



24. Mai 2009

Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des
Deutschen Bundestages am 27. Mai 2009

Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der SPD

BT-Drucksache 16/12284

Programm „Stadtumbau Ost“ – Fortsetzung eines Erfolgsprogramms

1. Einleitung

Mit dem Schwerpunkt der Aufwertung der Innenstädte begrüßt Haus & Grund Deutschland die Fortsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ über das Jahr 2009 hinaus. Die Bestrebungen, die Stadtmitte mit ihrer oftmals historischen Bebauung stärker in den Fokus des Programms zu rücken, können der weiteren Entwicklung der ostdeutschen Städte dienen. Dem Antrag der Fraktionen von CDU/CSU und SPD (Bundesdrucksache 16/12284 vom 18. März 2009) stimmt Haus & Grund Deutschland daher grundsätzlich zu.

2. Ausgangssituation

Der Rückbau von Wohnungen in Plattenbaugebieten hat in den vergangenen Jahren kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen stabilisiert. Die Leerstandsquoten in den innerstädtischen Lagen sind dagegen im Vergleich zum Jahr des Programmstarts 2002 gestiegen.

Die anvisierte hälftige Verwendung der Mittel für Rückbau und Aufwertung wurde bislang nicht umgesetzt. Teilweise standen bis zu 90 Prozent der Mittel für den Rückbau bereit. Der Mitteleinsatz für die Aufwertung fiel dementsprechend gering aus. Die Formulierungen im Antrag der Fraktionen CDU/CSU und SPD im Kontext des beschriebenen, im größeren Maßstab betriebenen Rückbaus suggerieren, dass aktuell bereits ein erheblicher Teil der Fördermittel für die Aufwertung bereitgestellt wird. Dies ist keineswegs der Fall.

Die privaten Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Ostdeutschland bewirtschaften über 40 Prozent ihres Wohnungsangebotes nicht kostendeckend. Große Teile ihrer Wohnungsbestände liegen in den Innenstädten, die das Programm „Stadtumbau Ost“ bisher nicht erreicht.

Haus & Grund Deutschland begrüßt die geplante stärkere Fokussierung auf die Innenstädte und sieht zur Aufwertung der Identität stiftenden Innenstadtbereiche keine Alternative. Eine weitere Marktverzerrung zu Lasten privater Eigentümer ist zu verhindern.

3. Ausgestaltung des Programms in den Folgejahren

Der ab dem Jahr 2003 in der Verwaltungsverordnung festgeschriebene spätere Ausgleich zugunsten der Aufwertung ist unbedingt einzuhalten. Die Aufwertung der Innenstädte muss verstärkt werden.

Die sogenannte Experimentierklausel, bei der Investoren Teile des kommunalen Eigenanteils übernehmen, ist für die privaten Eigentümer nicht praktikabel. Sie verfügen nicht über die hierfür erforderlichen Mittel. Die Experimentierklausel ist aufgrund ihres einseitig die kommunale Wohnungswirtschaft unterstützenden und damit marktverzerrenden Charakters ersatzlos zu streichen.

Von einer Verlängerung der Altschuldenhilfe ist abzusehen. Der Rückbau von Gebäuden, der hauptsächlich in Plattenbausiedlungen stattfindet, ist bereits ohne Altschuldenhilfe für die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich lohnend. Der Mittelzufluss durch die zusätzliche Gewährung von Altschuldenhilfe führt zu einer weiteren Verzerrung des Marktgleichgewichts zu Lasten der privaten Eigentümer.

Das Interessengeflecht der Kommunen und ihrer kommunalen Wohnungsunternehmen verlangt es, die Vergabe der Mittel des Programms „Stadtumbau Ost“ neutral und überparteilich zu begleiten. So kann sichergestellt werden, dass zumindest ein Teil der Fördermittel im Sinne der angestrebten Fokussierung auf die Innenstädte sein Ziel erreicht. Ansonsten bliebe das Programm „Stadtumbau Ost“ wie in den vergangenen Jahren eine Hülle mit dem Hauptziel der Sanierung kommunaler Wohnungsunternehmen und Kommunen.

Parallel hierzu sollten die kommunalen Wohnungsunternehmen zukünftig konkreten Auflagen bei Aufwertungsmaßnahmen in innerstädtischen Lagen folgen müssen. In der Vergangenheit weigerten sich diese Marktteilnehmer teilweise, Aufwertungsmaßnahmen in den Innenstädten zu tragen oder sich daran zu beteiligen, um keine Konkurrenz zu nunmehr stabilen Quartieren am Stadtrand entstehen zu lassen. Diesem Verhalten ist Einhalt zu gebieten.

Als ein geeignetes Mittel, um Investitionsanreize für private Eigentümer zu schaffen, erscheint Haus & Grund Deutschland die Wiedereinführung der Investitionszulage, die auch von der Evaluierungsgruppe befürwortet wird. Sie ist einkommensunabhängig, damit nicht sozial selektiv und zugleich ein verlässliches und dem privaten Eigentümer einfach zugängliches Instrument.