tatsache, dass die neuwoges im Besitz des ersten WBS 70 Blockes, der je gebaut wurde und jetzt nach Modernisierung unter Denkmalschutz steht, ist. Das heißt, Neubrandenburg hat nicht das Problem des Leerstands in Wohngebäuden, die vor 1948 gebaut wurden, sondern überwiegend in den Plattenbaugebieten, den Neubauvierteln.

Nachdem die Bevölkerungsprognose 1999 sowohl für das Land als auch für die Stadt Neubrandenburg vorlag, war auch dem letzten mit der Materie Befassten klar, dass der Leerstand sich zwangsläufig fortentwickeln musste. Die Prognose für 2010 liegt zwischen 60.000 und 64.000 Einwohnern. Bisher haben sich die prognostizierten Entwicklungen zu der negativeren Annahme hin entwickelt. Aus diesem Grunde hat nicht nur die neuwoges ihre eigene Planung für die kommenden Jahre umgestellt, sondern sich zusammen mit ihrem Mitbewerber, der Genossenschaft, am Tisch des Oberbürgermeisters seit Anfang 2000 über die Notwendigkeit des Rückbaus in verschiedenen Varianten unterhalten. Hieran beteiligt ist die von der städtischen Wohnungsgesellschaft, den städtischen Sparkassen und den Stadtwerken gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft, die diese Maßnahmen zukünftig begleiten soll. Momentan ist sie bereits als Treuhänder für die Stadt Neubrandenburg in zwei großen Neubaugebieten für die Programme der Wohnumfeldverbesserung tätig.

Alle Beteiligten waren sich darüber einig, dass die beiden Großvermieter auf diesem Sektor ihre Wettbewerbssituation nicht ausspielen dürfen, sondern gemeinsam an einem Strang ziehen müssen. Insofern arbeiten wir unter dem Begriff - Beseitigung städtebaulicher Missstände - daran, in drei großen Gebieten die Veränderungen festzulegen, ohne Rücksicht auf den aktuellen Vermietungsstand und wer der jeweilige Besitzer ist.

Nachdem wir am 6. Mai die Stichwahl zum erstmals durch die Bevölkerung zu wählenden Oberbürgermeister hinter uns haben und Herr Dr. Paul Krüger, CDU, MdB, vormals u.a. Forschungsminister in der Regierung Kohl, ab 15. August neuer Oberbürgermeister in der Stadt Neubrandenburg sein wird, sind wir uns einig, dass ab dem III. Quartal 2001 sowohl die politischen Gremien, also unser Aufsichtsrat, als auch der Aufsichtsrat der Genossenschaft und die Stadtvertreterversammlung mit diesem Thema an die Öffentlichkeit gehen müssen und wir gleichzeitig die Bevölkerung und die betroffenen Mieter in die weitere Planung mit einbeziehen müssen.

Soviel zum aktuellen Stand der Umsetzung sowohl der Bevölkerungsprognose als auch des Leerstandsberichtes und der Vorgehensweise in Neubrandenburg.

Der Erfolg ist schwer messbar. Ähnlich wie im Einzelhandel ist es eben einfach notwendig, am Markt entsprechend präsent zu sein und aufzufallen. Das kostet viel Geld, aber ohne Werbung dürfte der Ausfall wesentlich höher liegen, denn die Konkurrenz schläft ja auch nicht. Dazu gehört auch, dass man den Kollegen in den umliegenden Städten und Gemeinden weh tun muss, denn als kreisfreie Stadt, deren Bevölkerungszahl sinkt, müssen wir wenigstens den Versuch unternehmen, der in den letzten 10 Jahren hohen Abwanderungsquote ins Umland durch Abwerbung von Mietern im Umland entgegenzusteuern. Der Saldo wird immer gegen uns sprechen, aber es wäre einfach leichtsinnig und sträflich, den Versuch nicht zu unternehmen. Allerdings ist dies ein zweischneidiges Schwert, und wir hören schon aus dem Sozialamt die Klage, dass wir der Stadt Bürger zuführen, die nicht alle in der Wertschöpfungskette stehen.

### **3. Stadtumbau Ost**

**Leipzig, 12. Dezember 2001**

#### **3.1. Die Verbesserung der Stadt- und Wohnungsentwicklung in den neuen Ländern – Das Programm „Stadtumbau Ost“**

*Herr Professor Dr. Michael Krautzberger*

*Ministerialdirektor, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:*

Lieber Herr Präsident Ravens, sehr geehrter Herr Buttolo, meine Damen und Herren.

Ich will vorab ein paar Bemerkungen machen, sozusagen allgemeiner Art. Das Problem, das hier mit der Schrumpfung diskutiert wird, wird in der Gesellschaft und auch in den Medien immer gern als Horrorszenario verstanden. Aber ich erinnere mich daran, dass wir Mitte der 80'er Jahre mindestens 1 Million leerstehender Wohnungen in Westdeutschland hatten. Damals wurde schon der mögliche Abriss diskutiert, jedoch wurden solche Pläne nie in einem größeren Umfang verwirklicht. Wir haben davor auch sehr gewarnt, weil es einfach so eine Zwischenphase für die Wohnungswirtschaft war.

Ich glaube, dass die erste und wichtigste Voraussetzung im Umgang mit diesem Thema ist, dass man sozusagen im Kopf anfängt. Man muss sehr nüchtern analysieren, was eigentlich Bevölkerungsveränderungen bedeuten, was die Voraussetzungen hierfür sind und wie sich die Folgen bzw. konkreten Auswirkungen darstellen. Es ist sehr stark eine Sache, die den Planer, den Verstand und die ganze Stadtentwicklung anspricht. Und dann kommt man auf ganz differenzierte Ursachen.

Es ist ja nicht so, als ob der Prozess in den neuen Ländern einer ist, der sozusagen singular wäre. Solche Veränderungen in Folge von Bevölkerungsabgängen, -minderungen, -wanderungen oder Geburtenregelungen gibt es in irgendeiner Form in allen Gesellschaften ganz unterschiedlicher Ausprägungen. Es ist nicht grundsätzlich neuartig, wenn Sie allein daran denken, dass wir in Westdeutschland aufgrund der Agrarreform in der Zeit zwischen 1945 und 1980 eine Veränderung der landwirtschaftlichen Bevölkerung von 20 % auf 2 % hatten. Von 20 % auf 2 % bezogen auf den Zeitraum von 30 Jahren, 35 Jahren etwa. Das stellte einen dramatischen

Umbruch unserer ganzen ländlichen Struktur dar. Heute sind die Dörfer sozusagen Gebiete, wo wir noch dafür sorgen müssen, dass auch Bauern da sein können.

Ein anderes Beispiel sind die Verhältnisse in Großbritannien. Hier verliefen Wandlungsprozesse sehr viel dramatischer als derzeit in den neuen Ländern. Als die Briten sozusagen ihr Kolonialreich verabschiedet haben, Ende der 60er und sich selber verdienen mussten, standen auf einmal Riesenflächen leer. Arbeitslosigkeit, wie wir sie nie auf dem Kontinent kannten. In den Vereinigten Staaten konnte man verfolgen, wie im Zusammenhang mit der Krise der Automobilindustrie durch die in den 80er Jahren auftretende japanische Konkurrenz Städte wie Detroit oder Pittsburgh sozusagen vor die Hunde gingen. Ganze Stadtkerne standen leer.

Ich will damit verdeutlichen, dass die Probleme, wie wir sie in Ostdeutschland erleben, keine singulären Probleme in diesem Teil Europas darstellen. Zudem gibt es Beispiele, aus denen man lernen kann. Sowohl in den Vereinigten Staaten wie in Großbritannien hat man eine ganz andersartige Politik für diesen Umstand entwickelt, und das ist der Punkt.

Es ist übrigens Schrumpfung auch nicht immer etwas, was irgendwie negativ ist. In Deutschland ist ein ganz interessantes Beispiel für die Art und Weise, wie wir in den westdeutschen und norddeutschen Ländern mit den Wandlungsprozessen umgegangen sind. Das Wegbrechen der Werftindustrie hatte in den norddeutschen Regionen dramatische Folgen. Im Ruhrgebiet, den alten Montan-Standorten, wo immerhin sieben bis acht Millionen Menschen lebten, wurde die wirtschaftliche Struktur innerhalb von 30 Jahren sozusagen umgekrempelt. Die Region, einst geprägt von Stahl und Bergbau, wurde zu einem Bereich, der heute sozusagen von den Versicherungen, von den Dienstleistungen, von den Universitäten, von den Hochschuleinrichtungen und von modernen Software-Unternehmen lebt.

Man muss sich also zunächst klar machen, dass Strukturprozesse etwas sind, die unter bestimmten Umständen auftreten, schwierige Prozessen darstellen aber gleichsam bewältigt werden können. Nur es fehlt uns derzeit noch eine angemessene Strategie. Unsere jetzigen Vorhaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen entwickelt und stellen einen Konsens zwischen dem Bund und den Ländern dar. Aber wer weiß, wie die Entwicklung weiter geht, wer weiß, wie die Menschen reagieren, wer weiß, wie die Unternehmen reagieren, wer weiß, wie die Märkte reagieren im kommenden Jahr. Das werden wir erst noch erfahren. Das heißt, es ist außerordentlich wichtig, dass wir

lernfähige Programme entwickeln, und dass wir in der Lage sein werden, auf die Entwicklungen zu reagieren.

Und einige haben wohl auch schon längere Erfahrungen, wenn ich den Kollegen Schmidt in Thüringen sehe oder Herrn Staatssekretär Buttolo, als Vertreter der Südländer in den neuen Ländern, die ja sozusagen etwas Vorsprung gegenüber anderen haben. In Berlin ist das schon wieder ganz anders, dort ist es sehr viel mehr das Problem der leerstehenden Infrastruktur. Und in den nördlichen neuen Ländern erscheint das Problem mit Zeitverzögerung und konzentriert sich vielmehr auf die Platte als auf die Gründerzeitviertel.

Also wir haben jetzt schon ein sehr unterschiedliches Herangehen. Wir, die Länder, der Bund, die Kommunen und alle anderen Beteiligten sind uns bewusst, dass wir im Grunde die notwendigen Veränderungen nur erreichen, wenn wir klare planerische Konzepte haben. Das war übrigens sehr früh schon klar, als die ersten Anzeichen der Leerstandsprobleme so 1996/97 in diesen alt-industrialisierten Standorten wie Hoyerswerda oder Guben oder Schwedt bekannt wurden. Wenn man hieran geht, auch mit öffentlichen Unterstützungen, muss man als eine erste Voraussetzung eine Vision der Stadt und ein planerisches Konzept haben, welches den Umgang der Stadt mit dem Wohnungsbau beschreibt. Es kann ja nicht angehen, dass die Stadt sozusagen öffentliche Mittel aktiviert oder einsetzt und Engagement zeigt, um hier Rückbau-Veränderungen an der einen Stelle zu machen, ohne zu wissen, wie eigentlich der Wohnungsbau insgesamt sich entwickeln soll. Womöglich wird das Wohnungsangebot dann noch an einer anderen Stelle oder gar in den Nachbargemeinden ausgeweitet. Diskussionen um die Gesamtkonzeption stehen deshalb aus gutem Grunde an erster Stelle und stellen ein Forum dar, auf dem man die Entwicklungsvorstellungen auch politisch und mit der Bevölkerung abstimmen kann.

Da die Mehrzahl von Ihnen Planer sind, wissen Sie alle, dass der Plan in dem Augenblick überholt ist, wo er beschlossen ist. Das ist das Tragische an diesen Plänen, weil sie auf Daten beruhen, die ein Jahr alt und zumeist schon wieder überholt sind. Deshalb müssen Pläne sofort umgesetzt werden. Es ist außerordentlich wichtig, dass man diese Pläne auch dynamisch sieht.

Noch eine letzte Bemerkung zu diesem Planungsthema: Ich denke, dass die Grundlage der Planungen in Städten und Gemeinden um Gottes Willen nicht zu einer Kultur der

Rückbau-Stadtentwicklungskonzepte verkommen darf. Diese Konzepte sind integrierte Gesamtkonzepte für die Stadt, die eine Vision für die Stadtentwicklung insgesamt darstellen. Sie sind nicht nur da, um lediglich die planerische Grundlage für das Rückbauprogramm zu begründen. Was immer die Stadt an Aktivitäten unternimmt und ganz gleich welche Mittel sie hierfür einsetzt, ob Fördermittel, Sanierungsmittel, Mittel für den städtebaulichen Denkmalschutz, Mittel aus der Wirtschaftsförderung, Rückbaumittel oder andere öffentliche Hilfen - die Stadt muss sich in einer verbindlichen Form auf ein bestimmtes Gesamtkonzept verständigen. Dies ist neben der notwendigen Offenheit des Prozesses der zentrale Punkt.

Ich habe vor einiger Zeit, Herr Dr. Meyer, Herr Heldt und Herr Buttolo waren auch dabei, an einer gemeinsamen Runde mit einigen Bürgermeistern und Stadtbauräten teilgenommen. Plötzlich entspann sich eine Diskussion über die Frage, ob Stadtentwicklungskonzepte überhaupt öffentlich behandelt werden sollen. Die große Mehrheit sprach sich dafür aus, dass die Planung öffentlich sein müsse, damit die Leute Bescheid wissen. Aber es gab doch auch sehr wichtige Stimmen, die sagten, um Gottes Willen, ich krieg' ja da so eine Riesendebatte darüber in meiner Bevölkerung. Es wird Angst entstehen, wer als erster „abgerissen“ wird, also ich muss es geheim halten. Das ist ein Thema, über das Sie sich in den Städten klar werden, und für sich eine Entscheidung treffen müssen. Ich persönlich kann mir nicht vorstellen, dass man eine so vitale Frage anders als offen behandeln kann. Es ist nur die Frage des richtigen Augenblicks, der Präsentation und der Klugheit in den Gesprächen mit den Beteiligten.

So, das war sozusagen der erste Block Vormerkungen. Jetzt würde ich gern im Schnelldurchgang ein paar Daten vortragen.

Die Bevölkerungsprognosen, die nach der Erfahrung immer relativ verlässlich sind, besagen, dass in den nächsten 10 Jahren noch mal Rückgänge von 1 Million Einwohner in den neuen Ländern zu erwarten sind. In Westdeutschland, das ist eine ganz interessante Entwicklung, wird für den selben Zeitraum ein Zuwachs von 2 Millionen erwartet, wobei sich die Zuwächse regional spreizen. Auch bei einigen westdeutschen Regionen beginnt man über Rückbau-Programme nachzudenken und wir werden auch vom Bund aus ab dem nächsten Jahr ein Modell, Modellprojekte anbieten. Aber man kann es in der Qualität nicht vergleichen. Da haben Sie in Stuttgart, München, Augsburg, Köln, Düsseldorf nach wie vor höchste Engpässe auf den Wohnungsmärkten, während wir in Bremen oder Teilen Lübecks auf einmal Leerstände haben.

Zur Frage der Wanderungsprozesse. Das Thema der Ost-West-Wanderung ist eigentlich sozusagen vorbei. Das ist nicht mehr der entscheidende Faktor. Problematischer sind die Wanderungen in das städtische Umland. Eine Entwicklung, die auch in den kommenden Jahren zu Lasten der Kernstädte, aber auch der ländlichen Räume konstant anhalten wird. Von 1990 bis Ende 1999 wurden in den neuen Ländern rund 300.000 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Die Hauptbetroffenen, und das sage ich jetzt, Herr Buttolo, auch mit Blick auf die Raumordnung, für die Sie auch verantwortlich sind, die Hauptbetroffenen sind eigentlich die Dörfer und die Kleinstädte in den neuen Ländern. Somit ist insbesondere die Fläche, stärker als die städtischen Räume, betroffen.

Die Antwort für das Programm, welches die Bundesregierung in Abstimmung mit den Ländern und der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Sommer beschlossen hat, besteht darin, dass die Adressaten der, ich sag es mal verkürzt, der Städtebauförderung die Gemeinden sein sollen. Hierbei ist von entscheidender Bedeutung, dass die Bewilligungsverfahren des Programms nicht erst neu organisiert werden, sondern dass auf die gewonnenen Erfahrungen und Strukturen der vergangenen 10 Jahre aufgebaut werden kann. Der Bund beteiligt sich in dem Zeitraum von 2002 bis 2009 mit DM 2 Milliarden, die Länder mit DM 2 Milliarden, die Gemeinden mit DM 1 Milliarde. Die geringere Beteiligung der Gemeinden kommt daher, dass die Gemeinden bei dem Element des Rückbaus finanziell nicht beteiligt sind. Der Rückbau wird von dem Bund und den Ländern gemeinsam zu 100 % getragen.

Dieses Programm umfasst die Elemente des Rückbaus und der Aufwertung. Zum großen Programmbereich Aufwertung von Stadtquartieren muss man sich ganz einfach merken, dass es im Grunde ein Stadterneuerungsprogramm ist. Es ist nach dem Programm eigentlich alles förderungsfähig und machbar, was im Rahmen der Stadtsanierung da ist. In der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern sind bestimmte Aspekte besonders hervorgehoben worden, die das besondere Profil darstellen. Der große Vorzug dieser Städtebauförderungspolitik ist für die Gemeinden, dass sie selber die Schwerpunkte setzen können, dass sie sozusagen das realisieren können, was nach einem Konzept der Gemeinde von privaten Investoren allein nicht getragen wird. Somit können Rückbaumaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, die in dem öffentlichen und städtebaulichen Interesse entsprechend gefördert werden.

Das Rückbauprogramm ist ja auch deshalb in das Städtebauförderungsprogramm integriert worden, weil der Bund nur auf diese Weise die Möglichkeit sah, rechtlich den Rückbau zu fördern. Rückbau ist sozusagen in der Sprache der Städtebauförderung keine Förderung sondern Entschädigung des Eigentümers dafür, dass er aus städtebaulichen Gründen ein Gebäude eben beseitigt.

So, und dann vielleicht ein Punkt zu dem Wettbewerb und zu den Stadtentwicklungskonzepten. Sie wissen ja, dass der Bund gemeinsam mit den Ländern einen Wettbewerb ausgeschrieben hat, wobei die Länder dann natürlich die aktive Rolle dabei spielen.

Der Gedanke hierbei war der, dass den Stadtentwicklungskonzepten eine Schlüsselrolle zukommt. Auf diese Konzepte müssen sich die Gemeinden in der ganzen Breite, also die Verwaltung, die Öffentlichkeit sowie eben dann auch die Wohnungswirtschaft einigen und beschließen. Diese Konzepte sind dann - ich sagte es vorhin - sicherlich stufenweise zu konkretisieren und fortzuschreiben. Diesen Prozess möchte ich an der Aufstellung des ersten Flächennutzungsplans Münchens kurz verdeutlichen. Mitte der 60er Jahre sind drei Sachbearbeiter 14 Tage lang im Auto durch die Stadt München gefahren und haben überall aufgeschrieben, was wo ist, und das war dann der Plan. Also, es geht alles mal so los, also selbst in einer Millionenstadt wie München hat das mal so angefangen. Inzwischen läuft das zwar ganz anders, aber ich will mit diesem Beispiel betonen, dass es ein Prozess ist, der fortzuschreiben ist, den man lernen muss.

Zudem sind Entscheidungsqualitäten gefragt. Man muss die eigenen Mittel analysieren, einen Antrag stellen, und da muss man sagen, was man genau will. Man muss sich sozusagen jetzt schon zu einer Lösung der städtischen Probleme bekennen, die man dann auch politisch vertritt.

Wir haben als Bund den Wettbewerb ausgeschrieben, in dessen Rahmen wir den Gemeinden im kommenden Jahr Zuschüsse zur Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten geben wollen. Wir greifen hier natürlich Dinge auf, Herr Buttolo und Herr Schmitz, die die Länder teilweise schon angegangen sind. Der neue Wettbewerb eröffnet die Möglichkeit, dass sich auch Gemeinden, die so was schon gemacht haben, sich daran im Sinne einer Vertiefung und Fortsetzung ihrer bisherigen Konzepte beteiligen können. Die Resonanz ist recht positiv, wie schon die Anzahl der eingegangenen Anträge belegt. Es ist ein interessanter Prozess, und wir haben Sie

eingeladen, gemeinsam mit dem Bund und den Ländern, sehr intensiv die Grundlagen von Stadtentwicklungskonzepten zu erarbeiten.

Jedes Land wird zunächst eine Auftaktveranstaltung haben. Hiernach werden wir sozusagen regional gestreut pro Land 3 x 2 Workshops zu Fachthemen durchführen, um einfach die ganze Breite aufzuarbeiten, um möglichst viel zu lernen, auch und gerade von einander und zwischen den Gemeinden. Wir organisieren das unter anderem deshalb regional, weil die Länder natürlich immer sozusagen eine unterschiedliche Kultur haben und eine Zentralveranstaltung in Berlin deshalb keinen Sinn hat. Wir werden dann im Sommer bzw. im August eine Jury bitten, aus diesen etwa 200 bis 240 teilnehmenden Gemeinden sozusagen Prototypen auszuwählen, wo man sagt, das ist ein interessantes Beispiel. Wir haben auch einen Beitrag des Deutschen Kinderhilfswerks integriert, wonach die großen Brachflächen genutzt werden sollen, um Kinder und Jugendliche für die Gestaltung der Umwelt zu engagieren. Wir wollen diese Beispiele umsetzen, um den Prozess der Diskussion in diesem schwierigen Thema fortzuführen.

Die Erfahrung lehrt, dass nichts erfolgreicher ist als der Erfolg, gerade durch gute, praktische Beispiele. Für dieses Gelingen werden wir sie bei Ihrer Arbeit unterstützen. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

### **3.2. Die Umsetzung des Programms in Sachsen**

*Dr. Albrecht Buttolo*

*Staatssekretär, sächsisches Staatsministerium des Innern:*

Sehr geehrter Herr Ravens, sehr geehrter Herr Professor Krautzberger, meine Damen und Herren. Ich möchte mich bei dem Deutschen Verband für die Einladung und die Möglichkeit, etwas aus sächsischer Sicht beizutragen, herzlich bedanken. Ich erlaube mir trotz allem einen kurzen Rückblick.

Wir hatten uns im Freistaat Sachsen schon vor fast zwei Jahren auf drei Punkte verständigt, die ihre Aktualität bis heute behalten haben. Wir streben eine Revitalisierung unserer Innenstädte, eine Eigentumsbildung im Bestand und einen Stadtumbau an. Der Aspekt des Stadtumbaus betrifft speziell einen Rückbau nicht mehr benötigter Wohnsubstanz nach dem Prinzip von außen nach innen. Im Frühjahr 2000 hatten wir die Kommunen gebeten, integrierte Stadtentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Ausgehend von einer realistischen Prognose zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung, sollten darüber hinaus die Bereiche Verkehr, Wirtschaft, Kultur und Soziales mit bearbeitet werden. Ich bin froh, dass wir gegenwärtig 72 Kommunen haben, die integrierte Stadtentwicklungskonzepte freiwillig erarbeitet haben oder erarbeiten werden. Wir haben dieser Freiwilligkeit natürlich, das gebe ich zu, durch eine finanzielle Unterstützung der Kommunen für städtebauliche Erneuerung, für Eigenheimentwicklung und für KfW-Anträge, wenn die vorgesehenen Maßnahmen als städtebaulich vernünftig und langfristig sicher eingeschätzt werden, nachgeholfen. Ich bin froh, dass wir im Frühjahr 2000 diesen Schritt gegangen sind. Denn mittlerweile sind wir in der komfortablen Situation, dass für 62 % des Wohnungsbestandes in den Kommunen Aussagen in den integrierten Stadtentwicklungskonzepten bestehen. Insbesondere alle großen Kommunen haben sich an diesem Verfahren beteiligt.

Der Titel „Was können Kommunen und Wohnungswirtschaft von der Initiative der Bundesregierung erwarten?“ ist nicht ganz korrekt. Wie Herr Professor Krautzberger schon ausgeführt hat, sind die Länder bei dem Stadtumbau-Programm beteiligt. Das Stadtumbauprogramm wurde gemeinsam zwischen der Wohnungswirtschaft Ostdeutschlands, den Ländern und dem Bund in intensiven Disputen und Diskussionen

erarbeitet. Es stellt ein vernünftiges Programm dar, welches vorläufig zumindest als Sockel dienen kann.

Wie erfolgt jetzt die Umsetzung? Meine Damen und Herren, wir werden vermutlich Anfang Januar 2002 eine Kabinettsbefassung im Freistaat Sachsen haben, die sich mit dem Stadtumbauprogramm, aber in diesem Zusammenhang auch mit allen anderen Förderprogrammen aus meinem Verantwortungsbereich, beschäftigen wird. Diese Kombination ist notwendig, weil Aussagen über ein Stadtumbauprogramm ohne Förderaussagen zum Eigentumsbereich substanzlos sind. Wir werden im nächsten Jahr unseren Weg konsequent fortsetzen. Hierzu zählt die Umsetzung des Fraktionsbeschlusses der CDU-Landtagsfraktion, die Bestandsförderung besser zu stellen als die Neubauförderung. Durch finanzielle Anreize soll der innerstädtische Bestand gestärkt und den Abwanderungen in das städtische Umland begegnet werden.

Wie werden wir mit den integrierten Stadtentwicklungskonzepten und mit dem Wettbewerb umgehen? Ich bin froh darüber, dass dieser Wettbewerb schon jetzt für eine Fortschreibung und eine Vertiefung vorhandener Konzepte genutzt werden kann. Hierbei ist es selbstverständlich, dass einige unserer Stadtentwicklungskonzepte noch nachbesserungsbedürftig sind. Aber natürlich ist es auch für die Planer eine völlig neue Aufgabe eine integrierte Stadtentwicklung zu betreiben, die nicht nach dem altbekannten Strickmuster „wir weisen neue Flächen aus“, sondern die „nach dem sich Zurückziehen“ ausgelegt sein muss. Eine erste bedeutsame Lehre ist, dass die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte zur Chefsache des Bürgermeisters oder Oberbürgermeisters gemacht werden sollte. Ansonsten geht das schlichtweg in der Kommune irgendwo an der Wirklichkeit vorbei.

Wir haben uns im Herbst entschlossen, mit acht Städten, die wir modellhaft herausgegriffen haben, den Umgestaltungsprozess gemeinsam zu gehen. Hierbei gilt es herauszuarbeiten, wie die gegenwärtigen Förderinstrumente wirken, was mit den rechtlichen Instrumenten leistbar ist, welche Instrumente noch fehlen, und, mit welcher Strategie die Kommunen verfahren sollten.

Ich darf mir erlauben, die Städte mal kurz zu benennen und ich hoffe, dass die Kommunen mit meiner Indiskretion leben können. Aber ich meine, dass wir unsere Gründe für die getroffene Auswahl ruhig nennen sollten.

Wir haben zunächst die Stadt Chemnitz herausgegriffen, einfach aus dem Grund, weil die Stadt Chemnitz mit ihren 40.000 leerstehenden Wohnungen besonders belastet ist und mit dem ehemaligen Fritz-Heckert-Gebiet über ein schwieriges Neubaugebiet von erheblicher Größe verfügt. Ich habe sehr schnell den Wünschen der Stadt folgen können und den Umbau des ehemaligen Fritz-Heckert-Gebiets durch die Ausweisung zweier neue Sanierungsgebiete unterstützt. Der Oberbürgermeister hat klar gemacht, dass er die Sanierung in anderen ausgewiesenen Gebieten sowieso drosseln muss, um den Stadtumbau in diesem Problembereich angehen zu können.

Natürlich sind unsere zwei DDR-Entwicklungsstädte Hoyerswerda und Weißwasser ebenfalls Modellstädte, ganz einfach, weil dort der Umfang des zu erfolgenden Rückbaus so gravierend ist, dass man die Kommunen damit in der Tat nicht allein lassen sollte. Zudem sind wir mit den beiden Städten schon seit Jahren zu diesem Thema in der Diskussion.

Wir haben Plauen als Modellstadt aus folgendem Grund ausgesucht: Die Stadt hat ein riesengroßes, peripher gelegenes Neubaugebiet, welches in Plattenbauweise oder industriell gefertigt wurde und was in den 90er Jahren nicht saniert wurde. Im wesentlichen liegen auf den Gebäuden nur Altschulden und natürlich die Kosten der erfolgten Energieumstellungsmaßnahmen. Gleichzeitig hat die Innenstadt mit erheblichen Leerstandproblemen zu kämpfen. Wir sind der Meinung, dass wir hier einen exemplarischen Fall haben, weil wir eine wesentlich schärfere Strategie fahren können, als wenn man auf Darlehen, die für die Sanierung im Neubaugebiet ausgegeben wurden, Rücksicht nehmen muss.

Wir haben eine kleinere Kommune, Rosenhain, ausgewählt, weil uns die vorgelegten Konzepte überzeugten. Wir waren der Meinung, dass die gute Mannschaft, die vor Ort am Wirken ist, eine hohe Umgestaltungsgeschwindigkeit garantieren lässt.

Ein weiterer Problembereich war für uns Delitzsch. In Delitzsch hat eine Genossenschaft in einem Wohngebiet 60 % Leerstand. Es war ein so extremer Fall, dass wir gesagt haben, auch diese Stadt möchten wir bei ihrem Bemühen, den Stadtumbau zu betreiben, modellhaft begleiten.

Wir haben Ebersbach in der Oberlausitz ausgewählt. Ebersbach, eine kleine, verträumte Stadt mit sehr viel Umgebendehäusern, hatte zu DDR-Zeiten Pech. Sie hat nämlich das

Neubaugebiet bekommen, was für den gesamten Kreis geplant war. Ebersbach grenzt unmittelbar an Neugersdorf an, der Stadt, in der der „Echt westfälische Damast“ gewebt wurde, zumindest war das auf den Schildern zu lesen, die dann bei der Verpackung mit reingelegt wurden. Natürlich war der „Echt westfälische Damast“ nach der Wende nicht mehr in Neugersdorf produzierbar, so dass sich eine wirtschaftliche Veränderung großen Ausmaßes in diesem Gebiet ergeben hat.

Wir haben als letzte Stadt Zwickau auserwählt, ganz einfach aus dem Grund, weil Zwickau mit seinem Gebiet Eckersbach auch schon im Vorfeld eine besondere Rolle spielte.

Es gab einen Wettbewerb, es gab eine Reihe von interessanten Umgestaltungen, ich meine, diese Städte sind es Wert, mit ihnen gemeinsam den Stadtumbau anzugehen

Wichtig ist an dieser Stelle auch die Frage, wie in den Kommunen mit den Problemen der Planung des Umbaus umgegangen werden soll. Es ist nach meinem Empfinden Klarheit angesagt. Ich habe, muss ich offen gestehen, wenig Verständnis für eine Position, die gerade vom Kommunalen Wohnungsverband in Sachsen vertreten wird, die einer „Salami-Taktik“ die Präferenz gibt. Der einzige Grund für diese Salami-Taktik, den sehe ich darin, dass die Großeigentümer, ganz gleich ob kommunal oder genossenschaftlich verfasst, hoffen, bei dieser Salami-Taktik einigermaßen gut wirtschaftlich über die Runden zu kommen. Aber ich glaube, es ist ein Trugschluss. Ich glaube, eine Kosmetik hilft nicht, wir müssen einen städtebaulich langfristigen Ansatz finden. Ich glaube, wir unterschätzen teilweise unsere Bürger. Unsere Bürger sind eigentlich wesentlich weiter, als wir es in der Politik manchmal wahrhaben wollen. Ich entsinne mich an eine Diskussion mit Bürgern im vergangenen Frühsommer in einer relativ kleinen Stadt. Allen Betroffenen war klar, dass ein Rückbau notwendig ist. Es ging dort den Bürgern nicht darum, einfach beruhigt zu werden, sondern sie wollten ganz klar wissen: „Welches Gebäude wann? Kann man noch mal den Maler bestellen oder lohnt es nicht mehr?“ Es waren also äußerst praktische Fragen.

An dieser Stelle möchte ich schon einige Punkte benennen, an denen wir gemeinsam, der Bund, die Länder und natürlich die Wohnungswirtschaft nach Lösungen suchen müssen.

Abseits der Notwendigkeit von integrierten Stadtentwicklungs- und Unternehmenskonzepten besteht das zentrale Problem, dass wir uns noch lange nicht in

der Situation befinden, Umbaumaßnahmen durchführen zu können. Ursächlich hierfür ist, dass sich der Leerstand noch nicht auf einige Gebäude reduziert, sondern eher das Bild eines Schweizer Käse besteht. Und diesen Schweizer Käse, den gilt es erst einigermaßen zu sortieren. Das heißt, dass der Leerstand in einigen Gebäuden konzentriert werden muss. Ich möchte an der Stelle, Herr Professor Krautzberger, nochmals meinen Appell an das Bundesministerium richten nicht nur auf Stimmen aus der Umgebung des Nichtabriss-Ministers, sondern auch auf Stimmen aus den Ländern zu hören. Wir brauchen eine Möglichkeit, eine rechtliche Möglichkeit zu kündigen. Ich bin mir im klaren darüber, dass wir das Ding nicht „Verwertungskündigung“ nennen können, denn in vielen Fällen gibt es keine vorzunehmende Verwertung. Aber wir brauchen eine rechtliche Möglichkeit, Kündigungen auszusprechen, damit die Eigentümer nicht in eine Lage versetzt werden, in der sie von einzelnen Mietern erpresst werden können. Es geht um die Frage, was höher zu werten ist: das Gemeinwohl oder persönliche finanzielle Interessen. Ich glaube, dass es uns im nächsten Jahr gelingen sollte, eine entsprechende Regelung zu finden.

Was brauchen wir noch? Gehen wir jetzt mal davon aus, wir haben ein Gebäude „frei bekommen“. Wir können es dennoch noch lange nicht abreißen. Ein weiteres Problem stellen die auf den Häusern liegenden Altschulden und in den neunziger Jahren bei manchen Objekten hinzugekommenen Darlehen dar. Meine Damen und Herren, die Banken, die diese Darlehen halten, werden einen Teufel tun, einem Abriss zuzustimmen. Es sei denn, die Wohnungswirtschaft ist in der Lage, Sicherheiten zu bieten. Aber wer aus der Branche ist, weiß, dass es mit dem „Sicherheiten bieten“ so ein Problem ist. Wir müssen alle froh sein, wenn es zu keiner Neubewertung der ausgereichten Darlehen kommt. Denn bei der Neubewertung würden für den Einen oder Anderen unangenehme Konsequenzen, nämlich der Weg zum Insolvenzverwalter, dranhängen. Viele Unternehmen sind schlichtweg formal überschuldet, obwohl die Liquidität noch da ist. Ich meine, wir brauchen, da wir keine anderen Sicherheiten haben, Bürgschaften. Bürgschaften, die gar nicht mit großen Risiken belastet sein werden. Denn wir setzen immer wieder voraus, dass es Unternehmenskonzepte und Planbilanzen der einzelnen Unternehmen gibt, die klarmachen, dass die Liquidität ausreicht, um die Darlehen in den nächsten Jahren zu bedienen. Und zwar auch dann noch, wenn bestimmte Substanz weggenommen wird. Ist dies gewährleistet, dann ist diese Bürgschaft nahezu zum Nulltarif für alle Beteiligten zu leisten. Wir haben als Freistaat Sachsen im vergangenen Jahr erste Bürgschaften an eigentumsorientierte Genossenschaften ausgereicht, um für die Unternehmen erst einmal Zeit zu gewinnen. Ich meine, dass es für die Länder und den Bund gemeinsam möglich ist Darlehen zu verbürgen, sofern durch eine vernünftige

Prognose zur Liquidität der Unternehmen ein kalkulierbares Risiko erkennbar ist. Ich spreche mich damit nicht für das Verbürgen von Darlehen für neue Maßnahmen aus. Ich möchte nochmals ganz deutlich machen, dass es mir darum geht, den Stadtumbau durch mögliche Abrisse überhaupt erst zum Laufen zu bringen.

Ein weiterer Punkt sind notwendige Fusionen, da der Stadtumbau einzelne Eigentümer unterschiedlich stark trifft. Gerade im genossenschaftlichen Bereich werden manche Unternehmen ihren gesamten Bestand in Gebieten haben, die umzubauen sind und ihre Existenz somit zweifelhaft wird. Meine Damen und Herren, eine Fusion mit einer fälligen Grunderwerbsteuer wird nicht stattfinden, da eine aufnehmende Genossenschaft einen entsprechenden Beschluss erst auf ihrer Vollversammlung hinbekommen muss. Wie soll man aber einer Genossenschaft, die gut da steht, die noch gut da steht, begreiflich machen, dass sie jetzt im Sinne des Genossenschaftsgedankens für ihre in Not geratene Schwester aufkommen soll und dafür auch noch Grunderwerbsteuer zu zahlen hat? Leider ist ja unser Bundesratsantrag diesmal in dem ganzen Wirrwarr der Steuernovellierung untergegangen. Wir werden von sächsischer Seite, das hatten wir auf der Bauministerkonferenz ja schon angekündigt, unsere Ostkollegen nochmals animieren, mit uns gemeinsam einen entsprechenden Bundesantrag zu starten. Natürlich wird es wichtig sein, unseren verehrten Finanzministern in Ostdeutschland zunächst zu erläutern, dass keine tatsächlichen, sondern höchstens fiktive Steuerausfälle zu befürchten sind. Denn in dem Fall, dass keine Änderung der Grunderwerbssteuer erfolgt, werden auch keine zu steuernden Fusionen stattfinden. Zum Glück haben wir aus Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern schon erste positive Signale. Herr Schmidt, ich glaube, der ihrige Finanzminister wird als Nächster zu bekehren sein.

Wenn ich das Stadtumbauprogramm richtig interpretiere, ist eines unserer Grundanliegen die Stabilisierung der Liquidität unserer Unternehmen. Wir müssen verhindern, dass sie uns Richtung Insolvenz marschieren, denn wir wissen alle, die Insolvenz in der Wohnungswirtschaft ist nicht die Lösung. Aber während die Wohnungsbauunternehmen in den 90er Jahren Darlehen für eine Marge von 0,35% bis 0,5% bekommen konnten, sind die Banken nun der Meinung, dass sie sich ihr Risiko mit einer Marge von zwischen 1,2 und 1,5 bezahlen lassen müssen. Basel II lässt grüßen. Meine Damen und Herren, hier müssen wir gegenhalten, denn es kann nicht sein, dass Bund und Länder sich mit viel Geld für einen Stadtumbau aussprechen, und wir letztendlich eine Bankensanierung betreiben. Wir brauchen auch hier eine Möglichkeit, und auch da bin ich wieder bei

Bürgschaften, den Banken zu verklickern, dass wir sehr wohl vernünftige Konzepte haben, die für die Banken nicht unbedingt ein erhöhtes Risiko nach sich ziehen.

Lassen Sie mich an dieser Stelle noch etwas zum KfW II-Programm sagen, weil Sachsen hier eine Exotenrolle in den Verhandlungen gespielt hat. Bei dem Programm für die Umschuldung ist mir zuviel Münchhausen-Theorie dabei, von wegen sich am Schopfe selber rausziehen zu wollen, das wird nicht funktionieren. Ich habe von vornherein abgelehnt, einen Rückbau mit einem Darlehensprogramm irgendwo begleiten zu lassen. Meine Mannschaft hat mich dann bekehrt, ich möge nicht so bockbeinig sein und den anderen Ländern irgendwo diese Chance verderben. Ich habe mich eigentlich nur umstimmen lassen, weil KfW II für die Umschuldung geöffnet wurde. Hier sehe ich einen richtigen Einstieg. Das KfW-Geld, welches vom Bund und den Länder gemeinsam getragen wird, sollte für ein vernünftiges Programm zur tatsächlichen Umschuldung entwickelt werden. Wir brauchen eine Tilgung am unteren Rand, denn eine Tilgungsrate von nahezu 2 % schwächt viele Unternehmen in ihrer Liquidität so weit, dass ihnen hiermit nicht geholfen wird. Ich hoffe, dass die weiteren Verhandlungen zu diesem KfW II-Programm, auch wenn sie jetzt formal abgeschlossen sind, dazu führen, dass wir uns bei derartigen Programmen zumindest über unsere Förderbanken refinanzieren lassen können. Und das wäre eigentlich so ein bisschen meine Idee. Man sollte dieses KfW II-Geld durchaus zur Refinanzierung unserer Förderbanken mit der Überlegung verwenden, dort noch zusätzliches Geld für die Verbesserung der Konditionen im bestimmten Umfange reinzulegen. Hierdurch können Einzelmaßnahmen, die als richtig erkannt wurden, gezielt gefördert werden.

Meine Damen und Herren, wir dürfen uns nicht allzu viel Zeit lassen für unseren Stadtumbau, auch wenn für das Programm bis 2009 Planungssicherheit besteht. Wir müssen das Gros der Aufgaben in den nächsten fünf Jahren hinter uns gebracht haben. Ansonsten wird die Wohnungswirtschaft nicht mehr in der Lage sein, mitzumachen.

Das Programm birgt tatsächlich die Chance in sich, dass wir unsere Städte aus dieser in der deutschen Geschichte einmaligen Situation herausbringen können. Unsere Probleme im Osten sind mit denen in den alten Bundesländern nicht zu vergleichen, da wir schlagartig und flächendeckend betroffen sind. Ich meine, Bund, Länder, Kommunen und Wohnungswirtschaft können das Problem noch lösen. Ich wünsche uns dazu in den nächsten Monaten viel Erfolg, und ich würde mich freuen, wenn wir über das Eine oder

Andere noch Fehlende in unserem Instrumentenkasten möglichst rasch mit dem Bund in Verhandlung treten könnten. Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

### 3.3. Die Erwartungen der Kommunen

*Herr Karsten Gerkens*

*Leiter Amt für Stadterneuerung und Wohnungsförderung der Stadt Leipzig:*

Die Stadt Leipzig hat seit 1989 etwa 100.000 Einwohner verloren. Jedoch können wir durch unseres verbessertes Monitoring belegen, dass diese Abwanderungskurve abflacht. Das heißt, wir befinden uns nicht mehr im freien Fall, sondern wir haben sowohl innerhalb der Gründerzeit-Quartiere als auch innerhalb der Plattenbau-Bereiche eine gewisse Konsolidierung. Somit kann die derzeitige Leerstandssituation als eine berechenbare Situation betrachtet werden, an die weitere Schritte anknüpfen.

Um die Frage „wie geht es weiter?“ zu beantworten, sollte man nicht aus dem Auge verlieren, wo und in welchen Größenordnungen bisher investiert wurde und hieran nach Möglichkeit auch anknüpfen. Die Grundlinien der bisherige Stadterneuerungsstrategie und der Mitteleinsatz verfolgten einerseits den Bereich der „Aufwertung der öffentlichen Räume“, andererseits Rückbaumaßnahmen zur Entkernung, zur Gestaltung von Hofbereichen und ähnlichen Dingen. Diese Strategie findet beim Kunden offensichtlich Anklang, denn ansonsten würden wir die Tendenz des Mietwohnungsbau von der grünen Wiese zurück in die Stadt so nicht vorfinden. Natürlich ist für diesen Befund auch die Entwicklung der kommunalen Infrastruktur, hier sind insbesondere die kulturellen Angebote zu nennen, maßgeblich.

Die Stadt Leipzig hat ihre Wohnungsbestände im Grunde in zwei Bereichen. Den größten Teil stellt die gründerzeitliche Bebauung dar. Dieser Bereich ist am stärksten von Leerstandsproblemen betroffen. Aufgrund der Akteurskonstellation bestehen hier äußerst problematische Bedingungen, um eine Aufwertung dieser Stadtbereiche zu betreiben. Bessere Bedingungen bestehen in den Neubaugebieten. Wir diskutieren aktuell gerade sehr intensiv über die Frage „was passiert letztendlich mit der Platte?“. Und das auch nicht ohne Grund, weil hier die Chancen zur Reduzierung und zum Umbau, zum Abriss und zur Marktbereinigung, sicherlich erheblich günstiger sind als in den Kernbereichen der Stadt.

Für diese Neubaugebiete hat die Stadt Leipzig nach intensiver Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen den „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau“ und

„Stadterneuerung Teilplan Großsiedlungen“ beschlossen. Anhand der Pläne, die der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, kann erkannt werden, in welchen Bereichen der Großsiedlungen Umbaumaßnahmen geplant sind, welche Gebäude im einzelnen abgerissen werden sollen, und wann die Umsetzung erfolgen wird. In einer ersten Phase 2002 / 2003 ist ein Abriss von ungefähr 2.500 Wohnungen vorgesehen, über den die betroffenen Mieter frühzeitig zumeist über die Wohnungsunternehmen informiert wurden.

Leider wird die Diskussion um die Schwerpunkte, das heißt, wo der Stadtumbau erfolgen soll, stark ideologisiert geführt. Die Ursache hierfür liegt in dem Umstand, dass keine wirkliche Definition letztendlich über die Rolle, die diese Bestände übernehmen sollen, besteht. Und genauso fehlt eine wirkliche Definition der Qualitäten, die wir innerhalb der Gründerzeit-Bereiche entwickeln wollen. Und wenn sich, wie gerade von Herrn Dr. Buttolo gefordert wurde, die Städte von außen nach innen entwickeln sollen, muss von der Politik gleichzeitig eine Position zur Frage der Zukunft der Plattenbau-Standorte erfolgen. Also eine Antwort auf die Frage, in welcher Größenordnung diese Standorte letztendlich bestehen bleiben sollen. Derzeit wird der geplante Rückbau der Plattenbaubestände quasi zur Freisetzung von Mietern und in diesem Sinne als Entwicklungshelfer für die gründerzeitliche Stadt instrumentalisiert. Das entspricht hier nicht unbedingt den Vorstellungen der Kunden. Ich glaube, dass es dringend erforderlich ist, die Rolle, welche die einzelnen Bestandstypen einnehmen, wirklich zu definieren. Ich sehe ansonsten die Gefahr, dass hier vielleicht zur Stabilisierung bestimmter Lagen, auch bestimmter Plattenbau-Standorte letztendlich Investitionen erfolgen, die mehr oder weniger so einen gewissen Placebo-Effekt haben werden. Man äußert sich nicht direkt, ob man den Standort eigentlich halten will oder nicht, und schleppt ihn dann so ein wenig mit. Wir würden für eine solche Mittelstrategie, die irgendwie nie so richtig was werden kann, im Grunde viel Geld ausgeben und viel Geld verbrennen. Um dieser Gefahr zu begegnen, sollte zu Beginn definiert werden, welche Standorte gehalten werden sollen und welche nicht. Ich glaube, wenn die Entscheidungsträger hier Unterstützung finden, sich auch wirklich zu positionieren, wäre das ein sehr wichtiger Beitrag.

Im übrigen sind wir noch nicht der Auffassung, dass das, was jetzt an Stadtentwicklungsplänen wirklich auch innerhalb der Kommunen beschlossen ist, definitiv das letzte Wort ist. Die komplexen Fragen, wer durch den Abbruch verliert, und ob derjenige in der Lage sein wird, innerhalb seiner eigenen Bestände wieder Mieter unterzubringen, werden im Wesentlichen natürlich durch die Unternehmen geregelt. Aber wie schnell oder wie langsam wir in die anvisierten Prozesse eintreten können, wird

letztendlich von der wirtschaftlichen Entwicklung bestimmt. Es ist also nicht mit der Aufstellung eines Planes getan. Vielmehr muss die Kooperation zwischen der Stadt, den Wohnungsunternehmen, der Bank und dem Land auch in den nächsten Jahren erhalten bleiben, um diese Prozesse wirklich zum Erfolg führen zu können.

Die größeren Probleme haben wir letztendlich in den gründerzeitlichen Quartieren. Deren Qualitätsmängel haben unter anderem zu den starken Abwanderungen aus den Städten geführt. In Leipzig bestehen viele Wohnungstypen einfachster Bauart, in denen eine modernisierte Wohnung günstigen Zuschnitts kaum zu realisieren ist. Wir müssen davon ausgehen, dass durch das Freisetzen von Mietern in den Großraumsiedlungen sich Gründerzeit-Bereiche nicht automatisch füllen. Schließlich haben sich die Vorstellungen, die der Kunde vom Wohnen hat, in der Zwischenzeit in vielen Bereichen geändert. Ich glaube, man muss sich dieser Diskussion stellen. Es muss geklärt werden, wie sich die Qualitäten innerhalb der Stadt entwickeln sollen. Das kann für eine Stadt wie Leipzig überhaupt keine Diskussion gegen die Gründerzeit sein, denn die Gründerzeit ist unser Markenzeichen, die Typik der Stadt. Es gilt darum, sie herauszustellen und im Prinzip nutzbar zu machen. Hierzu zählen Maßnahmen, um die Bebauungsdichte zu reduzieren, mehr Grün in die Quartiere zu bringen oder die Stellplatzsituation zu verbessern.

Aber es bestehen auch strukturelle Probleme. So können aus Gründen des Denkmalschutzes, städtebaulicher Überlegungen und anderer Dinge 58 % der eingehenden Abrissanträge nach dem derzeitigen Konsensverfahren nicht genehmigt werden. Und diese 58 %, für die keine Entscheidung fällt, stellen eine Belastung für die Wohnungswirtschaft dar, da sie täglich Kosten generieren. Das, denke ich, wird also einfach zu einer anderen Herangehensweise führen müssen. Wir benötigen im Umgang der gründerzeitlichen Bausubstanz planerische Alternativen und weitere Ideen.

Ich möchte noch einmal auf unseren Stadtentwicklungsplan zurückkommen. Hierin haben wir z.B. detailliert dokumentieren können, welche Gebiete wir als relativ konsolidiert einschätzen. Relativ konsolidiert bedeutet, dass es sich um Bereiche handelt, in denen schon Erfolge zu Stabilisierung des Wohnungsmarktes zu erkennen sind, aber teilweise auch noch Leerstandsdaten von z. T. 50 % oder gar 60 % herrschen. Das bedeutet, dass wir für Großraumsiedlungen eine differenzierte Herangehensweise benötigen. Entscheidend ist, dass wir auch für die relativ konsolidierten Gebiete die Qualitätssteigerung der öffentlichen Räume, z.B. durch Begrünungsmaßnahmen oder einzelne Abbrüche, fortführen müssen. Wir brauchen im Grunde genommen auch für

diese Bereiche eine Fortführung der Steuervorteile, das heißt einen Sanierungsgebiet-Status. Dieser kann sich vielleicht auf anderem Niveau bewegen, aber wir dürfen mit der Unterstützung für diese Bereiche nicht nachlassen. Denn um die Gebiete auf die wirklich sichere Seite „rüber zu bekommen“, dazu braucht es noch etwas Schub. Wird diese Hilfe unterlassen, dann könnten diese Gebiete in ihrer Entwicklung zurückfallen, wodurch die schon erfolgten Investitionen entwertet würden. Deshalb müssen wir, um diese Bereiche langfristig zu stabilisieren, die jeweiligen Stärken weiter herausarbeiten und an die erkannten Erfolge anknüpfen.

Eine andere Kategorie, welche zugleich der Schwerpunkt der heutigen Veranstaltung ist, sind die konkreten Stadtumbaugebiete. Wir gehen davon aus, dass wir in bestimmten Bereichen die Stadtstrukturen gezwungenermaßen verändern müssen, weil die Lagenachteile einfach überwiegen. Diese Nachteile können eine Kombination aus unmittelbarer Nähe zu einer Hauptverkehrsstraße, einer Autobahn, einer Straßenbahn, dem Mangel an Grünflächen und sonstige Probleme sein. Für diese Gebiete werden sich keine Mieter finden. Das können aus unserer Sicht nur wenige Bereiche innerhalb der Stadt sein. Das ist keine Diskussion, die man so flächendeckend hier führen kann, da kommt es einfach darauf an, neue Impulse zu setzen.

Ich möchte dies an dem Beispiel „Hirschgehege“, das ist ein in direkter Nähe des Hauptbahnhofs gelegenes Grundstück, erläutern. Um in diesem Bereich überhaupt tätig werden zu können, müssen wir Baurechte in Teilen abkaufen. Es gibt verschiedene andere Muster, Gestattungsvereinbarungen und ähnliche Dinge, aber die Investitionskerne müssen von uns sicherlich erworben werden. Aus unserer Sicht ist das eine traditionelle Trägeraufgabe, um diesen Stadtumbau hier auch wirklich realisieren zu können. Es handelt sich also um einen Bereich, in dem mit einem relativ hohen Mitteleinsatz gearbeitet werden muss. Wir können uns bei den Maßnahmen nicht darauf beschränken, nur die Grünstruktur zu verbessern. Eine zentrale Aufgabe besteht darin, neue Nutzungsmöglichkeiten im Zuge dieser Umbaumaßnahmen zu schaffen. In der innerstädtischen Debatte werden häufig Stadthäuser oder Reihenhäuser und ähnliche Dingen als Wohnformen angemahnt. Für die Umsetzung muss im Rahmen dieses Stadtumbaus letztendlich auch der Baugrund hierfür geschaffen und aufgeräumt werden. Auf diese Weise können wir dazu beitragen, dass der Wohnungsmarkt die Innenstadt wieder für sich entdeckt und dort auch investiert.

Praktisch wird es so aussehen, dass diese beiden Ansätze, das heißt das Arbeiten mit dem Bestand und das Entwickeln innerhalb dieser Stadtumbaubereiche, nicht getrennt voneinander betrachtet werden können. Wir brauchen eine sehr kluge Entwicklung und Planung von Maßnahmen, und wir müssen uns sehr genau überlegen, wie wir das im Stadtumbauprogramm zur Verfügung stehende Geld vernünftig „zum Fließen bringen können“. Denn gerade im innerstädtischen Bereich haben wir aufgrund der Eigentumsrechte erhebliche Probleme in der Umsetzung. Und zur Frage, was wir zunächst tun können: Da können teilweise irrwitzige Situationen mal rauskommen, dass irgendwelche kleineren Projekte angefangen werden, die unter der Rubrik Stadtumbau laufen, was kein Mensch versteht, aber wir müssen es tun, weil dort gerade die Verfügbarkeit hergestellt ist. Das Ganze muss nachher nur zusammenpassen. Es muss sich also aus diesen lokalen und übergeordneten Maßnahmen ein Puzzle ergeben, was letztendlich eine neue Qualität darstellt. Diese Aufgabe stellt eine erhebliche Anforderung dar. Nur ein Beispiel: ein Gebiet soll aufgewertet werden, dass derzeit eine hohe Leerstandsrate aufweist. In Folge des Leerstandes ergab sich ein Überangebot in der Schulkapazität, weshalb eine Schule geschlossen werden soll. Da muss aber auf Sicht gearbeitet werden. Wenn wir in diesem Gebiet, in dem wir quasi neue Wohnstandorte vorsehen, wenn wir dort nun als ersten Schritt die Schule schließen, ist das natürlich ein schlechtes Signal.

Eine der wichtigen Aufgaben besteht darin, das Verwaltungshandeln auf neue Entwicklungsansätze auszurichten. Hierbei ist es von zentraler Bedeutung, dass Fragen des Stadtumbaus wirklich zur Chefsache erklärt werden. Dieser Ansatz ist durch die EU-Programme, die solche Konstruktionen zur Steuerung des Geldes fordern, beflügelt worden. Und ich würde an der Stelle eigentlich dem Bund auch nur Mut machen wollen, im Programm „Soziale Stadt“ diese Steuerung stärker zu fordern. Denn hierdurch wird die Mannschaft vor Ort, werden also die Leute, die das Koordinieren übernehmen müssen, in ihrer Position wesentlich gestärkt. Solange die Beteiligung an Diskussionen und an der Mitarbeit in Ausschüssen lediglich auf Freiwilligkeit basiert, geht es nicht so einfach, dann stellt man sich dieser Koordinierungsaufgabe nicht so schnell. Wenn das aber verbunden ist mit der Frage, bekommen wir Geld oder nicht, dann ist diese Bereitschaft schon schneller herzustellen. Und diese Bereitschaft ist essentiell, ohne sie werden wir praktisch viele Dinge nicht umsetzen können.

Herr Dr. Buttolo hat gesagt, dass unsere Maßnahmen schnelle Wirkungen zeigen müssen. Das ist richtig. Zudem sind integrierte Konzepte notwendig, deren Erarbeitung

sich nicht über weitere Jahre hinwegziehen kann. Immerhin befinden wir uns auch schon seit geraumer Zeit in diesen Diskussionen. Gefordert wird innerhalb dieser Programme im Grunde auch eine Erweiterung des beteiligten Akteurskreises. Hierbei sollten über den Verwaltungskreis hinaus im Grunde die Sozialpartner, die IHK, die Handwerkskammer und Dritte einbezogen werden. Diese Forderung entspricht der Überlegung, wirtschaftsfördernde Ansätze und Stadtentwicklungsansätze wirklich zusammenzubringen. Ohne diese Verzahnung wird es letztendlich auch nicht gehen, weil zu viele Dinge auch gegeneinander arbeiten.

Die Frage Eigentumsbildung hat für uns einen hohen Stellenwert. Wir versuchen kontinuierlich Selbstnutzer zu gewinnen, schwimmen damit aber in erheblichem Umfang auch gegen den Strom. Ich glaube, in Verbindung mit dem Stadtumbauprogramm sollte einfach auch eine viel stärkere Öffentlichkeitsarbeit zum Thema „Eigentumsbildung im Bestand“ erfolgen, weil wir einfach viel mehr Menschen an dieses Thema heranführen müssen. Speziell in Ostdeutschland bedarf es sicherlich in der öffentlichen Meinung einer Umkehrung dieses Themas. Wir werden als Kommune diese Angebote machen, aber sie werden nur Schritt für Schritt wahrgenommen.

Eine bedeutende Rolle der Finanzierung innerhalb der Stadtumbaubereiche spielen die EU-Fördermittel, wobei für Leipzig die Urban II-Mittel hinzukommen. Somit beeinflussen diese Förderungen einfach auch den Umgang mit den Geldern und das Handeln auf kommunaler Seite. Und aus den Erfahrungen mit diesen EU-Programmen komme ich zu einer Kritik an dem Programm „Soziale Stadt“. Dieses ist als Kompromiss zu sehr in Richtung Bauprogramm formuliert worden und kann aus unserer Sicht viel weiter in Richtung dieser integrativen EU-Programme entwickelt werden. Wir haben das Problem, dass wir nahezu 70 % der Mittel, die über das Programm „Soziale Stadt“ kommen, investiv ausgeben sollen. Das macht in dieser Konstellation im Grunde genommen so kaum Sinn.

Ja, das vielleicht aus Sicht der Kommune, wo wir stehen und was sich eigentlich für Anforderungen ergeben. Ganz hervorragend finde ich den Vorschlag, durch ein gutes Monitoring einerseits und eine kontinuierliche Diskussion andererseits von vornherein davon auszugehen, dass dies alles noch nicht der Stein der Weisen ist. Es wird auch weiterhin eine wichtige Aufgabe bleiben, die Anpassungsfähigkeit der Förderprogramme und die Abstimmung der Programme untereinander zu garantieren und zu gestalten. Es

bleibt festzustellen, dass durchaus Geld da ist. Das Problem wird sein, dieses für den Stadtumbau auch wirklich zu nutzen. Das ist kein finanzielles Problem. Vielen Dank.

### **3.4. Zur Situation städtischer Wohnungsunternehmen und Genossenschaften**

*Frau Maren Kern*

*Geschäftsführerin, Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Leipzig:*

Herzlichen Dank für die Einladung, ich werde mich angesichts der fortgeschrittenen Zeit auch versuchen, kurz zu fassen. Einiges wird insofern dann auch nur holzschnittartig von mir angesprochen werden, aber ich denke, im Rahmen der Diskussion lässt sich der eine oder andere Punkt vertiefen.

Wir beraten vorrangig Kommunen und Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern und sind mit dem Thema „Stadtumbau“ seit nunmehr gut einem Jahr beschäftigt. Dies umfasst Sanierungskonzepte, wohnungswirtschaftliche Konzepte und auch ein Forschungsvorhaben für das Land Brandenburg zur Auswirkung des Stadtumbaus auf die Wohnungsunternehmen. Ich will zunächst ganz kurz auf die Belange der Wohnungsunternehmen eingehen und komme dann zur Umsetzungsthematik der wohnungswirtschaftlichen Konzepte anhand des Pilotprojektes in Gera.

Ja, veränderte Rahmenbedingungen treffen auf die Wohnungsunternehmen zu. Sie alle kennen leidlich die abwärtsführenden Kurven, was Arbeitslosigkeit, Sterbeüberschuss, Abwanderung oder Stadt-Umlandwanderung anbelangt. Insgesamt haben wir in den neuen Ländern mit einem starken Bevölkerungsrückgang zu tun. Die Wohnungsunternehmen leiden an dem steigenden Wohnungsleerstand. Jedoch sind die Wohnungsunternehmen darüber hinaus von einer Reihe weiterer Probleme umzingelt, und zwar sind das die Altschulden, die Konkurrenz durch private Anbieter, der Reparaturstau, die gestiegenen Mieteransprüche, und nicht zuletzt die Belastung aus erfolgten Modernisierungen. Ein ganz wesentlicher Punkt ist die Leerstandsspirale. Der Leerstand führt zu Erlösschmälerung, das wiederum lässt es für Wohnungsunternehmen zunehmend unmöglicher werden, Modernisierungen durchzuführen. Dadurch wird der Bestand schlechter in seiner Substanz, der Leerstand steigt. Der resultierende Wegzug von Dienstleistern im näheren Umfeld verstärkt die Leerstandsproblematik, weil die Bevölkerung und die Mieter vor Ort keine ausreichende Versorgung mehr haben. Der Rückbau von sozialer und technischer Infrastruktur schließt sich an. Die ersten Kitas, die Schulen werden geschlossen, und der Leerstand steigt erneut an und führt im Ergebnis zu einer Existenzgefährdung des Wohnungsunternehmens und auch des Quartiers.

Kommen wir nun zu den betriebswirtschaftlichen Auswirkungen des Leerstandes. Zunächst haben wir da die gerade angesprochenen Erlösschmälerungen. Dann haben wir Kosten bei Leerstand, die nicht durch Einnahmen gedeckt werden. Ganz wesentlicher Faktor, hier erfolgt eine Quersubventionierung über die vermieteten Wohnungen. Das muss man sich auch immer wieder vor Augen führen. Wir haben Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kapital- und Verwaltungskosten, all diese Kostenfaktoren werden bei leerstehenden Wohnungen durch fehlende Mieteinnahmen nicht abgedeckt. Keine Mittel für Modernisierung, keine Mittel für den notwendigen Abriss, die Leerstandsspirale, ich hatte das eben schon angesprochen. Die Konkurrenzfähigkeit ist gefährdet, indem keine Mittel mehr für eine Modernisierung zur Verfügung stehen, und Umsetzwohnungen fehlen. Der notwendige Abriss wird blockiert, es kommt zu Verslumungstendenzen und letztendlich steht in einem großen Teil der Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern die Existenzgefährdung ja in greifbarer Nähe. Das Thema Banken will ich heute außen vor lassen. Die Banken haben sich ja aus diesem Thema sehr, sehr elegant rausgehalten, bedauerlicherweise, und man konnte sie ja noch nicht in dieses Boot mit hineinziehen, wo sie eigentlich notwendigerweise mit hinein gehören.

Ich will das Thema Existenzgefährdung und das Problem der Verslumung und des notwendigen Abrisses jetzt einmal näher am Beispiel von Gera beleuchten. Es geht hierbei um einen Ansatz für eine Lösungsmöglichkeit, um diesen Teufelskreis, den ich Ihnen eben versucht habe darzustellen, etwas zu lösen und zu lockern. Wir haben in Gera ein Pilotprojekt, das vom Innenministerium in Thüringen gefördert wird. Neben Gera wird zudem Erfurt gefördert. Wir sind dort beschäftigt seit Ende letzten Jahres mit der Erarbeitung eines Wohnungsmarkt-Stabilisierungskonzepts und werden dieses Anfang des kommenden Jahres in der abgeschlossenen Form vorlegen. Die Ausgangslage in Gera sieht schlecht aus. Ich will sie nicht schlecht reden, aber ich denke, sie ist objektiv gesehen schlecht. Der Bevölkerungsrückgang ist enorm. 1990 hatte die Stadt 130.000 Einwohner, im Jahr 2000 115.000 Einwohner, für das Jahr 2010 werden 94.000 und für 2020 werden 80.000 Einwohner prognostiziert.

Zwischen 1995 und 2000 haben ganz viele junge Menschen diese Stadt verlassen,  $\frac{3}{4}$  des gesamten Bevölkerungsrückganges hat darin seine Ursache, und Gera hat in Thüringen selber die geringste Fertilität. Nur 1.000 Frauen, also die Reproduktionsrate, die Zahl müsste aber bei 2.100 liegen. Das ist extrem schwierig für die Stadt. Die Wohnungswirtschaft ist dort mit sieben Wohnungsunternehmen vertreten, insgesamt

36.000 Wohnungen, Leerstand im Schnitt 22 %. Es sollte ein Wohnungsmarkt-Stabilisierungskonzept erstellt werden. Die Schwierigkeiten in den einzelnen Stadtteilen stellen sich sehr unterschiedlich dar. Insgesamt ist Gera gekennzeichnet durch eine denkbar schwierige Stadtstruktur mit einem erheblichen Anteil an Industrie-Branchen, die sich durch das gesamte Stadtgebiet ziehen und einem nicht von vornherein eindeutig erkennbaren und eindeutig einkreisbaren Stadtkern. Auch der Stadtkern hat durch Kriegszerstörungen erheblich gelitten.

Wir haben, um jetzt gleich zu dem nächsten Punkt zu kommen, eine Bestandsaufnahme durchgeführt, eine Portfolio-Analyse, Prognosen angestellt, und sind dabei, Maßnahmen, Vorschläge zu erarbeiten. Wir haben 26.000 Haushalte befragt, hatten einen Rücklauf von 12.000, ein enorm hoher Rücklauf. Ich denke mal, symptomatisch und signifikant für die neuen Länder. Und insofern hatten wir das Glück, einen enorm hohen Datenberg zu haben, den wir sehr intensiv auswerten konnten. Wir haben die Bevölkerung prognostiziert und die Haushalte prognostiziert, und zwar bezogen auf die Stadtteile, weil wir der Ansicht sind, dass es besonders wichtig ist, stadtteilbezogen zu prognostizieren. Natürlich ist auch die gesamtstädtische Entwicklung wichtig, aber es ist unabdingbar zu erfahren, wie die Bevölkerungsverläufe innerhalb der Stadt in den nächsten Jahren sein werden. Im folgenden werde ich mich auf den Stadtteil Lusan beziehen. Für uns sind maßgeblich ein gebremstes Wanderungsszenario - ich will an dieser Stelle nicht drauf eingehen, wie sich das genau zusammensetzt, aber ich sag mal, das ist nach unserer Ansicht die wahrscheinlichste Verlaufsform. Derzeit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,1 Personen.

Die Prognosen für 2010 besagen, dass bis dahin sowohl die 1- als auch die 2-Personen-Haushalte erheblich zunehmen werden, der Anteil der Haushalte im 2- und 3-Personen-Haushaltbereich wird abnehmen, und insgesamt wird die Haushaltsgröße dann schon auf 1,9 zurückgehen. 2020 wird die Haushaltsgröße 1,8 betragen und der Anteil der 3- und 4-Personen-Haushalte wird verschwindend gering sein. 1-Personen-Haushalte werden in diesem Stadtteil fast 50 % ausmachen. Man muss dazu sagen, dass Gera-Lusan als Stadtteil das größte Neubauplattengebiet Thüringens ist. In diesen Bereich ist in den letzten Jahren ein erheblicher Teil an Modernisierungs- und Finanzaufwand aufgrund der Bestrebungen auch der dort vertretenen Wohnungsunternehmen geflossen.

Was haben wir weiter gemacht? Wir haben eine Portfolio-Analyse gemacht, ganz kurz nur, einen Lagefaktor ermittelt, Wohnwertfaktor und Hausbewirtschaftungsergebnis.

Hierbei fließen die Infrastruktur und die Lagesubstanz und Ausstattung mit in den Lagefaktor ein. Die Portfolio-Analyse ist nach unserer Auffassung ein wesentlicher Ansatz, um eine wirtschaftliche, betriebswirtschaftliche Bewertung der Objekte vorzunehmen. Ich kann nicht nur danach gehen, wie stark ein Haus leer steht, sondern ich muss sämtliche Rahmenbedingungen mit betrachten. Nur abzureißen nach einer bestimmten Leerstandsquote ist nicht der Weg, der beschritten werden kann.

Wir kommen dann zu einer Eingruppierung in verschiedene Gruppen. Da müssen wir dann die englischen Begriffe bemühen. Ich will auch gar nicht weiter und näher drauf eingehen angesichts der fortgeschrittenen Zeit. Es bestehen drei Dimensionen: Wohnwert, Wirtschaftlichkeit und Lage. Eine Analyse der Immobilien bestimmt dann die Abrisskandidaten, das sind die poor dogs oder armen Hunde, und wir haben im Gegenzug dazu die super stars, Objekte, die sie aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht abreißen dürfen. Aus der Eingruppierung in diese Portfolio-Gruppen können sie Basis-Strategien für die zukünftige Behandlungen der Objekte ableiten, das heißt, ob sie sie im Bestand lassen, verkaufen, abreißen, sanieren oder erst mal weiter nicht anfassen. Ganz zum Schluss wird sich dann der Kreis schließen, und ich werde Ihnen dann anhand der Maßnahmenvorschläge noch mal die Auswertung dessen vorstellen, was wir in Lusan gemacht haben.

Die Ergebnisse der Portfolio-Analyse sind, obwohl auch in diesem Gebiet über 20 % Leerstand herrscht, für das Gebiet sehr, sehr gut. Sie haben super stars, Sie haben stars, das sind alles Objekte, die Sie aus betriebswirtschaftlichen Gründen weder kurz- noch mittelfristig abreißen können. Wir haben dann die cash caught potential stars, auch diese Objekte können Sie aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht abreißen. Und Sie haben poor dogs und farm horses in diesem Bereich, wo man sagen kann, okay, hier ist eigentlich ein Abrisspotential vorhanden. Entscheidend ist, dass sich diese verschiedenen Qualitäten in dem gesamten Stadtteil verstreut finden lassen. Und insofern war da die ursprüngliche Überlegung der Stadt etwas anders, die eigentlich davon ausgegangen war, den südlichen Teil von Lusan abzukappen, was aber im Ergebnis aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.

Ich komme jetzt zur Verteilung, der Zusammensetzung der Portfolio-Gruppen laut Portfolio-Analyse. Wir haben 42 % stars in diesem Gebiet, das ist also wirklich ein enorm hoher Anteil. Wir haben 18 % cash caught potential stars, cash caught, also das sind die Geldbringer. Wir haben also insgesamt in diesen Gruppen zusammen 75 %. Und Sie

haben im Endeffekt nur 6,6 % an Objekten, wo man aus betriebswirtschaftlicher Sicht über einen Abriss nachdenken und zu einem Abriss kommen kann. Wir haben also insofern hier an diesem Standort wirklich ein Problem, das wir versucht haben, wie folgt zu lösen.

Wir haben also in Lusan zum 31.12.2000 2.600 Wohnungen leer stehen, abzüglich 5 % Mobilitätsreserve. Damit kommen wir zu einem Überhang aus Leerstand von 2.400. Wir haben dann die Zahlen hochgerechnet und kommen zu dem Ergebnis, dass sich bis 2005 3.500, bis 2010 4.600 und bis 2020 knapp 6.700 Wohnungen im Überhang befinden werden. Also Sie merken, wie enorm dieser Leerstand dort ansteigt. Wir haben Maßnahmen vorgeschlagen für Abriss, kurzfristig, mittelfristig, langfristig. Teilrückbau auch immer kurz-, mittel- und langfristig, Sanierung kurz- und mittelfristig, Erhalt und Verkauf, und kommen insgesamt zu einer Bestandsverringerung von mittelfristig oder kurzfristig 724 Wohnungen. Das deckt auch in etwa das ab, was jetzt derzeit schon beantragt worden ist zum kurzfristigen Abbau durch die Wohnungsunternehmen. Und wir kommen mittelfristig zu einer Bestandsreduzierung von 2.034 und langfristig von 2.444. Das bedeutet, dass der Wohnungsüberhang über diese Maßnahmen noch nicht zu lösen ist.

Ich komme damit zum nächsten und letzten Punkt. Und zwar sind wir jetzt wie folgt rangegangen, dass wir im überwiegenden Bereich eine maßgebliche Aufwertung vornehmen und diese Teile stärken. In Bereichen, in denen Abrisse zu erwarten sind, soll ein Halten der Aufwertung erfolgen. Insofern haben wir uns da mit der Stadt angenähert und sind, sagen wir mal zu einer einvernehmlichen Lösung gekommen und hoffen, dass dieser Plan umgesetzt wird. Wir werden in 2005, also in dem mittelfristigen Zeitraum, das Thema noch mal anschauen und dann hingehen, wie man den Bestand weiter reduzieren kann. Wenn man jetzt Bestandsreduzierungen an der Stelle vorschlagen würde, würde das bedeuten, dass man absolute Geldbringer bei den Wohnungsunternehmen vernichtet. Das kann man aus betriebswirtschaftlichen Gründen beim besten Willen nicht vorschlagen und nicht guten Gewissens erklären.

Als Fazit denke ich, dass die Wohnungsunternehmen durch den Umbauprozess schwer belastet sind. Herr Staatssekretär Buttolo hatte ja bereits eingangs einige Punkte, die mir auch sehr wichtig erscheinen, und die meine Nachredner noch ansprechen werden, benannt. Zu diesen Themen gehört insbesondere die Frage der Grunderwerbssteuer. Wohnungsunternehmen sitzen mit den Kommunen in einem Boot, sie müssen an

Konzepten mitarbeiten. Die Konzepte werden sehr unterschiedlich sein, und es muss eine finanzielle Unterstützung für die Wohnungsunternehmen vorgenommen werden. Das ist dringend erforderlich. Ich danke für die Aufmerksamkeit und würde mich auf eine anschließende Diskussion und Vertiefung von einigen Punkten freuen.

### **3.5. Die Erwartungen der Wohnungswirtschaft**

*Herr Christoph Beck*

*Geschäftsführer, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft*

Guten Tag, meine Damen und Herren. Herr Dr. Buttolo sagte heute morgen, dass ein Rückbau oder eine Stadtentwicklung von außen nach innen stattfinden möge. Diesem Konzept wurde auch hier in der Stadt Leipzig gefolgt. Frau Kern hat den Umsetzungsprozess in einer Großsiedlung beschrieben.

Ich bin Geschäftsführer der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, einer kommunalen Gesellschaft, die zur Zeit mit 60.000 Wohneinheiten der größte Marktteilnehmer hier ist. Wir hatten 1990, nur damit Sie mal eine Vorstellung von den Dimensionen bekommen, wir hatten 1990 120.000 Wohneinheiten, von denen waren 60.000 mit Vermögensansprüchen behaftet. Sie befanden sich überwiegend in den Altstadtquartieren. Heute haben wir immer noch annähernd 9.000 Wohneinheiten, bei denen die Vermögenslagen ungeklärt sind.

Generell haben wir heute einmal das Problem, dass unsere stadtplanerische Perspektive 10 Jahre zu spät kommt. Die heutigen planerischen oder städtebaulichen Vorstellungen, die nun sinnvoller Weise umgesetzt werden sollen, wären natürlich schon im Rahmen der Verkaufspolitik und der Rückgabep Praxis hilfreich gewesen. Nur 1990 hatten wir qualitative Wohnungsnot. Wer Anfang der 90er Jahre hierher gezogen ist, der weiß, dass es in Leipzig keine Wohnungen gab. Es gab aber bereits einen Leerstand im Altbau von über 20.000 Wohnungen. Und das ist ein Problem, mit dem wir heute dringend umgehen müssen. Auch in Leipzig gibt es einen Stadtentwicklungsplan für Altbauquartiere, und es gibt einen Stadtentwicklungsplan für die Großsiedlungen. Die besondere Delikatesse in dem Thema ist, wie man das Ganze organisiert. Das sind ja Empfehlungen, die aus stadtplanerischer Sicht gegeben sind, und es gibt zwei Kernpunkte der Problematik, die in den nächsten Jahren angegangen werden müssen, auf die ich gerne eingehen möchte.

Das ist zum einen der finanzielle Teil, der gelöst werden muss. Zu den Dimensionen der Kosten werde ich ihnen aus Sicht der Wohnungsunternehmen beschreiben, was uns allein der Leerstand heute kostet. Ich möchte an dieser Stelle schon einmal

vorausschicken, dass die politischen Rahmenbedingungen wohl nicht ausreichend sind, um die Probleme zu lösen. Insbesondere vor dem Hintergrund, den Herr Gerken ihnen heute morgen beschrieben hat, dass 58 % der von uns vorgesehenen Abrisse wohl nicht durchgeführt werden können. Und dort greift die problematische Regelungssystematik § 6 a Altschuldenhilfegesetz, der ja eine zusätzliche Entlastung von Altschulden vorsieht, wenn Gebäude denn abgebrochen worden sind. Da die betreffenden Gebäude aber ja noch stehen, verbleiben die Kosten bei den Wohnungsunternehmen.

Zu den Leerstandszahlen und zur Not der Unternehmen würde ich Ihnen gerne etwas sagen. Wir haben in unserem Unternehmen zur Zeit einen eigenen Bestand von 63.000 Wohnungen. Davon stehen 35 % leer. Das sind gigantische Zahlen, aber ich würde hier nicht stehen und hätte mich schon längst aus dem Staub gemacht, wenn ich mir da wirkliche Sorgen machen müsste. Das teilt sich wie folgt auf: Wir haben im unsanierten Altbau, und das ist ein wichtiges Thema, mit 24.000 Wohnungen im eigenen Bestand eine Leerstandsquote von 47 %. Das heißt, das sind fast 8.000 oder 9.000 Wohnungen, die im unsanierten Bereich leer stehen. Man könnte auch ein bisschen plakativ sagen, das ist der Bruch, auch der betriebswirtschaftliche Bruch, der hier in der Stadt ist, der aber städtebaulich gewünscht ist. Und das ist der Spagat, den wir in den nächsten Jahren leisten müssen. Weiterhin haben wir im Restitutionsbestand rund 8.000 Wohneinheiten, die stehen zu 90 % leer. Damit kommen zu den bestehenden 9.000 Objekten im Altbau, die leer stehen, noch mal 9.000 im Restitutionsbereich hinzu. Das sind also insgesamt rund 20.000 Wohnungen, die im Altbaubereich leer stehen. Diese sind auch aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen bei einer Ertragserwartung von DM 9,00 oder DM 10,00 überhaupt nicht sanierbar, und können somit zur Zeit auch nicht in den Markt geführt werden. In den Plattenbaugebieten, die Frau Kern beschrieben hat, in denen ist das alles zur Zeit erträglich. Wir müssen zwar davon ausgehen, dass sich die Situation tendenziell ändern wird, aber gegenwärtig haben wir dort Leerstandsquoten von um die 12 % bis 13 %, was betriebswirtschaftlich eigentlich noch akzeptabel ist. Zudem liegen wir im sanierten Bereich deutlich unter 10 %, wir liegen bei 7 %, was dann geradezu schön ist.

Zu den Kosten. Was kostet denn so ein Leerstand? Ein Leerstand kostet in erster Linie Altschulden. Altschulden belasten uns mit DM 1,00/m<sup>2</sup> und Monat an Kapitaldienst, der keine Miete entgegensteht. Nun bietet § 6 a ja die Möglichkeit, dass die Wohnungsunternehmen zumindest nach den erfolgten Abrissen bei den Altschulden unterstützt werden. Aber damit das für die Unternehmen auch eine wirkliche Entlastung

darstellen kann, muss die Regelungssystematik auch funktionieren. Und wenn ich von den, ich hab's beschrieben, 20.000 Altbauwohnungen nur die Hälfte abreißen darf, dann funktioniert diese Regelungsdynamik nicht. Nach derzeitigem Stand bleiben immerhin DM 10 Millionen dauerhaft an Last kleben, wenn man denn nicht zeitnah eine Lösung findet, um diesen Stadtumbauprozess in Gang zu setzen. Denn heute ist die Situation aus betriebswirtschaftlichen Gründen so: Ein Unternehmer muss abreißen, damit er von den Schulden loskommt. Er kann es überhaupt nicht verantworten, dauerhaft diese Altschulden zu bezahlen. Und hiermit stehen wir im Interessenskonflikt des Unternehmers, der abreißen muss. Ich setze die Stadt Leipzig sehr stark unter Druck und gehe auch in jeden Widerspruch, nur um abreißen zu können und somit von den Altschulden loszukommen. Das heißt, ich setze die Stadtplaner unter Druck, weil ich es als Unternehmer nicht verantworten kann, hier städtebauliche Umsetzungen, die wahrscheinlich lange dauern werden, zu bezahlen. Und das muss irgendwo auch mal geregelt werden und zu einer Entlastung der Wohnungsunternehmer führen. Also das ist das eine zentrale Thema, dass die finanzielle Seite des Stadtbaus aus Sicht von Wohnungsunternehmen begriffen wird.

Weiterhin muss man aber auch sagen, dass die Wohnungsunternehmen und auch Genossenschaften die Einzigen sind, die als Partner diesen Stadtumbau überhaupt betreiben können, weil hier die entsprechende Menge in den Quartieren verfügbar ist. Frau Kern hat die Situation in den komplexen Standorten beschrieben. Dort ist das Thema relativ einfach, weil eine überschaubare Eigentümerstruktur da ist. Da gibt es 4, 5 Eigentümer, vielleicht auch 7, die setzen sich an einen Tisch, da gibt es dann vielleicht einen Platzhirsch, der ein bisschen mehr liefern muss, und vieles wird dann ja wohl auch auf den Kosten der kommunalen Gesellschaften abgetragen werden, aber das ist alles handelbar. In den Altstadtquartieren sieht die Situation ganz anders aus. Wenn gewollt ist, dass sich die Altstadtquartiere zu Lasten der komplexen Standorte perspektivisch entwickeln, haben wir neben den beschriebenen finanziellen Problemen also noch das Management-Problem.

Stellen Sie sich vor, man findet im Altbaubereich eine schöne Struktur vor. Man hat z.B. vier Blöcke, wo ein Eigentümer ist. Ja, und hier ist es in der Tat relativ einfach, wenn man das auch an diesem Beispiel mal beschreibt. Dieser Eigentümer kann Wohnscheiben rausnehmen oder vielleicht auch ein ganzes Geviert abreißen und begrünen. Das kann man auch betriebswirtschaftlich intern verkaufen, indem ich sage, damit stabilisiere ich den Rest des Bestandes. Der Eigentümer wird solche Maßnahmen unterstützen. Was ist

aber jetzt in so einem Geviert, wenn das eine Haus Müller, das andere Haus Meyer und das dritte Haus Schulze gehört? Womöglich liegen auf den Häusern auch noch Vermögensansprüche, womöglich sind Substanzen dabei, die abgerissen werden sollen, wo aber der Alteigentümer oder der Eigentümer Vermögensansprüche geltend gemacht hat und nun nach langem Kampf seine Immobilie zurückbekommen hat. Soll der jetzt sein Eigentum wieder aufgeben und eine Grünfläche dort unterstützen oder wie soll so ein Stadtumbau-Programm denn sein? Soll der eine Eigentümer sich zum Nutzen der anderen Eigentümer, soll er sich aufopfern, damit der Wertzuwachs in den anderen Substanzen stattfinden kann? Und seine Substanz wird eine Grünfläche sein, auf die er dann auch noch Grundsteuern und Straßenreinigungsgebühren zahlen soll? Das sind die Probleme, die gelöst werden müssen in diesen heterogenen Eigentümerstrukturen der Altstadtquartiere. Solange die Stadt Leipzig mit uns zu tun hat, hat sie einen Eigentümer, der mit diesen 20.000 Wohnungen, von denen ich sprach, in einer gewissen Weise eine Masse mit einbringen kann. Und hier ist dann ja auch die Eigentümerstruktur ganz komfortabel, da ja unser Gesellschafter diese entsprechenden Stadtumbaugedanken teilt. Aber was ist mit den privaten Eigentümern, was ist mit den Anderen? Und wir sind der Auffassung: Neben den ganzen Förderungen, auch von Europa, ist hier die Kommune ganz zentral gefordert. Es müssen Lösungen gefunden werden, wie ein Ausgleich zustande kommen kann. Wenn dann Stadtumbau stattfindet, ein Eigentümer sein Gebäude aufgibt, sage ich mal, was passiert da? Unser Vorschlag ist, vielleicht Gevierts-Stadtumbau-Gesellschaften zu gründen, wo dann über Gesellschaftsanteile ein Ausgleich stattfinden kann und somit eine perspektivische Verteilung der Lasten erfolgen kann. In bestimmten Bereichen können Gesellschaften ihre Immobilien einbringen, und dann wird gemeinsam dieses Geviert neu gestaltet. Der resultierende Wertzuwachs des Vermögens kommt dann den Gesellschaftern, die zuvor einzelne Hauseigentümer waren, zugute. Durch diese Ansätze könnten somit dann auch die Lasten, wie Grundsteuer und Straßenreinigung u.ä. öffentliche Lasten, die ja nun auch mit einer Grünfläche verbunden sind, dann auf diese Eigentümergemeinschaft verteilt werden. Das wäre ein Ansatz, der für uns denkbar ist. Es müssen also konzeptionelle Dinge gelöst werden, wenn man im Altbaubereich einen Stadtumbau betreiben will. Wir betrachten die heterogenen Eigentümerschaften, die hier unter einen Hut zu bringen ist, als das Kernproblem.

Ja, das sind eigentlich die Dinge, die ich sagen wollte, ich sollte mich kurz halten, und nur wenige Thesen zum Ausdruck bringen. Ich denke, das erste Thema betrifft die Finanzierbarkeit des ganzen Prozesses. In diesem Bereich sind die heutigen Kosten des Leerstandes ein wesentliches Element, gerade in den Dimensionen, mit denen wir zu tun

haben. Und das zweite Thema ist, wie man einen solchen Stadtumbauprozess managt. Es ist nicht damit getan, Stadtentwicklungspläne zu machen und die zu verabschieden, sondern man muss sich auch überlegen, wie man sie denn sinnvoller Weise auch umsetzen kann. Und ich denke, wir sind hier in Leipzig auch relativ weit, wir sind in vielen Gesprächen, in vielen Erfahrungsaustauschen, und wenn wir einfach mal angefangen haben in einem Bereich, dann wird's vielleicht auch Schule machen. Und insofern sehe ich auch für die Entwicklung unserer Gesellschaft, trotz des gegenwärtig hohen Leerstandes, positiv in die Zukunft. Ich denke, dass die Ansätze sind richtig. Wir müssen nur gucken, wie wir sie schnell umsetzen können. Und, wie gesagt, die zentrale Forderung besteht darin, den Wohnungsunternehmen die finanziellen Lasten zunächst zu nehmen und sie vielleicht auf die Zukunft zu vertagen. Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.

*Herr Horst Richter*

*Geschäftsführer, Wohnungsgesellschaft GEWO GmbH, Gera:*

Ja, meine sehr verehrten Damen und Herren. Die Vorredner haben eigentlich schon viele Dinge gesagt, aber ich möchte den einen oder anderen Punkt doch noch mal vielleicht aus einer anderen Sicht darstellen.

Ich war Ende September zu dieser gleichen Problematik eingeladen, vor der regionalen Planungsgemeinschaft Ost-Thüringen zu sprechen. Ich habe meinen damaligen Vortrag, der nicht so von der Zeit begrenzt war, „Wohnungswirtschaft im Umbruch - Ausrufezeichen oder Fragezeichen“ genannt. Das Ausrufezeichen steht deutlich und klar für die Notwendigkeit. Und das Fragezeichen, das kam heute schon mehrfach zum Ausdruck, steht eigentlich für die finanzielle Machbarkeit. Goethe wird der Ausspruch zugeschrieben „nur was man weiß, nimmt man Ernst“. Und deshalb ist es eigentlich meine Bitte, und ich bin dankbar für derartige Veranstaltungen, dass diese Probleme der Wohnungswirtschaft an Politiker oder auch an kommunale Mandatsträger herangetragen werden können, damit wir als Wohnungswirtschaft Multiplikatoren gewinnen.

Ich möchte das Ganze an vier Thesen untermauern. Meine erste These: Mit zunehmenden Leerstand verringert sich die Wirtschaftskraft des Unternehmens und hat Auswirkungen auf die Region. Ich würde das gerne an der Entwicklung von einigen Kennziffern des Unternehmens darstellen. Ich schicke aber voraus, dass die Thesen, die ich Ihnen jetzt vortrage und meine Erläuterungen dazu, sicherlich aus meiner Kenntnis des Wohnungsmarktes und der Wirtschaft in der Region Gera stammen, und natürlich auch durchaus territorial oder regional sehr unterschiedlich betrachtet werden können und müssen.

Wenigstens seit 1995 ist die Anzahl unserer Wohnungseinheiten und Gewerbeeinheiten rückläufig wie die Bevölkerungsentwicklung. Dennoch haben wir trotz rückläufiger Wohnungsbestände durch Modernisierung usw. versucht, die Mieteinnahmen bei voller Vermietung konstant zu halten. Die Leerstandsentwicklung führte jedoch auf das Jahr 2000 bezogen zu Erlösschmälerungen von sieben Millionen D-Mark. Sicherlich ist das eine geringere Dimension als in Leipzig. Aber auf der anderen Seite hat das natürlich bei einem kleineren Unternehmen, wir haben ca. 10.000 Wohnungen, auch schon enorme

Auswirkungen. Und wie wirkt sich das Ganze nun aus? Ich schließe mich dem an, was Herr Beck gesagt hat, die Mieter bezahlen's mit unterlassener Instandhaltung bzw. mit verzögerten Investitionen. Das ist das Schlimme. Wenn Sie zudem betrachten, wie die Bauindustrie unter dem Dilemma leidet, können Sie ganz deutlich die Auswirkungen auf die ganze Region ermessen. Ich denke, dass der Leerstand, der bedrohliche Ausmaße annimmt, nicht nur die Wohnungsunternehmen in ihrer Existenz gefährdet, sondern dass natürlich auch der soziale Frieden in den Wohnquartieren, wenn nichts passiert, gefährdet ist. Und deshalb bietet der vorzunehmende Stadtumbau oder die Stabilisierung des Wohnungsmarktes auch eine Chance, die Zukunft unserer Städte und Gemeinden zu gestalten. Allerdings setzt das natürlich eine Strukturpolitik der Kommunen und Städte voraus, die auch die wirtschaftliche Entwicklung in Betracht zieht.

Eine zweite These: Träger des Stadtumbaus werden, und ich würde auch gern hinzufügen, müssen die Wohnungsunternehmen sein. Frau Kern hat über Lusan gesprochen. Ich möchte Ihnen das selbst mal darstellen, wie der Stadtteil Lusan so aussieht. In den Jahren von 1972 bis Mitte der 80er Jahre wurden 16.000 Wohnungen durch Verdichtung erbaut. In diesem Stadtteil sind sieben Wohnungsunternehmen beheimatet, die dort vermieten. Umso schwerer ist natürlich die Abstimmung untereinander. Zudem werden die Planungen und die weiteren Gestaltungen in einem solchen Stadtteil erschwert durch Entscheidungen, die in der ersten Hälfte der 90er Jahre getroffen worden sind. Besonders folgenreich waren hier das Altschuldenhilfegesetz und die Privatisierung an ordentlichen Standorten. Im Südwesten der Stadt ist eine Eigentumswohnanlage entstanden, die gleichzeitig an Zwischenerwerber verkauft wurde. Auch direkt im Westen der Stadt haben wir eine Eigentumswohnanlage. Selbstverständlich sind dort die Wohnungsunternehmen auch teilweise Eigentümer, allerdings haben wir dort private Leute und man kann nicht einfach über deren Eigentum verfügen. Aber es geht am Ende um die Zukunft unserer Städte, und ich denke, da sind wir uns einig, dass wir alle den Rest unseres Lebens in der Zukunft verbringen und nicht mehr in der Gegenwart. Und ich denke, dass es sehr schwer ist, in die Zukunft zu sehen, aber wir machen einen großen Fehler, wenn wir es nicht tun würden. Unsere Städte werden, unsere Städte müssen schrumpfen, schon allein durch die demografische Entwicklung. Dabei brauchen wir gar nicht an die Abwanderungen infolge fehlender Arbeitsplätze zu denken. Und dem müssen wir jetzt vorbeugen. Es wurde heute auch schon erwähnt, dass die Last der Bereinigung des Wohnungsbestandes sicherlich bei den Wohnungsunternehmen, ob kommunale Unternehmen oder Genossenschaften, liegen wird. Die privaten Vermieter werden sehr schwer ins Boot zu bekommen sein. Und ich

denke, deshalb ist es eine berechtigte Forderung an die Kommunen und Städte, dass diejenigen in die Förderung zukünftig einbezogen werden, die sich auch diesem Stadtumbau, sprich dem Abriss stellen, bzw. dass man versuchen muss, untereinander sich zu einigen hinsichtlich eines Lastenausgleichs. Ich sage das ganz bewusst deshalb, weil sich ja nun abzeichnet, dass diese Mittel, die für den Stadtumbau zur Verfügung gestellt werden, in der Regel durch die Städtebauförderung durchgereicht werden sollen. Und wir wissen alle, Städtebaufördermittel laufen durch die Stadt, sind an Haushalte gebunden. Und das erschwert das für die Wohnungsunternehmen vorrangige Ziel, eine langfristige Planbarkeit, eine langfristige Finanzierbarkeit zu erhalten. Denn unter diesen Bedingungen wissen wir gar nicht, was wir denn im Jahre 2004 oder 2005 bekommen werden. Und da kann ich ein Konzept machen, aber ob wir's dann so bekommen, das ist ganz schwierig. Ich denke, die Forderung der Wohnungswirtschaft ist, da ja diese Fördermittel Zuschüsse sind und somit am Ende nicht haushaltrelevant sind, dass man mit Zustimmung der Stadt diese Mittel direkt an die betreffenden Unternehmen durchreicht.

Mit meiner dritten These stoße ich nicht immer auf Freude oder auf Zustimmung. In den Medien wird sehr oft berichtet, wie viele hunderttausend Wohnungen in den östlichen Ländern abgerissen werden müssen. Viele, insbesondere aus den alten Bundesländern denken, wir haben leerstehende Häuser rumstehen, die kann man ja einfach abreißen. So ist es ja nicht. Wenn ich leer ziehen möchte um abzureißen, muss ich die Mieter umsetzen, und die Mieter ziehen natürlich nicht in unsanierte Wohnungen. Ich muss also mehr Wohnungen sanieren, als ich für den Abriss leer ziehen muss. Ein Beispiel: Sie haben drei Häuser, ein Haus hat 50 % Leerstand mit 100 Wohnungen, die anderen beiden mit je 100 Wohnungen haben je 25 % Leerstand, und ich will nur diese 50 Leute, die in dem einen Haus wohnen, auf die beiden anderen Häuser verteilen. Dann muss ich diese beiden Häuser sanieren. Das sind dann also schon 200 Wohnungen, die ich sanieren muss. Drum sage ich ganz einfach: die Unternehmen, die keinen Vorrat an saniertem Wohnraum haben, müssen erst sanieren, bevor sie wieder leer ziehen können. Unsere Gesellschaft, nur als Beispiel, hat für 2002 / 2003 371 Wohnungen für den Abriss angemeldet. Davon sind 223 noch bewohnt. Gehe ich nur davon aus, dass nach dem Abriss ca. 60 - 61 % der Mieter bei mir bleiben, dann brauche ich zum umsetzen 145 Leerwohnungen. Bei dem durchschnittlichen Leerstand dieser Häuser, wo ich sie gerne „reinhabe“ möchte, habe ich 705 belegt und 145 möchte ich auffüllen. Das heißt, ich muss also 750 Wohnungen sanieren, um hier 370 abreißen zu können. Also ich bitte Sie, auch dieses Problem weiter zu tragen, wie gesagt unter der Voraussetzung, wir

haben keinen Leerstand auf Vorrat. Und deshalb sage ich auch in unserer Diskussion, nach wie vor, vergessen wir bitte nicht, dass das Primat nach wie vor die Sanierung haben muss, um Leerzug mit entsprechenden Angeboten an unsere Mieter beginnen zu können.

Und eine vierte und letzte These: Die Modernisierungsförderung muss auf einem gleichbleibend hohen bzw. verbesserten Niveau fortgeführt werden. Herr Dr. Buttolo hat es also auch gesagt, Modernisierungsförderung zu Gunsten der Neubauförderung, und der Abriss für die Wohnungsunternehmen muss durch Zuschüsse weitestgehend kostenneutral gestaltet werden. Herr Beck hat die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen ausführlich geschildert. Ich darf bloß noch mal eine Zahl nehmen. Im Stadtteil Lusan, der hier mehrmals schon erwähnt worden ist, kostet für mich im Jahre 2000 der durchschnittlich leerstehende Quadratmeter in einem unsanierten Block DM 2,95 pro Monat. Dieser Betrag umfasst die Altschulden plus die nicht umlegbaren Betriebskosten. DM 2,95/m<sup>2</sup> monatlich, das sind im Jahr DM 36,00. Das sind Größenordnungen, die muss man irgendwo her nehmen. Und die Wohnungswirtschaft verfolgt zudem das Ziel, dauerhaften Leerstand zu entschulden und nicht auf 10 Jahre zu strecken. Denn wir müssen alle sagen, diese leerstehenden Wohnungen, die wir heute haben, die werden aufgrund der Bevölkerungsentwicklung nie wieder belegt. Sicherlich mit optischen Verschiebungen, aber die Gesamtanzahl bleibt immer gleich. Und wenn wir heute in Lusan als Wohnungsunternehmen insgesamt 2.600 leerstehende Wohnungen haben, dann werden die nie wieder belegt, nie wieder. Die stehen also leer, und wenn ich die letzten im Jahre 2010 oder 2009 abreiße, dann bezahle ich bis dorthin die DM 1,00 Kapitaldienst pro Monat für die bestehenden Altschulden. Das hier vielleicht noch mal zur Untermauerung.

Wir sind dabei und haben es fast abgeschlossen, drei 11-Geschosser leer zu ziehen bzw. wegzureißen. Wir haben am Anfang dieses Jahres mit dem organisierten Leerzug begonnen. Ich habe hier die Grundzahlen. Der Leerzug der Häuser ist geplant bis 31.12.2001. Wir werden die letzte Mieterin am 03.01.2002 umziehen. Das heißt, es ist also weitestgehend eingehalten, und dann beginnt der Abriss. Die Abrissvorbereitungen, die Ausschreibung wird in den nächsten Tagen erfolgen. Ich habe hier mal aufgeschlüsselt, welche Kosten uns allein in dem Jahr des Leerzuges entstehen. 69 % der 151 Mieter, die noch drin gewohnt haben am Anfang des Jahres, sind bei uns in der Gesellschaft geblieben. 69 %, das ist ein sehr großer Erfolg. Aber wir haben trotzdem Mietverluste durch den Wegzug. Wir haben zusätzliche Leerstandskosten, wir haben

Entschädigungszahlungen, wir zahlen die Umzugskosten, wir haben sonstige betriebliche Aufwendungen. Ich habe seit Anfang dieses Jahres drei Mitarbeiterinnen ständig im Einsatz, die die Gespräche mit den Mietern führen. Die Frage der Kündigungsmöglichkeit wurde angesprochen, wir brauchen mit den Mietern Einvernehmlichkeit, wir sind erpressbar. Die höchste Forderung, die an uns bei Auszug herangetragen worden ist, waren DM 60.000. Die höchste Forderung, die wir bezahlt haben, belief sich dann zwischen DM 6.000 und DM 7.000. Also ich will es nur mal sagen, wie vermessen manche Mieter sind. Und hier hält sich auch der Mieterbund nicht zurück. Also, da kriegen wir Briefe, ich kann da ein Lied singen. So, und dann kommen die geplanten Abrisskosten dazu, das Flächenrecycling, das Herrichten der Ersatzwohnungen weil kein sanierter Wohnraum da war. Wenn ich die Mietverluste usw. mal rausnehme, liegen wir demnach bei knapp DM 200 und ich denke, das ist mit allen Aufwendungen, die wir haben, eine realistische Größe, was man jetzt auch aus der Erfahrung von Unternehmen hört, die schon abgerissen haben. Dazu kommt jetzt noch, und das wurde auch gesagt, dass ich ab Januar für diese rund 15.000 m<sup>2</sup> pro Monat DM 15.000 für Altschulden bezahle. Und wenn es mir nicht gelingt, die Objekte so wegzureißen, dass ich zum 15.06. nächsten Jahres entschuldet werde, dann kommt erst der 15.09. als nächster Entschuldungstermin, also bezahle ich wieder drei Monate länger. Also ich sag ganz einfach, wie schwierig das ist. Deshalb bitte ich Sie abschließend noch mal auch aus der Kenntnis dieser Zahlen und dieser Tatsachen, unterstützen Sie die Wohnungswirtschaft auch in der Forderung vollkommener Entschuldung bei dauerhaft leerstehenden Wohnungen. Dankeschön.

### **3.6. Erarbeitung kommunaler Stadtumbaukonzepte**

*Herr Dieter Held*

*Mitglied des Vorstandes der Deutschen Bau- und Grundstücks-AG:*

Als städtebaulicher Dienstleister, seit 1990 speziell in den fünf neuen Ländern, haben wir mit einem Schwerpunkt für Sanierungsträgerschaften stets über das eigentliche Aufgabengebiet hinaus nachzudenken gehabt. Wir haben die Aufgabenstellungen schon immer so verstanden, dass das „sich kümmern um Alles“ im Mittelpunkt steht: so z.B. auch in Bezug auf Konversionen für Militär-, Bahn- und Industrieflächen in angrenzenden Gebieten, also als Behandlung einer komplexen Stadtentwicklungsaufgabe bis hin zum Stadtmarketing. Damit waren wir immer in den Städten, in denen wir als Sanierungsträger und Berater beauftragt sind, eng in alle Stadtentwicklungsprozesse eingebunden. Im täglichen Geschäft haben wir mit den örtlichen Beteiligten stets behandelt, wie die Dinge sich mit Wechselwirkung über das Sanierungsgebiet hinaus entwickeln.

Vor diesem Hintergrund war die Erweiterung des Aufgabenfeldes seit November 2000 mit dem Stadtumbau-Thema flexibel und schnell möglich, also wie es als integrierter Ansatz zu einer zielführenden Lösung gebracht werden kann. Es wurde schnell klar, dass die verschiedenen Beteiligten aus ihrer unterschiedlichen Motivation heraus eine unterschiedliche Sprache sprechen, so dass das erforderliche Verständnis füreinander in der Regel zunächst erst einmal als nicht herstellbar erschien.

Ich möchte aus unserer Arbeit einen ersten Zwischenbericht über unsere Erfahrungen im Stadtumbauprozess geben und welche Lösungen dazu bislang erarbeitet wurden. In Städten, in denen wir als Sanierungsträger bereits etabliert waren, war die Gesprächsaufnahme und die Vereinbarung eines Leistungsbildes (wer hat was bis wann zu tun?) zunächst nicht besonders problematisch. Wir haben aber auch Fälle angetroffen, in denen Städte, die mit uns noch über kein Auftragsverhältnis verbunden oder nicht zum Thema vorbereitet waren, unsere Informationen quasi am Planungsamt vorbei weiter an die Geschäftsführung der städtischen Wohnungswirtschaft gegeben haben. Man sah also in dem noch frühen Stadium das Problem als ein alleiniges der Wohnungswirtschaft an. Da wir neben unserem städtebaulichen Dienstleistungsangebot für Kommunen traditionell als ein Wohnungsunternehmen mit über 20.000 Objekten aber auch in diesen

Fällen mit den jeweiligen Geschäftsleitungen der Wohnungswirtschaft unkompliziert ins Gespräch kommen konnten, war das zunächst kein besonderes Hindernis. Es hat Fälle gegeben, in denen wir dann Hand in Hand mit den Geschäftsführern der Wohnungswirtschaft wieder zum Stadtplanungsamt gegangen sind und die Besprechungen zu den erforderlichen Stadtumbaukonzepten aufnehmen konnten.

Dankenswerterweise wurde auf den jeweiligen Landesebenen relativ schnell reagiert, so insbesondere der Freistaat Sachsen mit dem „INSEK“ bereits im Januar letzten Jahres mit einer Auftaktveranstaltung im Sächsischen Landtag, andere und ähnliche Programme folgten nach, so z.B. ZIS im Land Brandenburg. Noch bevor das neue Bundesprogramm im Gespräch war, wurde klar, dass zukünftige Städtebaufördermittelzuwendungen davon abhängig gemacht werden, ob und in welcher Qualität integrierte Stadtentwicklungskonzepte vorliegen werden. Eine zögerliche Diskussionsaufnahme, denn Versagen und Stillschweigen eines derartig negativ belastenden Themas wäre nur zu verständlich, hat es nach unseren Feststellungen kaum gegeben. Gleichwohl überraschten die Schnelligkeit und die Akzeptanz der Arbeitsaufnahme schon etwas, machten aber auch schnell deutlich, wie groß der Handlungsdruck schon war. Als wir 1990 als städtebaulicher Dienstleister in die Neuen Länder kamen, mussten auch Konzepte entwickelt und gleichzeitig ebenfalls erste Impulsprojekte gestartet werden. Kurze Fördermittelfristsetzungen waren einzuhalten, also Mittel bis zu einem bestimmten Stichtag ausgabenwirksam zu binden; alles musste sehr schnell gehen. Wir fühlen uns in der heutigen Situation daran erinnert, in der wieder vieles gleichzeitig organisiert und auf den Weg gebracht werden muss.

Bedauerlicherweise treffen wir aber auch vereinzelt auf Ansichten, die immer davon ausgehen, dass man noch viel Zeit hat und gelassen auf problemlösende Großinvestoren warten kann. Die Hoffnung geht um, dass irgend jemand erscheint, den komplexen Wohnungsbau abkauft und die Probleme der Zukunft unabhängig von der Stadtentwicklungspolitik löst. Wir treffen aber auch auf Wohnungsunternehmen, die sich überhaupt nicht betroffen fühlen, weil sie die derzeitige Vollvermietung in ihren Statistiken als Abwehrinstrument ins Felde führen, insbesondere aus dem genossenschaftlichen Bereich. Sich in irgendeiner Form zu beteiligen, kommt bei diesen nicht in Betracht, sie übersehen dabei aber einen Sterbeüberschuss, der teilweise fast 50 % ausmacht und bei dem relativ leicht ausrechenbar ist, wann dort ein ernsthaftes Problem entstehen wird; meistens schon sehr bald. Es ist deshalb wichtig, mit viel Einfühlungsvermögen und Sachverstand vordergründige Abwehrhaltungen in einem überzeugend geführten

Diskussionsprozess zu behandeln, um die tatsächlichen Handlungsspielräume der Zukunft aufzuzeigen und die Akteure vor Ort zur Mitwirkung in einem kooperativen Verfahren zu gewinnen.

Zum Bericht über angetroffene Situationen gehört aber auch mitzuteilen, dass wir auf Verhältnisse getroffen sind, bei denen sich Politik und Verwaltung am liebsten in die Probleme der Wohnungsunternehmen gar nicht einmischen möchten. Dies führt im krassen Fall dazu, dass die Sorge der Politik darin besteht, dass schon das Ansprechen der nicht mehr abwendbaren Leerstandsproblematik bereits an sich eine nicht zu verantwortende Vorgehensweise sei und diesen ggf. noch beschleunigen würde. In diesen Fällen war es zweckmäßig, zunächst einmal auf ganz kleiner Ebene mit den Verwaltungsspitzen der Stadt und den Geschäftsführungen der Wohnungsunternehmen „hinter verschlossenen Türen“ die Grobanalyse und die Entscheidungsoptionen und sich anbietende Lösungsstrategien zu erörtern.

Zu den negativen Erfahrungen gehört auch, dass hin und wieder lediglich die Gutachten zum Wohnungsmarkt finanziert werden, aber die Stadtplanung außer Ansatz bleibt. Es werden beispielsweise wohnungswirtschaftliche Analysen finanziert, also an den Wohnungsunternehmen vorbei, die sich somit überhaupt nicht beteiligt fühlen und die dann die Ergebnisse nicht einmal zur Kenntnis nehmen und natürlich auch nicht akzeptieren. Dies führte auch dazu, dass die Analysen in verschiedenen Ausfertigungen mit teilweise verschiedenen (also beschönigenden) Kurzfassungen verteilt wurden.

Es gibt andere Fälle, in denen ausschließlich die städtebaulichen Aspekte zum Mittelpunkt erklärt wurden – hier wurden die Interessen der Wohnungswirtschaft ebenfalls nicht beachtet. Schließlich wurden die Wohnungsunternehmen auch nicht in die Finanzierung der städtebaulichen Konzepte eingebunden, was aber auch keinen Sinn macht, denn nur wenn alle ihren Anteil dazu beitragen, also auch den Finanzierungsbeitrag leisten, wird eine konstruktive Haltung in der Diskussion und Entwicklung gefördert und führt nach unseren praktischen Erfahrungen zu wirklich sinnvollen und mitgetragenen Ergebnissen.

Wir haben auch den Fall einer recht großen Stadt vorgefunden, wo externe Stadtplaner tätig waren, ein großes Neubaugebiet nach allen Kenntnissen des Fachwissens untersucht haben und am Schluss lapidar einen Satz in ihr Gutachten einfließen ließen,

dass die wohnungswirtschaftlichen Analysen oder die Analysen der Wohnungsunternehmen noch nicht stattgefunden haben. Wie sich das alles finanziert wüsste man nicht, da müssten dann andere ihre Aussagen treffen. Warum diese Zeitvergeudung, warum dieses Nebeneinander, warum nicht gleich alle Beteiligten in enger Regie zur bestmöglichen Erarbeitung von Lösungen zusammenführen?

Frau Kern von „Domus“ hat in ihrem Vortrag gesagt, dass eigentlich alle in einem Boot sitzen würden. Dieses Beispiel ist gut, wird von mir aber noch ergänzt, dass in einem richtigen Boot es eigentlich auch einen Steuermann gibt, der also aktiv steuert, den Kurs bestimmt, dabei den Kompass zu Hilfe nimmt und immer wieder die eingeschlagene Richtung prüft und alles Erforderliche koordiniert, so dass das Boot sicher und schnell an sein Ziel ankommt. Wir halten das für unverzichtbar im Stadtumbauprozess, der eine ressortübergreifende Koordinierung mit diversen externen Beteiligten zum Gegenstand hat.

Sehr günstige Entwicklungen haben wir dort zu verzeichnen, wo wir mit „Workshops“ Situationen schaffen konnten, in denen alle Beteiligten, die irgendwie von dem Thema berührt sind oder etwas beizutragen haben, sich artikulieren und Vorschläge unterbreiten können und sich daraus das Handlungskonzept für die Zukunft entwickelt. Natürlich sind diese Workshops nicht einfach zu führen und auch in der Abwicklung sind sie zeitaufwändig. Eine sorgfältige Dokumentation und das Herausarbeiten der jeweils nächsten Schritte gehörten dazu. Aber ein derartig gesteuertes Verfahren wird in der Regel dann auch einheitlich getragen und führt, zumal wenn gemeinsam finanziert (also von Kommune und Wohnungswirtschaft), zu sachgerechten Lösungen auf hohem Niveau.

Wir haben in Schaubildern dargestellt, wie die einzelnen Akteure und Handlungsfelder in diesem komplexen Prozess verzahnt sind. In Säulen ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Beteiligten dargestellt, wie eine konkrete Steuerung des Stadtumbauprozesses im Sinne eines „Projektmanagements“ effizient durchzuführen ist. Mit Ellipsen haben wir auch dargestellt, wo die divergierenden und sich teilweise überschneidenden Interessen bestehen, die in der Regel überall - also mehr oder weniger - vorhanden sind. Dort müssen die Abstimmungsprozesse genau, transparent und intensiv ansetzen und wir haben auch deutlich gezeigt, dass es einen Unterschied zwischen einem wohnungswirtschaftlichen und einem wohnungspolitischen Konzept gibt,

was immerhin zu beachten ist. So stoßen wir z.B. auf sehr gute wohnungspolitische Konzepte, aber das wohnungsbetriebswirtschaftliche Konzept ist häufig nicht entsprechend oder fehlt völlig.

Die drei Säulen

*Stadtplanung – Wohnungswirtschaft – Betriebswirtschaft*

verdeutlichen, dass es unter gemeinsamer Führung um eine sorgfältige Analyse und dann um die Erarbeitung von realistischen Zahlen und Prognosen geht. Daraus wird ein Entwicklungskorridor bestimmt, der als robustes Gerüst für die weiteren Handlungsschritte dient. Workshopsituationen schaffen die Atmosphäre, Bisheriges auf den Prüfstand zu stellen. Eine zukünftige Leitbildorientierung steht vorne an; dabei erfolgt eine Konzentration auf Schwerpunktbereiche, Schlüsselprojekte werden definiert. Das Hauptziel ist: Die Aufwertung von Stadtquartieren. Das Ergebnis soll sein: Abriss, Rückbau, Umbau erfolgt in Zusammenhang mit funktionellen und gestalterischen Maßnahmen, auch mit sozialen Maßnahmen.

Es geht also darum, nach zielführender Analyse, die wohnungswirtschaftlichen Konzepte in Einklang mit der Stadtentwicklung zu bringen. Hierzu wird häufig und wieder einmal ein Parallelverfahren nötig sein, dass die Konzepte erarbeitet und gleichzeitig Handlungsschritte vorgibt. Dabei darf Interessenskonflikten nicht aus dem Weg gegangen werden, wenn das Ziel die gesamtstädtische, neue Perspektivausrichtung im Konsensverfahren sein soll.

Im Frühjahr diesen Jahres fand in diesem Saal in Leipzig ein Verbandskongress (GdW) mit Schwerpunkt auf die auch heute uns beschäftigende Leerstandsproblematik statt. Dabei wurde sehr konkret die Frage gestellt, wie und was eigentlich Wirtschaftsprüfer in Wohnungsunternehmen testieren. Daraus hat sich die Forderung entwickelt, unterschiedliche Prüfungsberichte von Wohnungsunternehmen in einer Stadt durch einen objektiven Sachverständigen einer besonderen Zusatzbewertung zu unterziehen. Unsere praktische Arbeit auf diesem Sektor in Verbindung mit entsprechenden Kooperationspartnern hat aus derartigen Analysen gute und weiterführende Erkenntnisse ergeben.

Aus dem Prozess der Bestandsaufnahme, der Entwicklungsprognose und der Maßnahmevorschläge ergeben sich die Chancen für eine zukünftige, kooperative

Bewältigung der erforderlichen Handlungsschritte als Umsetzungsaufgabe. Die sich dabei ergebenden Ergebnisse eines Ideenmanagements sind aktiv zu „coachen“, Stufenkonzepte können entwickelt werden, es muss definiert werden, welche Dinge sofort in Angriff zu nehmen sind und Impulsgeberfunktionen haben, welche man später machen kann. Die Chancen von Projekten für konsensorientierte Verfahren werden als breite Plattform für die zukünftige Ausrichtung gemeinsamer Handlungsweisen in größeren Projekten handlungsprägend in jeder einzelnen Stadt sein; es ist lohnenswert, diese angesichts des sowieso noch verbleibenden Konfliktpotenzials detailliert herauszuarbeiten.

Mit dem Säulenkonzept überzeugen wir in der Regel bereits im Vorfeld die unterschiedlichen Beteiligten. Vergessen wir bitte auch nicht, dass der Politik und den Vertretern im Stadtparlament überzeugend darzulegen ist, worum es geht, dass es unterschiedlichste Interessen gibt, dass es Reibungspunkte gibt, und, dass letztendlich intelligent zusammengeführt werden muss, was nach bester demokratischer Verfahrensweise zur Zielerreichung erforderlich ist. Wir müssen also ein Leitbild herstellen, das Leitbild muss diskutiert werden, und es müssen parallel erfolversprechende Schlüsselprojekte ausgewählt werden, mit denen man beginnen kann.

In diesem Zusammenhang möchte ich an den altbekannten, aber immer noch zutreffenden Grundsatz erinnern, dass bei komplexen Systemen stets zwei Hauptfaktoren, die nie aus den Augen verloren werden dürfen, entwicklungsbestimmend sind:

Systeme oder Organisationen fallen stets zurück, wenn der permanente Zwang zur Rationalisierung nicht wahrgenommen wird, und wenn die Möglichkeiten oder die Mittel zur Modernisierung fehlen. Deshalb haben wir auch in der Wohnungswirtschaft diese Prämissen stets als Kernaufgabe des Managements einzufordern. Wenn ein Wohnungsunternehmen die Nachfrage nach seinen Wohnungen verliert, dann muss das Wohnungsunternehmen rationalisieren. Es muss die Kosten dem tatsächlichen Marktgeschehen anpassen, eine Vernachlässigung wäre existenzbedrohend. Und es muss sich zugleich stets modernisieren, muss also in die Zukunft blicken und entscheiden, was langfristig zu tun ist. Unter Modernisieren meinen wir hier nicht im klassischen Sinne die Modernisierung von Wohnraum, sondern die weiter hinausreichende Planung, welche Art von Wohnungsunternehmen dieses Unternehmen

in der Zukunft sein will. Mit welchem Zuschnitt, mit welcher Qualität werden Wohnungen zukünftig angeboten, wie sehen seine Mietermärkte aus, welchen Zielgruppen will man zu welchen Preisen ein Angebot bieten? Wer diesen Fragen ausweicht und/oder keine Lösungen erarbeitet, auch wer „nur“ zu lange wartet, wird später um so stärker handeln müssen, wie immer, wenn nicht rechtzeitig die richtigen Schlüsse gezogen werden.

In der Stadtplanung kann man unterschiedliche Lösungen immer auch zutreffend begründen und zur Ausführung kommen lassen. Man kann beispielsweise im Norden der Stadt die grünen Parks ansiedeln und im Süden der Stadt den Bahnhof und die Verkehrseinrichtungen. Es wird auch gute Gründe geben, es eventuell völlig umgekehrt zu definieren. In der Wohnungswirtschaft gibt es diese Handlungsspielräume prinzipiell nicht. Hier haben wir den Zwang der betriebswirtschaftlichen Fakten, sie sind einfach da, man kann ihnen nicht ausweichen. Man kann nicht entscheiden, dass eine Fläche oder ein Wohnungsbestand mal einfach eine Weile liegen bleibt und später sich zeigen wird, wie man damit umgeht. Die Wohnungswirtschaft steht unter einem steten Druck aller Akteure und den divergierenden Interessen der Politik und insbesondere der mit dem Möbelwagen abstimmanden Mieter. Deshalb muss man ehrlich analysieren, da muss sich für die Entscheider abbilden, was zu leisten ist, da muss der Zwang zur Koordinierung beachtet werden und da muss die erforderliche Steuerung in überzeugender, aber auch mit einfordernder Kompetenz erfolgen. Wir haben in unserer Projektsteuerungsarbeit in der Erarbeitung kommunaler Stadtumbaukonzepte erfahren, dass es Reibungsverluste vermeidet, wenn es dafür einen Partner als Gesamtsteuerer gibt, der beide Handlungsfelder beherrscht und deren Sprache spricht, die der Stadtplanung und die der Wohnungswirtschaft. Ich würde mich freuen, wenn nach diesem Zwischenbericht wir sie demnächst über weitere Erfahrungen und best-practice-Beispiele auf dem Weg der Stadtumbauprozesse unterrichten können.

### **3.7. Podiumsdiskussion**

#### **Herr Ravens**

Grundsätzlich ist mir heute morgen ziemlich klar geworden, wie weit die Interessen in der Problematik des Stadtumbaus auseinander gehen können, und notwendigerweise auseinandergelassen werden müssen. Hierbei ist aber zu beachten, dass der Wegzug oder der Leerstand in den Quartieren nicht alleine etwas mit Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu tun hat. Es wäre eine zu bequeme Antwort, wenn wir sagen würden, wir sind weniger Menschen, also haben wir mehr Leerstand. Ich glaube bei den Untersuchungen, die Frau Kern gemacht hat wird ganz deutlich, dass dieser Leerstand auch Ausdruck von Schwäche in dem jeweiligen Gebiet ist. Menschen ziehen ganz gezielt aus bestimmten Gebieten fort. Von daher lässt sich auch die Frage beantworten, warum das Stadtumbau-Programm, neben dem Ziel der Marktbereinigung auf die Frage von Umfeldverbesserung und von Stadtumbauplänen ausgedehnt wird.

Herr Krautzberger, sehe ich richtig, wenn ich sage, dass eine einseitige Betrachtung der Frage des Leerstandes und die notwendige Bereinigung des Marktes viel zu kurz greift, da es ja eigentlich auch um Stabilisierung geht. Ich kann mir ganz gut vorstellen, dass man aus Quartieren das erste Mal 20 % abbricht, nach 5 Jahren laut erschrocken weitere 10 % und 10 Jahre später noch mal 15 %, weil da einfach keiner mehr wohnen will. Von daher ist die Aufgabe ja nicht nur Stabilisierung des Marktes, sondern auch Stabilisierung der Gebiete, in denen wir es mit Schwierigkeiten zu haben. An diese Frage schließt sich die Überlegung an, wie für diesen Bereich das Programm „Soziale Stadt“, die Städtebauförderung und jetzt das Stadtumbauprogramm Ost miteinander verknüpft werden können, weil sie ja alle was zu tun haben mit der Verbesserung der Lebensfähigkeit unserer Städte und Gemeinden.

#### **Herr Professor Krautzberger**

Ich weiß nicht, ob Herr Buttolo und Herr Schmitz mir da folgen. Die erste Frage ist eine ganz grundsätzliche Frage. Wir, also hier meine ich die Akteure bei den Kommunen, dem Bund und den Ländern, sind sozusagen immer am Ende eines Prozesses, der völlig andere Ursachen hat. Diese Zahlen, wie wir sie von Gera gesehen haben, dokumentieren den Wandel einer Dominanz von 3-Personen- und mehr-Haushalten zu den 1-Personen-Haushalten. Das waren die Taten von vor 20 Jahren. Diese Prozesse hatten uns auch im

Westen erschreckt, zunächst betraf es sozusagen nur München und Hamburg, inzwischen ist es durchgehend.

Die Ursachen dieses Prozesses liegen in einer Änderung des Repräsentationsverhaltens, einer Änderung der Familienstruktur, ja einer grundlegenden Änderung der Wertordnungen. Das heißt, die Städte können daran überhaupt nichts machen. Daran kann der Herr Gerkens überhaupt nichts ändern, und der Herr Buttolo und ich können daran überhaupt nichts ändern. Wir beschäftigen uns mit den Folgen von Problemen, die ihre Ursachen in sehr grundlegenden Wandlungsprozessen haben. Das muss man zur Kenntnis nehmen.

Diese Wandlungsprozesse stellen die Ursache für die Notwendigkeit des von Herrn Dr. Buttolo vorgetragenen Ziels des Rückbaus der Städte von außen nach innen dar. Dieser Rückbau ist ja ein Stemmen gegen eine Flut von Wünschen der Bevölkerung, was ja, sagen wir mal, übermenschliche Fähigkeiten voraussetzt. Diese Wünsche erscheinen ja als ein Tornado der Zersiedelung, der durch die Vereinigten Staaten und eben auch Europa gefegt ist. Es ist ja nicht so, als ob dies ein ostdeutsches Problem wäre, man kann es genauso in Italien, in Spanien, oder in Frankreich beobachten. So, und das kann ich eben auch nicht lösen, Herr Gerkens, wenn ich sage, wer Schuld ist, z.B. die Steuergesetzgebung, die Entfernungspauschale oder die Eigenheimzulage. Die Leute würden völlig unabhängig von diesen einzelnen Faktoren ihre Entscheidungen getroffen haben. Ich sage mal ganz keck, wegen dieser Eigenheimzulage machen die keine Standortentscheidung. Es ist das Gesamtsystem, es bestehen viele, viele Muster, die für die festzustellenden Entwicklungen verantwortlich sind. Ich kann nicht von der Politik fordern, dass sie sämtliche Bereiche fast schon planwirtschaftlich reglementiert. So wie die Diskussion zu den Flächenbegrenzungszahlen, die eine Rückführung des täglichen Verbrauchs in Deutschland von 120 ha auf 30 ha täglich quasi vorschreiben will. Also ich wäre wirklich gespannt über die Folgen.

Deshalb müssen wir die Ursachen untersuchen und die grundsätzlichen Fragestellungen lösen. Ich muss z.B. den innerstädtischen Handel so attraktiv machen, dass sich die Gewerbetreibenden in der Innenstadt anstatt auf der grünen Wiese erweitern. Ich will also, dass wir ein brennendes Interesse haben in der Stadtentwicklungspolitik, dass wir die Themen im Kontext suchen.

Ein zentrales Problem besteht darin, dass Stadtentwicklungspolitik im Grunde einem Statussystem gleicht, was sich immer noch an der Befriedigung von massenhaften Bedürfnissen der Gesellschaft an Wohnungen und so weiter orientiert. Was lehrt uns dieses Problem?

Ich sehe das eigentlich so: Also es gibt gute Gründe, warum sich die Regierungen und Minister immer wieder Fachprogramme ergatterten und immer sozusagen dazu übergehen, neue, schöne Überschriften für neue Teilprogramme zu erstellen. Es werden Probleme erkannt und darauf reagiert. Auf die neuen Länder bezogen wurde 1991 die Städtebauförderung eingeführt. Danach kam die städtebauliche Denkmalschutzförderung, ja, was ist die anders als Städtebauförderung? Die hat halt eine feste Gebietskulisse, nämlich die historischen Altbauten, aber es war 100 % Städtebauförderung. Dann kam das Programm „Soziale Stadt“. Die „Soziale Stadt“ ist im Kern reine Städtebauförderung. Es befasst sich eben mit der Aufwertung von Gebieten, allerdings mit einem sehr viel komplexeren Anspruch.

Im Städtebauförderungsgesetz, von Herrn Minister Ravens erwähnt, wurden die sozialen Folgen von Stadtplanung mitgedacht. Das ist dann später so ein bisschen in Vergessenheit geraten, weil man es unter anderen Konjunkturgesichtspunkten dann betrieben hat. Aber die Bürgerbeteiligung und die Sozialplanung wurden damals erfunden. Ja, und der „Stadtumbau Ost“ besitzt die gleiche Melodie, die gleiche Grundaufgabe. Es geht nach wie vor um die Erneuerung, Stabilisierung und Aufwertung der Städte, jeweils mit spezifischen Instrumenten, die ich nach Bedarf nutze und anwende.

Und deshalb glaube ich, dass die EFR-Mittel, die für die neuen Ländern pro Jahr etwa 220 Millionen Mark betragen, unbedingt nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept sozusagen instrumentengenau und problemscharf eingesetzt werden müssen, sozusagen aus einer Wurzel insgesamt gestrickt.

### **Herr Ravens**

Schönen Dank, Herr Krautzberger. Jetzt sind diese Programme zwar alle, wie Sie zu Recht sagen, mit dem Hintergrund der Stadtentwicklung und Städtebauförderung gesetzt. Aber wie bringt man diese vielfältigen Programme zusammen? Sind wir in der Lage, Herr Buttolo, auf der Länderebene dafür Sorge zu tragen, dass, sagen wir mal, nicht nur fromme Sprüche abgegeben werden? Ich erinnere an das Städtebauförderungsgesetz. Ursprünglich sollten alle Beteiligten in der Stadt gemeinsam Entscheidungen erarbeiten

und das Geld schwerpunktmäßig in die Sanierungsgebiete fließen lassen. Und da haben die Oberbürgermeister gesagt, das bestimmen wir, wo das hingeht. Wie kriegt man das hin, dass man diese Programme miteinander verknüpft. Ich denke, da ist ja das Land in erster Linie gefragt als Lenkstation.

### **Herr Dr. Buttolo**

Gut, Herr Ravens, ganz so dramatisch sehe ich das eigentlich nicht. Wir haben im Stadtumbauprogramm eigentlich einen recht weiten Ansatz, das ist neben dem Teil des tatsächlichen Rückbaus ein zweiter Teil, der sehr gestaltbar ist. Durch diesen zweiten Teil können Maßnahmen zur Aufwertung bestimmter Wohnungsgebiete durch Infrastruktur- und Ordnungsmaßnahmen finanziert werden. Ich würde an dieser Stelle eigentlich davor warnen, zum jetzigen Zeitpunkt eine große Diskussion zu entfachen, wie bündeln wir das alles. Bei diesem Bündeln verliert man relativ schnell an Finanzvolumina, weil dann andere Politikbereiche meinen, dass man da etwas zugreifen kann. Zudem wüsste ich, was bei uns in Sachsen passiert. Dann käme die schlaue Staatskanzlei, die Staatskanzlei ist in jedem Land schlau, auf die Idee, man müsste doch irgendeine Datenbank installieren, wo all das, was irgendwo hin gefördert wurde, wieder zusammen gefasst wird. Solches Vorgehen wird in der Wirklichkeit nichts zum Positiven verändern. Ich glaube, wir sollten hier zunächst mal mit dem Stadtumbauprogramm arbeiten.

Zusätzlich könnte man vielleicht eine andere Schiene etwas strapazieren. Ich möchte an URBAN, einem kleinen EU-Programm erinnern. Stadtentwicklung, so wie wir sie jetzt diskutieren, ist eigentlich nach meinem Empfinden am ehesten durch das Urban-Programm abgedeckt, weil ich dort die notwendige Breite habe. Dort hat man eben die Möglichkeit, den kleinen Teeladen, der vielleicht in das Gebiet ohne 3.000 oder 4.000 Mark Förderung nicht so schnell kommen würde, unterstützen zu können. Es sind die vielen Kleinigkeiten, die man dort leisten und umsetzen kann.

Also ich möchte nochmals dafür plädieren, lassen Sie uns bitte gemeinsam im nächsten Jahr das Stadtumbauprogramm tatsächlich angehen.

Um auf Ihre Einleitung zurückzukommen, ich habe mir für den heutigen Tag gestern von meiner Mannschaft noch mal sagen lassen, was wir im letzten Jahr eigentlich tatsächlich körperlich abgerissen haben, und was laut Statistischem Landesamt an Wohnungen neu fertig geworden ist. Abgerissen, nicht nur bewilligt, sondern richtig körperlich abgerissen wurden 1.600 Wohnungen. Gut, man könnte sagen, ihr hättet dort noch ein bisschen mehr

machen können. Aber letztendlich meine ich, wir brauchen den entsprechenden Vorlauf, das tatsächlich das Richtige abgerissen wird. Deswegen kann ich mit den 1.600 ganz gut umgehen. Ein Problem habe ich mit den 20.000 Wohneinheiten die in den vergangenen 1 ½ Jahren neu an den Markt gekommen sind. Das ist eigentlich doch die Situation, die uns zum Nachdenken bringen muss, denn was nützt es uns, wenn wir noch nicht mal ein Zehntel wegnehmen, von dem was zusätzlich auf den Markt kommt. Das heißt also, wir müssen in der Tat massiver die Umsteuerung vornehmen.

Herr Krautzberger, ich stimme da völlig mit Ihnen überein, ob ich Eigenheimzulage habe oder nicht, das entscheidet vielleicht für den Einen oder Anderen, ob er zwei Jahre eher baut oder später. Aber wer unbedingt bauen will, dem wird man mit der Eigenheimzulage, mit einer Veränderung der Eigenheimzulage sicherlich nicht davon abbringen, höchstens diejenigen, die tatsächlich aus finanziellen Gründen das Bauen lieber sein lassen sollten. Ich möchte an dieser Stelle nochmals dafür werben, wenn im Jahr 2003 die Diskussion zur Eigenheimzulage mal wieder aufgegriffen wird, dann sollte man sehr ernsthaft den zu wählenden Ansatz diskutieren. Soll es ausschließlich ein Ansatz mit einer Regionalisierung sein oder ausschließlich ein Ansatz mit der Bevorzugung von Beständen? Oder sollte man nicht weitergehen, weitergehen in der Form, dass man zu einer Förderstrategie findet, die jedem Bundeslandland die Möglichkeit gibt, innerhalb des Landes genau zu steuern, was wo tatsächlich passieren muss. Ich habe Verständnis für die Bayern, Herr Krautzberger, die um München herum meinen, ohne eine Förderung kann dort kein Eigenheimbau passieren, weil die Grundstückspreise so extrem hoch sind. Für uns im Osten wäre das Geld dann wahrscheinlich nicht anzuwenden im Eigentumsbereich sondern anzuwenden im Stadtumbaubereich.

#### **Herr Ravens**

Das ist wohl wahr, die Regelung, wie sie jetzt ist, widerspricht eigentlich den erklärten Städtebauzielen. Ich würde ganz gerne noch einmal Frau Kern fragen, ob das, was wir jetzt miteinander diskutiert haben oder besprochen haben, durch ihre Untersuchungen abgedeckt ist.

#### **Frau Kern**

Ja, ich würde einen Teil der Ausführungen, die gemacht worden sind bestätigen. Ich denke aber, dass eine einheitliche Betrachtung sämtlicher Städte und oder selbst von Stadtteilen ohne weiteres nicht möglich ist.

Ich habe ja vorhin für Lusan dargestellt, dass die Mieter zu 96 % über 10 Jahre dort wohnen und eine unwahrscheinlich enge Verflechtung mit dem Gebiet aufweisen. Ihre Fortzugs- oder Wegzugswünsche sind gering, was sich natürlich im Laufe des zunehmenden Alters der Mieter verstärken wird. Das heißt, dass dieses Gebiet also auch zukünftig eine stabile Mieterschaft haben wird. In Gera stellt also gerade die Stadtmitte eines der größten Probleme dar, und die Stadt ist bemüht, in diesen Gebieten einen Zuzug aus den Plattenbaugebieten zu erzielen. Diese Situation ist in Variationen auch in anderen Städten zu beobachten.

Aber gerade in den innerstädtischen Bereichen, wenn ich am Beispiel Geras bleibe, haben die Wohnungsunternehmen einen relativ geringen Anteil der Gebäude und sind insofern als ein wichtiger Partner am Stadtumbau gar nicht in der Lage, dort maßgeblichen Einfluss zu nehmen. Das ist ein großes Problem. Denn wer soll den Stadtumbau bewerkstelligen? Auf den einen oder anderen Eigentümer zu schauen, der in der Innenstadt auf einer Recyclingfläche mal ein Eigenheim errichtet oder sich eine Altbauwohnung saniert, darauf kann man sich bei der von uns betrachteten Menge schlicht nicht stützen. Das Verhalten weiterer Eigentümergesellschaften, privater oder halbprivater Vermieter wie die TLG, haben dazu beigetragen, dass sich die Lage am Wohnungsmarkt noch verstärkt und verschlimmert hat. Also ich denke, es wird im Endeffekt darauf hinauslaufen, dass die Wohnungsunternehmen es zu leisten haben.

Zur Frage der Förderinstrumente: Das Beispiel der Innenstadt von Gera verdeutlicht die Notwendigkeit der von Ihnen angesprochenen Förderinstrumente. Hier besteht ein geringer Bestand im Besitz der Wohnungsunternehmen, der zudem überwiegend marode ist. Aber mit dem, was wir bislang haben, oder mit dem, was bislang angedacht worden ist, kommen wir nicht aus. Wir benötigen weitere Instrumente.

Ein weiterer Punkt ist sicherlich die Familienpolitik, die muss sich wirklich drastisch ändern. Da sind viele neue Aspekte zu berücksichtigen. Aber wir kämpfen jetzt eigentlich mit den Ergebnissen, und das hatte ja Herr Professor Krautzberger schon angesprochen, deren Ursachen schon vor Jahrzehnten gelegt worden sind und die sich jetzt in einer niedrigen Reproduktionsrate niederschlagen.

Einen letzten Aspekt noch. Wir haben bei unseren Befragungen doch sehr erhebliche Meinungsbildungen von Bürgern und von Mietern, die man so ohne weiteres gar nicht vermutet hätte. Es besteht derzeit weder die Möglichkeit noch die Notwendigkeit, die

Plattenbausiedlung totzutreten. In 20 Jahren mag das anders aussehen, wenn dann also die Mieter, die in den Plattenbausiedlungen groß geworden sind und dort sozialisiert wurden, dann möglicherweise wegsterben, und Neuzuzüge nicht zu verzeichnen sind. Aber auch die Plattenbaugebiete müssen, wenn die Mieterschaft stabil ist, und wenn wohnungswirtschaftliche Belange dieses notwendig machen, von den dortigen Bezirken entsprechend aufgewertet und auch stabilisiert werden.

### **Herr Professor Krautzberger**

Ich bin bei dem Thema, was Herr Beck angesprochen hat, mit diesen Stadtumbaugesellschaften, sehr hellhörig geworden. Das ist ein Problem, bei dem wir im Grunde so ein bisschen daneben greifen. Wir wissen, das Problem kommt auf uns zu. Ende der 60er Jahre hat man ja in Westdeutschland das Konzept gehabt, die Städte abzuräumen und die Sanierungsgebiete neu zu machen. So, und damals hat man sich auch gefragt, wie die Gewinne und Verluste auf die Besitzer aufzuteilen sind. Durch den § 14 wurde die Forderung erhoben, Sanierungsgemeinschaften zu gründen. Zur weiteren Entwicklung und Umsetzung des Ausführungsgesetzes ist es nicht mehr gekommen, weil sich die Sanierungsstrategie grundsätzlich änderte. Aber es war mal der Gedanke, dass die Eigentümer, die Mieter, die Kaufleute auch die Arbeitnehmer, also alle Bürger in den Gebieten sozusagen ihre Anteile erwerben können an dieser Gesellschaft und gemeinsam die Nachteile aber auch die Vorteile erfahren. Man hat nämlich sehr stark auf Gewinne gerechnet. Ich will es jetzt mal aufgreifen. Man kann so was ja mal sozusagen in der ersten Phase, wie es Herr Buttolo und Herr Schmidt auch anregen, auf der Freiwilligenbasis machen. Durch diese möglichen Pilotprojekte kann man einen Schub erhalten und dann auch mal eine gesetzliche Regelung machen.

### **Herr Ravens**

Herr Beck, gibt es zu diesem Thema eigentlich konkrete Erfahrungen?

### **Herr Beck**

Nein, Erfahrungen haben wir darin keine, auch wenn wir jetzt selbst eine Tochtergesellschaft gegründet haben, die sich nur mit Sanierungsträgerschaften beschäftigen soll. Auch mit der Stadt Leipzig sind wir zu solchen Dingen in sehr intensiven Gesprächen, aber umgesetzt worden ist das heute noch nicht. Häufig hapert so etwas an Eigentumsfragen, insbesondere, wenn diese noch ungeklärt sind.

## **Herr Gerkens**

Wir haben damit Erfahrung, aber nur schlechte. In der Sanierungspraxis hat es sich als eine äußerst komplizierte Aufgabe herausgestellt, überhaupt halbwegs zeitnah die Eigentumsverhältnisse innerhalb so eines Quartiers zu klären. Danach muss die Bereitschaft zur Zusammenarbeit zwischen den Besitzern geweckt werden, damit man sich überhaupt zusammenfindet und gemeinsam eine Konzeption entwickeln kann. Wir haben da fünf oder sechs Versuche unternommen, die im Grunde genommen aus den unterschiedlichsten Gründen alle gescheitert sind.

Ein zusätzliches, speziell ostdeutsches Problem ist, dass wir nicht mehrheitlich eine lokale Eigentümerstruktur haben, sondern dass wir sehr viele Eigentümer haben, die in Wiesbaden oder weiß ich wo sitzen und die den Markt nicht kennen. Wenn ich jeden Tag im Grunde genommen als Eigentümer im Leipziger Osten mir angucke, wie die leeren Fenster zunehmen, dann bin ich handlungsbereiter. Wenn ich diese Situation nicht sehe, wenn ich nicht sehe, wie ein Laden nach dem anderen zumacht, wenn ich einfach mit dieser Situation nicht in Berührung komme, dann ist einfach diese Bereitschaft sich hier zu engagieren und zusammenzuarbeiten nicht ausreichend da. Hinzu kommt, dass wir uns in einer Situation befinden, in der es nicht um die großen Gewinne, sondern ums Überleben geht. Es geht darum, bestimmte Qualitäten zu entwickeln, über Fördermittel zu verhandeln, sonstige Geschichten und einen Block zu kreieren, sag ich mal, der sich vermietet. Da ist schon Schluss. Hier stehen also keine großen finanzielle Anreize dahinter, die diese Entwicklung forcieren würden.

Wir werden die Versuche noch, weiß ich, 6, 8 Mal starten. Denn dieser Ansatz, könnte einfach eine Lösung für die Nachteile der inneren Stadt sein. Aber ich muss einfach auch konstatieren, dass wir letztendlich überhaupt nicht die Kapazitäten haben, die erforderlich sind, solche Prozesse zu steuern. Wir brauchen den lokalen Bezug, wir brauchen die Verbindung im Grunde genommen in die Verwaltungen, wir brauchen Leute, die in der Lage sind zu moderieren, die sich hier wohnungswirtschaftlich auskennen und die planerische Vorstellungen haben. Und das sind diese eierlegenden Wollmilchsäue, von denen wir wirklich nicht so sehr viele haben. Insbesondere in den Kommunen reduziert sich über die Haushaltskonsolidierungen und sonstigen Geschichten einfach der Gesamtkörper handlungsfähiger Personen in diesem Themenfeld und nur Teile, denke ich, können über Dritte da irgendwie übernommen werden.

Ähnlich ist es letztendlich auch in der Frage der Eigentumsprogramme. Das ist auch einer der Ansätze, an denen wir dran sitzen und in unterschiedlichen Härtegraden über Selbsthilfeprogramme und alles Mögliche so vor uns hinkrebseln. Wir haben bisher keine nennenswerten Zahlen erreicht. Wir werden alles tun, dass es klappt, aber von der Dimension her wird es wahrscheinlich nicht die Lösung sein. Ich sehe in der tagtäglichen Umsetzung ganz erhebliche Probleme. Zudem sehe ich einfach auch, dass wir hier, Professor Krautzberger sprach's an, die Maggie-Thatcher-Lösung wählen müssen, weil diese Prozesse nicht operativ zu lösen sind. Diese vielen Einzelinteressen dort und hier zusammenzubringen, der hohe Stellenwert des Eigentums in dieser Frage, die Schwelle, um überhaupt reinzukommen in diesen ganzen Prozess stellt einen enormen Verwaltungsaufwand dar. Ich meine, da muss sich etwas tun, damit man operativ vor Ort was verändern kann. Die Altstädte sind extrem benachteiligt in dieser Hinsicht, und es wäre schade, wenn wir quasi diese ganzen Bemühungen von außen nach innen, wenn wir sie operativ nicht vollziehen können, weil die Bedingungen einfach es nicht ermöglichen.

#### **Herr Ravens**

Wir haben ja auch in der Städtebauförderung eigentlich die Eigentumsgliederung im Sanierungsbereich als Fördertatbestand laufen und nicht als Intervention durch die Gesellschaft. Die Frage ist, ob dieses Programm in seiner Form ausreichend ist, um Anreiz zu schaffen für Eigentum Suchende, darüber nachzudenken, ob sie ein Grundstück in der Innenstadt erwerben, was nicht bebaut ist, um es dann für sich selber wieder herzurichten. In dieser Frage besteht weniger die Notwendigkeit der Intervention, sondern einfach möglicherweise die Hilfestellung durch die Stadt. Die Stadt könnte z.B. die Eigentümer der Grundstücke benennen.

#### **Unbekannter Redner**

Ich denke, das ist nicht mal das Kernproblem. Nämlich neu zu bauen, sicher, wir müssen neu bauen, Stadt muss immer in Bewegung sein, Stadt wird immer in dieser Form abreißen, neu bauen, verändern, Funktionen neu strukturieren. Unser Problem wäre und ist, und dazu sind jetzt ein paar Ansätze da, dass wir die Bestände, die wir ja haben, die da sind, jetzt an Bedürfnisse heranführen, wie sie von Familien, jungen Familien, oder vielleicht wieder auch etwas größeren Familien gewünscht werden. Wir müssen ihnen Chancen geben, diesen Eigentumswunsch in der Stadt und wenn es geht, im Bestand zu realisieren und nicht 10 km entfernt. Das ist die entscheidende Frage.

Ich möchte noch auf die Probleme der demographischen Entwicklung zurückkommen, welche zu häufig ignoriert werden. Immer wieder werden Hoffnungen geweckt, es werde schon anders werden. Und dann kommt die Osterweiterung, und die Leute kommen ganz und gar zurück dahin, wo sie abgewandert sind. Das halte ich für sträflich. Machen wir uns nichts vor, viele der Kommunalpolitiker, mit denen wir zu tun haben, denken in Legislaturperioden. Und Stadtentwicklung in diesen Dimensionen ist mehr als Legislaturperiode, braucht weiträumige Denkansätze, Handlungslinien, die sich dann natürlich auch in Legislaturperioden widerspiegeln. Die prognostizierten Zahlen, die Frau Kern hier für Gera an einigen Beispielen deutlich gemacht hat, sind im Grunde das Spiegelbild der großen Städte in Thüringen, wenn man in Thüringen überhaupt von großen Städten sprechen kann. Wir hatten in den sechs kreisfreien Städten 1988 etwa 660.000 Einwohner. Allein in den Jahren von 1989 bis 1991 gingen im Durchschnitt 95.000 Einwohner durch Abwanderungen in die alten Ländern oder ins Umland verloren. Das war so um die 14 %. Und wenn ich mir anschauere, wie das nach der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2020 weitergehen soll, dann stehen im selben Stadtkörper noch mal Ausfälle von 127.000 zur Debatte.

Und da sehe ich unseren Auftrag, unsere Aufgabe und unsere Chance. Wir werden die Abwanderung ins Umland nicht auf Null stellen können. Aber wir müssen all jenen Menschen, die eigentlich Stadtleben wollen, auch diese Chance dort mit selbstgenutztem Wohneigentum oder auch qualifizierten Mietwohnungen geben. Das wäre eine so wichtige Aufgabe.

Das zweite wäre die Frage nach der Neuordnung der Instrumente und der Förderprogramme. Ich habe das Glück, das ich den Wohnungsbau wie die Stadtplanung in meiner Abteilung unter einem Hut habe, und weiß auch um das Widerstrebende dieser beiden Bereiche. Es war mir 1991 zunächst unbegreiflich, mit welcher Wucht auf Bundesebene oder Länderebene immer nur über Wohnungsbau gesprochen wurde, und dass Städtebau offensichtlich keine Rolle spielte. Das machen die Kommunen. Ich bin nach wie vor der Überzeugung, dass dieses Dach Stadtentwicklung heißen muss. Und unter diesem Dach gibt es Städtebau und Wohnungsbau, und wer das nicht wieder zusammen führt, der landet im Endeffekt da, wo wir heute stehen und versuchen zu basteln und zu reparieren. Viele haben gesagt, dass gesamtstädtische Entwicklungsvorstellungen 10 Jahre zu spät gekommen sind, sonst hätten wir dort nicht modernisiert und dieses nicht gemacht. Es ist doch eigentlich nur Ausdruck dafür, dass wir ständig diesen Prozess offen halten. Sicher müssen wir da und dort mal einen

Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan fortschreiben, aber ich halte dennoch sehr viel von Rahmenplänen, die uns das Gestalten in Etappen von zwei, drei Jahren erleichtern. Diese Etappen können nach Evaluierung und Prüfung auch kürzer sein. Es handelt sich um einen sehr schwierigen Prozess, zu Recht sagt Herr Krautzberger, dass wir ja nicht einfach die Macher sind, sondern Wirtschaft, Demographie und andere Bedingen, die uns objektive Grenzen, Richtungen zeigen, müssen reflektiert werden. Aber wir müssen Chancen produzieren, die man wahrnehmen kann.

### **Herr Ravens**

Ich bin Ihnen dankbar, dass Sie das so dargestellt haben, und höre, der Saal auch.

Ich will noch eine andere Chance nutzen. Wir haben heute wie gesagt einen Banker an Bord. Die Frage der KfW-Kredite hat bereits eine Rolle gespielt und ich muss selber zugeben, das ist für mich ein Buch mit sieben Siegeln. Wie weit glaubt KfW, dass der Prozess, der jetzt mit dem Stadtumbau durch KfW-Kredite läuft, gesteuert werden kann?

### **Herr Werner Genter, Direktor der KfW, Bereichsleiter u.a. Wohnungswesen, Infrastruktur, Leiter Niederlassung Berlin**

Ich möchte vielleicht erst mal anknüpfen an das Wohnraummodernisierungs-Programm. Mit dem Programm sind wir ja 1991 gestartet, ganz bewusst zur Förderung des Bestandes der Wohnungen und nicht des Neubaus. Die heutige Diskussion zeigt, dass es wirklich der richtige Ansatz und der richtige Weg war. Natürlich gab es andere Förderungen, die steuerlichen Förderungen durch die Möglichkeiten der Sonderabschreibungen, die hier dann sehr stark auch den Neubau mit angeregt haben. Mir ist es vielleicht vorweg noch mal wichtig zu sagen, wir haben rund bei jeder zweiten Wohnung in den neuen Ländern mit Mitteln des Wohnraummodernisierungsprogramms mitgewirkt und die Sanierung gefördert. Insofern beobachten wir natürlich auch die Leerstandsentwicklung mit Sorge und sind in die Diskussion hier mit Bund und Ländern eingebunden.

Für das Wohnraummodernisierungsprogramm II haben wir vorgesehen, dieses Programm auch für Rückbaumaßnahmen zu öffnen. Zum Jahresanfang werden neben den Zuschüssen, die ja im Rahmen Stadtumbauprogramms möglich sind, auch Darlehensmittel gewährt werden können. Hier ist möglich, bis zu € 125,00 pro Quadratmeter Wohnfläche zu erhalten. Dieser Betrag umfasst, die addierten Gesamtkosten eines Abrisses. Also insofern haben wir eine vernünftige Grundlage. Die

Darlehen sind als Ergänzung zu den Zuschüssen möglich. Wenn es keine Zuschüsse gibt, dann ist zur Gewährung der Darlehen die Abrissgenehmigung erforderlich sowie die Bescheinigung der Kommune, dass die Maßnahme im städtebaulichen Interesse liegt. Wir wollen nicht den Abriss fördern, wo es dann städtepolitisch nicht rein passt.

Das Stichwort Umschuldung ist von Herrn Staatssekretär Buttolo heute morgen angesprochen worden. In der Erweiterung des Wohnraummodernisierungsprogramms sind Umschuldungen ausdrücklich aufgenommen. Wichtig ist mir mal zu sagen, dass eine Kombination mit Zuschüssen oder auch mit anderen Programmen möglich ist, wobei wir den Rückbau finanzieren. Wir finanzieren mit dem Wohnraummodernisierungsprogramm aber auch die Aufwertung. Und Abriss bedeutet auf der anderen Seite auch Sanierung. Sie müssen die anderen Wohnungen sanieren und modernisieren, damit Sie die Mieter aus den abzureißenden Wohnungen umsetzen können. Hier hilft ja auch sehr stark das Wohnraummodernisierungsprogramm, also in der Variante, wie es schon vorhanden ist. Sie haben vielleicht ein bisschen provokativ gefordert, die Altschulden zu streichen, wenn die Wohnungen leer stehen. Ich sag dann, ein bisschen vielleicht als Gegenposition, man muss ja auch entsprechende Anreize zum tatsächlichen Abriss setzen. Insofern erfolgt durch das bestehende Altschuldengesetz eine gewisse Konditionierung.

Wichtig ist noch, darauf hinzuweisen, dass wir nicht nur das Wohnraummodernisierungsprogramm in den neuen Ländern haben sondern auch das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm. Auch das ist ja ein Programm letztlich für die Aufwertung. Es ist gekoppelt an Energieeinsparung und stellt ein sehr zinsgünstiges Kreditprogramm mit derzeit 2,65 % Zins p.a. und 100 % Auszahlung dar. Dieses Kreditprogramm ist für kommunale Wohnungsgesellschaften sehr interessant und wird nach meinem Eindruck von kommunalen Wohnungsgesellschaften viel zu wenig genutzt.

#### **Herr Wolfgang Schmidt, Ministerialdirigent im Thüringer Innenministerium**

Wir sind sehr dankbar, dass die KfW sich da sehr beweglich zeigt, das will ich vorausschicken. Die Frage ist natürlich, ob die Öffnung für Umschuldung weit greift. Ich weiß, wir sind jetzt so weit, dass die Kredite, die unter KfW I ausgereicht worden sind, jetzt in die hohen Zins- und Tilgungsstaffeln hineinlaufen. Und in dem Zusammenhang wird natürlich von unserer Wohnungswirtschaft in Thüringen gesagt, dass wir uns weniger für die Gewährung neuer Kredite für den Abriss einsetzen und mehr für die Entlastung der akuten Forderungen, z.B. durch eine Streckung tun sollten. Dass wird nämlich gerade

jetzt in dieser kritischen Phase wichtig, da jede Mark fehlt und die täglichen Lasten erleichtert werden müssen.

Ein weiteres Problem ist § 6 a, nach dem nur existenzgefährdete Wohnungsunternehmen nach Abriss entschuldet werden. Das hätten wir gern geöffnet für alle abzureißenden Wohnungen. Nicht generell pauschal, sondern immer dann, wenn wir aus strukturellen Gründen in Übereinstimmung mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten und allen Partnern uns über Abrissmaßnahmen zur Stabilisierung und Gesundung des Wohnungsmarktes einig sind. Dann sollte man entschulden und nicht nur, wenn Existenzgefährdung droht.

Es gibt gute Konzeptionen, wohin es gehen soll, stadtstrukturell, wohnungswirtschaftlich. Aber die ungelöste Problematik der Ungleichheit der Lastenverteilung führt im Moment zum faktischen Stillstand: Wir reißen ab, okay, an Dingen, wo wir uns einig sind, wo das Unternehmen konkret sagt, so schnell wie möglich diesen Klotz vom Bein. Aber wenn aus stadtgestalterischer Hinsicht gehandelt werden soll, weil man erst halb leerstehende Wohnblöcke leer ziehen muss, steht der Dampfer im Moment oder ist auf Sand gelaufen.

#### **Herr Genter**

Naja, vielleicht, Herr Schmidt, zum Stichwort Umschuldung: Sie haben es ja angesprochen, dass in der Erweiterung des Wohnraummodernisierungsprogramms auch die Umschuldung von KfW-Mitteln möglich ist, wobei ich immer hoffe, dass da, wo abgerissen wird, überwiegend noch nicht investiert und modernisiert wurde.

#### **Zwischenruf**

Wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Sachverstand gebietet das zu 99 %.

#### **Herr Genter**

Also okay. Ansonsten sind wir in der Frage der Umschuldung für Wohnungsgesellschaften in Einzelfällen auch gesprächsbereit.

Zum Stichwort Altschuldenhilfe möchte ich eigentlich jetzt aus meiner Sicht da gar nicht mehr soviel dazu sagen. Sie wissen, wir führen das Altschuldenhilfegesetz letztlich für den Bund aus, insofern ist das auch eine politische Entscheidung, die dann auch mit dem Bund diskutiert werden muss. Da müsste man vielleicht jetzt Herrn Professor Krautzberger noch mal ansprechen.

### **Herr Richter**

Herr Genter, ich brauche Rückendeckung im positiven Sinne sag ich jetzt mal. Ich sehe das Engagement der KfW bisher sehr gut an. Aber es ist für uns problematisch, dass es für die Banken jetzt üblich ist, Durchreichkredite für Abriss eines Wohnungsunternehmens anzubieten. Wir haben es aufgrund unserer Situation ja jetzt schon ganz schwer, Banken zu finden, die Kredite für die Modernisierung gewähren. Das ist das Problem, was nützen uns die Zusagen, wenn es am Ende nicht umsetzbar ist. Also, ich sehe das Ganze schwierig.

Das zweite Problem betrifft die Rückendeckung des Kunden. Es gab sicherlich sehr viele Anfragen in Veranstaltungen an die KfW, wie können wir denn das machen. Mein Wunsch wäre, dass die KfW diese Kritik, die aus der Wohnungswirtschaft kommt, mal transportiert. Was nützt uns denn, wenn ein Unternehmen in Insolvenz geht, dann kommt einer, der kauft das ganze Ding für eine Mark, vermietet billig, zieht Geld raus, und die Banken gucken gemeinsam mit dem Staat ihren Geldern hinterher.

### **Herr Beck**

Ich hab heute morgen auch die Forderung gestellt, dass die Altschulden weg müssen. Da bleibe ich auch bei. Aber man muss auch vielleicht mal deutlich machen, dass wir ja nichts geschenkt haben wollen. Und man muss auch mal sehen, dass die Schulden, die wir heute gerade im Altbaubereich und auch in den leerstehenden Plattenbauten bezahlen, die Erblasten der DDR sind. Wenn man die Systematik des Altschuldenhilfegesetzes von 1993 anschaut stellt man fest, dass alles über einen Kamm geschoren wurde und eigentlich keine Unterschiede zwischen Altbauten und Neubauten gemacht wurden. Somit sind Altbauten genau so belastet worden wie Neubauten, obwohl Neubauten natürlich deutlich weniger Sanierungskosten verursachten und die Ertragssituation ja auch eine ganz andere war. Natürlich haben wir alle die Welt 1993 viel rosiger gesehen und haben ja auch geglaubt, das würde ja alles so nicht kommen. Nur heute muss man vielleicht doch bestimmte Korrekturen vornehmen und auch mal die Frage stellen, ist denn das richtig gewesen, was man damals gemacht hat.

Auf der einen Seite haben wir die Problematik in den Plattenbausiedlungen. Dort ist sicherlich richtig, wenn aufgrund von Marktberreinigungstendenzen und zur Aufwertung Gebäude abgerissen werden. Das ist auch eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung, damit die Kerne der Städte wieder vitalisiert werden. Dazu ist auch das

Instrument richtig, die Altschulden auf die abgerissene Substanz zu erlassen. Der Sanktionsmechanismus, den Sie beschrieben haben, Herr Genter, ist vielleicht da ja auch richtig, dass man sagt, du kriegst es nur erlassen, wenn du es wirklich wegreißt. Ich kann aber auch den Einwand von Herrn Richter verstehen, dass wir heute die Liquidität brauchen und nicht in 10 Jahren. In 10 Jahren ist es vielleicht zu spät. Das gilt aber für den Plattenbaubereich.

Und im Altbau-Bereich ist die Struktur eine ganz andere. Ich habe im Plattenbau-Bereich seit 1993 Altschulden zugewiesen bekommen für eine Substanz, die ich niemals gekauft hätte, auch nicht für 150 DM. In Wirklichkeit bezahle ich aber 180 DM im Altbau. Eine Substanz, die nie eine DM der Altschulden zu DDR-Zeiten gesehen hat, denn aus den Haushaltsmitteln der DDR sind die komplexen Standorte errichtet worden. Es müssen aber heute...

### **Zwischenruf**

Aber die anderen sind auch belastet worden.

### **Herr Beck**

Nein, in der Unternehmensbelastung ist es nicht, es sind mal ein paar Reko-Kredite rausgegeben worden, das ist aber eine vernachlässigbare Größe. Es ist doch so, dass die Altbausubstanz in der Sanierung teuer ist und eine niedrige Ertragserwartung hat. Sie stellt aber eine wünschenswerte Substanz dar. Herr Gerkens hat erzählt, ich darf sie alle nicht abreißen, die ich aus betriebswirtschaftlichen Gründen abreißen möchte. Und dann muss ich heute nebst Zinsen eine Last von ungefähr 180 DM bezahlen. Das ist ein großer, großer Hemmschuh.

Und ich möchte nochmals betonen: Wir wollen nichts geschenkt haben. Wenn ich die Ertragskraft habe, dann soll der Bund gerne die 150 DM bekommen. Aber das Problem ist doch, dass ich dagegen keine Refinanzierung stehen habe, ich habe einen Leerstand, ich habe keine Miete, muss aber bezahlen, und das ist das Problem. Für eine Substanz, die wir ja im Wege des Einigungsprozesses aufgrund der Vermögenszuordnung einfach zugeschrieben bekommen haben. Unsere Entscheidungsmöglichkeiten waren damals sehr begrenzt. Und wenn sie denn ertragbringend oder veräußerbar ist, denke ich, soll der Bund sein berechtigtes Interesse von Schuldenbegleichung auch darlegen und auch bekommen, aber bitte schön nicht da, wo es nicht möglich ist, wo die Ertragskraft fehlt.

Deswegen sollten wir vielleicht auch mal dem Bund und dem Finanzminister gegenüber sagen: Wir wollen doch gar nichts geschenkt, was wir wollen, ist eine subsidiäre Verbindlichkeit, die dann beglichen wird, wenn wir die Ertragskraft haben, sie auch bezahlen zu können. Dafür plädiere ich, und deswegen läuft es am Ende auf eine Stundung dieser Geschichten hin, wenn denn dies alles funktioniert, was wir in schönen Konzepten jetzt beschrieben haben, und wir in 10 Jahren alle schwarze Zahlen schreiben, und wir unsere Unternehmen saniert haben, und die Städte saniert haben, dann sind wir auch sicherlich in der Lage, diese zusätzlichen Lasten zu bedienen. Und wenn es dann nicht funktioniert hat, ja gut, dann müssen wir die Lasten verteilen, die dann entstanden sind.

### **Frau Kern**

Ich würde mich dem ganz gerne noch mal anschließen und bekräftigen, was meine Vorredner gesagt haben. Ich denke mal, wir sind an einem Punkt, wo einfach Handlung Not tut. Es tut Abriss Not, das heißt, der Stadtumbau muss begonnen werden. Ich habe die Sorge, dass in den Fällen, wo diese Altschulden immer noch wie ein Damoklesschwert über den Unternehmen schwebt, ein Anfang nicht gemacht werden kann.

Ich will Ihnen vielleicht mal zwei kurze Beispiele nennen, um auch die Problematik aufzuzeigen. Eine Stadt im Südosten von Brandenburg, zwei Unternehmen, eine Genossenschaft, eine Gesellschaft. Die Genossenschaft hat zu 95 % saniert, wozu man ihr Anfang der 90er Jahre sicherlich gratulieren konnte. Man hätte vielleicht etwas sorgsamer draufschauen müssen, ob denn am Ende überhaupt noch die Mieter da sind, aber es ist nun mal so weit geschehen, nicht zuletzt auch auf Druck der Genossenschaftsmitglieder. Das ist ja auch eine andere Rechtsform. Mittlerweile haben wir einen Leerstand von 30 %. Sie können sich vorstellen, wie die wirtschaftliche Situation dieses Wohnungsunternehmens aussieht. Die Gesellschaft hat zu 40 % saniert und die beiden Unternehmen wären bereit zu fusionieren, was eigentlich eine schöne Ausnahme ist. Es hat der Stadtumbauprozess die Beiden zumindest so weit schon bewogen, diesen Schritt zu gehen. Sie können ihn aber im Moment nicht gehen, weil die Grunderwerbsteuer dagegen spricht, das ist ja heute morgen auch schon angesprochen worden, und ich denke mal, das ist noch mal ein ganz wesentlicher Ansatz.

Ein anderer Fall, das ist eine andere Stadt, da ist der Leerstand bei der Wohnungsgenossenschaft noch um 10 %. Die haben auch zu 90 % saniert, sind aber

extrem pfiffig gewesen, auch was ihre Marketingstrategien anbelangt in den letzten Jahren. Die werden jetzt damit bestraft, dass sie die Teilentlastung nach § 6 a nicht in Anspruch nehmen können, weil sie die 15 % noch nicht erreicht haben. Das kann auch nicht im Sinne des Erfinders sein. Denen steht gegenüber eine Gesellschaft, die zu 60 % saniert haben, enorm hohen Anteil an Negativrestitutions, die gesamte Altstadt ist damit durchsetzt, und diese Gesellschaft hat auch einen Leerstand, der liegt bei etwas über 40 %. Da wäre natürlich auch jetzt mal ein Weg gegeben zu gehen, also auch Bestandserwerb durch die Genossenschaft, weil sie im Moment noch zahlen kann. Da steht wiederum die Grunderwerbsteuer dagegen, und die Genossenschaft, die sich wirklich intensiv bemüht hat, kann eben die Entlastung nach § 6 a im Moment nicht in Anspruch nehmen. Und dabei zeichnet sich heute schon ab, dass da über die nächsten 10 Jahre der Leerstand auch zunehmen wird, mit den bekannten Problemen für das Unternehmen. Also das sind Punkte für mich, wo man jetzt eigentlich handeln sollte und die Regularien, die da sind, etwas weiter auslegen sollte. Das auch als Bitte an die KfW an dieser Stelle.

#### **Herr Genter**

Zweiter Punkt noch mal zu der Thematik Bund. Ich sag mal, nicht alles, was wünschenswert ist, ist auch finanzierbar. Ich sag das mal so plakativ, und ich wollte mich hier nicht hinter dem Bund verstecken. Natürlich diskutieren wir diese Themen auch mit dem Bund, aber letztlich, wenn der Bund und die Länder die Mittel bereitstellen müssen, dann entscheiden sie natürlich in der letzten Konsequenz auch, wie die Dinge ausgestaltet werden. Gleichwohl werden natürlich diese Argumente und Gesichtspunkte auch berücksichtigt und diskutiert und fließen da auch in die Altschuldenregelung ein. Also ich will nicht sagen, das alles, wie es heute ist, für immer und ewig bleibt. Die Dinge werden aufgenommen und diskutiert, aber Sie verstehen, dass ich hier nicht praktisch als Durchführungsorgan des Bundes irgend etwas versprechen oder zusagen kann. Das ist ein Diskussionsprozess zwischen Bund und auch Ländern, und natürlich müssen da auch die finanziellen Möglichkeiten mit Berücksichtigung finden.

Ich möchte noch gern auf das eingehen, Herr Richter, was Sie gesagt haben. Es ist schwierig, einen Kredit über Banken auszureichen, wenn Abriss finanziert wird. Das war ja auch ein Thema in den Gesprächen mit Bund und Ländern. Letztlich führte die Diskussion dazu, dass wir die Möglichkeit anbieten, die zwischengeschaltete Bank zu 50 % vom Kreditrisiko zu entlasten und auch die Umschuldung zu ermöglichen. Und bei Umschuldung muss man ja auch immer ein bisschen aufpassen, dass die Hausbank nicht

nur im eigenen Interesse umschuldet, um Risiken dann, sage ich mal, in Richtung KfW zu verschieben. Wir wollen ja Umschuldung in dem Sinne, dass sie den Wohnungsunternehmen was nützen und nicht den zwischengeschalteten Banken.

### **Herr Ravens**

Sonst zahlt die eine Bank der anderen Bank die Zinsen für Kapital, das Sie nie bekommen haben. Diese Verbindung muss man auch bei der Gelegenheit sehen.

Meine Damen und Herren, ich sehe keine weiteren Fragen mehr. Lassen Sie mich noch mal zum Abschluss erinnern daran, was ich am Anfang gesagt habe hier in der Podiumsdiskussion: Die Wohnungswirtschaft wird dieses Problem nicht alleine lösen können. Der Bund wie auch die Städte und Gemeinden müssen ihren Beitrag in der Entwicklung der Stadt leisten und mithelfen, dass Platz für Arbeitsplätze geschaffen wird, dass ausreichende Ausbildungsplätze und Kindergartenplätze vorhanden sind, und dass sich der Handel und das Gewerbe in den Innenstädten ansiedeln. Wir machen mit dem Deutschen Seminar für Stadtentwicklung und Wirtschaft nichts anderes als den Versuch, in den kleinen und mittleren Städten dafür zu werben, dass der Einzelhandel und die Dienstleistung dort ein bisschen bessere Voraussetzungen bekommen können.

Bei alledem, was wir heute auch noch an Bedenken geäußert haben, ich denke, wir stehen am Anfang eines Weges. Herr Geisendörfer, der mit Herrn Lembcke zusammen DSSW betreibt, hat heute Mittag gesagt: Wenn wir uns diese Chance zerreden, dann tun wir uns alle keinen Gefallen. Und wenn wir nur in optimistischen Bildern malen, dann fallen wir nach einem Jahr auf die Nase. Aber wenn wir zulassen, dass der Pessimismus überwiegt nach dem Motto, es reicht das alles noch nicht, dann kommen wir nicht in Gang. Gustav Heinemann hat mal gesagt, „es ist ein erster kleiner Schritt, wenn man sich auf einen langen Weg macht“. Und ich denke, das, was da vor uns steht, ist eine Aufgabe, die wir bisher alle nicht kennen. In der deutschen Geschichte gab es noch nie eine Situation, in der wir etwa 800.000 Wohnungen aus dem Markt nehmen mussten, ohne dabei die Städte zu zerstören. Nach Möglichkeit müssen wir dafür sorgen, dass die Städte dabei lebenswerter werden, also diesen Prozess der Reduktion umdrehen in einen Positiv-Prozess. Man kann das so machen, wie die Franzosen oder die Engländer es gemacht haben, und dann sehen, dass einem ganze Stadtteile um die Ohren fliegen. Frankreich gibt im Augenblick fast zwölf Milliarden Mark für einen Zeitraum von vier Jahren aus, um die Trabantenstädte wieder zu befrieden. Nicht, um sie wohnlich zu machen in erster Linie, sondern lediglich um sie zu befrieden. Und ich denke, dass keiner von uns diesen

Prozess erleben will. Wir wollen uns doch nicht unsere Gesellschaft, unsere demokratische Gesellschaft um die Ohren fliegen lassen. Wenn man das nicht will, dann müssen wir auch mit dem nötigen Mut jetzt an die Geschichte herangehen. Ich habe heute morgen gesagt, mein Gott, ich möchte 35 Jahre jünger sein! Denn solche Herausforderungen, die sich uns in den Wohnungsunternehmen und in den Städten stellen, bergen gleichsam die Chance, neue Instrumente zu entwickeln. Und das ist, denke ich, auch schon eine ganz besondere Sache.

Ich bin mir ganz sicher, dass wir auf dem Weg eine Fülle von neuen Ideen und neuen Instrumenten bekommen werden. Insbesondere in der Finanz- und Steuerpolitik wird sich vieles verschieben müssen. Wir stehen jetzt an einem Punkt, wo der Prozess läuft, und der darf nicht abgebremst werden, weil da irgendso ein Steuerinstrument im Wege steht. Ich bin davon überzeugt, dass das hinzukriegen ist, wenn wir das alle mit einem ganz heißen Herzen und einem kühlen Kopf machen.

Und es ist ganz wichtig, dass wir untereinander auch begreifen, dass das eine gemeinschaftliche Aufgabe ist, bei der niemand auf den anderen gucken kann. Ich hab mal in einem kleinen Bierkreis, in dem drei Verantwortliche einer Wohnungsbaugesellschaft beieinander saßen gehört, wie einer gesagt hat: „Wer sich zuerst bewegt, der ist schon tot“. Wenn das die Haltung würde, dann kommen wir überhaupt nicht voran, dann sind wir aber hinterher alle tot, dann sind wir alle tot. „Wer sich zuerst bewegt, der ist schon tot.“ Das ist ein schlimmer Satz, muss ich sagen.

So, das war's für heute eigentlich. Nun bleibt mir nur noch, mich bei den Referenten für ihre interessanten Vorträge ganz herzlich zu bedanken. Und denken Sie daran: Am 1. Januar 2002 tritt das Gesetz zur Förderung des Stadtumbaus in Kraft. Ab da müssen wir fleißig arbeiten, alle miteinander, da wünsche ich gute Verrichtung. Herzlichen Dank.