

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**  
**Wortprotokoll**  
**91. Sitzung**

**Berlin, den 27. Mai 2009, 11.00 Uhr**  
**Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus**  
**Berlin**  
**Sitzungssaal: Raum E 600**

**Vorsitz: Dr. Klaus W. Lippold, MdB**

**TAGESORDNUNG:**

**Vor Eintritt in die Tagesordnung**

**S. 7**

**Tagesordnungspunkt 1**

**S. 7**

Antrag der Abgeordneten Volkmar Uwe Vogel, Dirk Fischer (Hamburg),  
Dr. Klaus W. Lippold, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU  
sowie des Abgeordneten Ernst Kranz, der Abgeordneten Petra Weis,  
Sören Bartol, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD

Programm "Stadtumbau Ost" - Fortsetzung eines Erfolgsprogramms

BT-Drucksache 16/12284

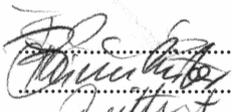
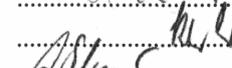
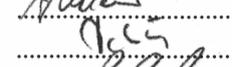
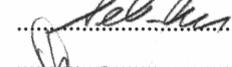
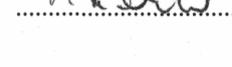
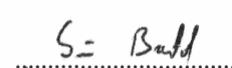
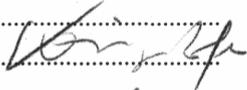
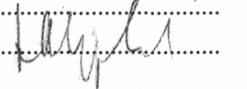
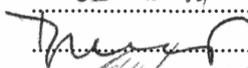
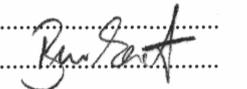
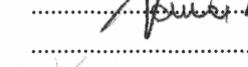
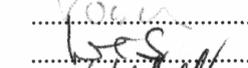
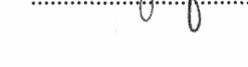
Mittwoch, 27. Mai 2009, 11:00 Uhr

DEUTSCHER BUNDESTAG

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 15 (Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
<u>CDU/CSU</u>		<u>CDU/CSU</u>	
Blank, Renate		Bellmann, Veronika	.....
Brunnhuber, Georg		Börnsen (Bönstrup), Wolfgang	.....
Deittert, Hubert		Dörflinger, Thomas	.....
Ferlemann, Enak		Eichhorn, Maria	.....
Fischer (Hamburg), Dirk		Friedrich (Hof) Dr., Hans-Peter	.....
Götz, Peter		Granold, Ute	.....
Hofbauer, Klaus		Heynemann, Bernd	.....
Scheuer Dr., Andreas		Hübinger, Anette	.....
Schmitt (Berlin), Ingo		Kammer, Hans-Werner	.....
Sebastian, Wilhelm Josef		Königshofen, Norbert	
Storjohann, Gero		Koeppen, Jens	.....
Vogel, Volkmar Uwe		Lippold Dr., Klaus W.	
Wächter, Gerhard		Mayer (Altötting), Stephan	.....
<u>SPD</u>		<u>SPD</u>	
Bartol, Sören	S = Budd 	Blumentritt, Volker	.....
Beckmeyer, Uwe		Brase, Willi	.....
Carstensen, Christian		Burkert, Martin	
Faße, Annette		Danckert Dr., Peter	.....
Fornahl, Rainer		Graf (Rosenheim), Angelika	.....
Hacker, Hans-Joachim		Grasedieck, Dieter	.....
Kranz, Ernst		Herzog, Gustav	.....
Paula, Heinz		Hübner, Klaas	.....
Schwarzelühr-Sutter, Rita		Müller (Chemnitz), Detlef	.....
Vogelsänger, Jörg		Multhaupt, Gesine	.....
Weis, Petra		Ortel, Holger	.....
Wetzel Dr., Margrit		Schmidt Dr., Frank	.....
Wright, Heidi		Thießen, Jörn	.....

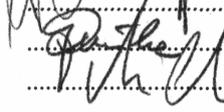
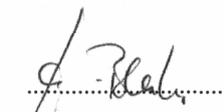
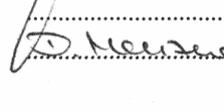
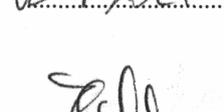
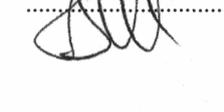
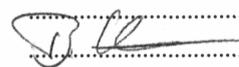
Mittwoch, 27. Mai 2009, 11:00 Uhr

DEUTSCHER BUNDESTAG

**Anwesenheitsliste**

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 15 (Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
<b><u>FDP</u></b>		<b><u>FDP</u></b>	
Döring, Patrick		Geisen Dr., Edmund Peter	.....
Friedrich (Bayreuth), Horst		Goldmann, Hans-Michael	.....
Günther (Plauen), Joachim		Haustein, Heinz-Peter	.....
Mücke, Jan		Kopp, Gudrun	.....
<b><u>DIE LINKE.</u></b>		<b><u>DIE LINKE.</u></b>	
Bluhm, Heidrun		Claus, Roland	.....
Heilmann, Lutz		Leutert, Michael	.....
Menzner, Dorothee		Seifert Dr., Ilja	.....
<b><u>BÜ90/GR</u></b>		<b><u>BÜ90/GR</u></b>	
Hermann, Winfried		Andreae, Kerstin	.....
Hettlich, Peter		Herlitzius, Bettina	
Hofreiter Dr., Anton		Steenblock, Rainer	.....
<b><u>fraktionslos</u></b>			
Nitzsche, Henry *			

\* Beratendes Mitglied

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (15)**

**Mittwoch, 27. Mai 2009, 11:00 Uhr**

**Fraktionsvorsitzende:**

**Vertreter:**

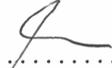
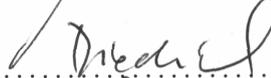
CDU/ CSU	.....	.....
SPD	.....	.....
FDP	.....	.....
DIE LINKE.	.....	.....
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	.....	.....

**Fraktionsmitarbeiter:**

**Fraktion:**

**Unterschrift:**

(Name bitte in Druckschrift)

Odenwald	CDU/CSU	
SPERNER	FDP	
Wiedmich	LINKE	
Bauer	CDU/CSU	
Mitter	SPD	
Kunze	DIE LINKE	
Reyben	SPD	



**Öffentliche Anhörung  
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
am Mittwoch, dem 27. Mai 2009 ab 11.00 Uhr**

**zu dem Antrag:  
(BT-Drs. 16/12284)  
Programm „Stadtumbau Ost“ - Fortsetzung eines Erfolgsprogramms**

## Sachverständige

**Dr. Matthias Bernt**

Leibniz-Institut für Regionalentwicklung  
und Strukturplanung e. V. (IRS), Erkner

**Dipl.-Ing. Architekt Clemens Deilmann**

Leiter der Abteilung Wohnungswesen und Bauökologie  
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR), Dresden

**Lutz Freitag**

Präsident des Bundesverbandes  
deutscher Wohnungs-/Immobilienunternehmen e. V.

**Jürgen Köhne**

Bundesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen e. V.

**Jürgen Leindecker**

Erster beigeordneter des Städte- und  
Gemeindebundes Sachsen-Anhalt

**Jürgen Veser**

Geschäftsführer des Instituts für Stadtforschung  
und Strukturpolitik GmbH (IfS)

**Dr. Andreas Stücke**

Generalsekretär Haus & Grund Deutschland

## Vor Eintritt in die Tagesordnung

### Tagesordnungspunkt 1

Antrag der Abgeordneten Volkmar Uwe Vogel, Dirk Fischer (Hamburg), Dr. Klaus W. Lippold, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU sowie des Abgeordneten Ernst Kranz, der Abgeordneten Petra Weis, Sören Bartol, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD

Programm "Stadtumbau Ost" - Fortsetzung eines Erfolgsprogramms

BT-Drucksache 16/12284

**Stellv. Vorsitzender:** Ich begrüße Sie ganz herzlich zur 91. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und zur öffentlichen Anhörung zum Antrag der Fraktionen CDU/CSU und SPD – Programm „Stadtumbau Ost“ – Fortsetzung eines Erfolgsprogramms. Wir haben in etwa die 8 Jahre des ersten Teils jetzt um und stehen vor den nächsten 7, 8 Jahren. Insofern ist es auch wichtig, hier über die kommenden Jahre zu diskutieren. Dazu freue ich mich, dass wir 7 Sachverständige begrüßen können. Ich fange von vorne links an. Ich begrüße Herrn Dr. Matthias Bernt vom Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung in Erkner. Herzlich willkommen. Dann, Herrn Dipl.-Ing. Clemens Deilmann auch vom Leibniz-Institut, aber in diesem Fall von der Abteilung Wohnungswesen und Bauökologie im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden. Dann daneben, Herrn Lutz Freitag, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Daneben Herr Jürgen Köhne, vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Dann kommen wir zu Herrn Leindecker, das ist der Erste Beigeordnete des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt. Herzlich willkommen. Herr Jürgen Vesper, Geschäftsführer des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS). Und Herr Dr. Andreas Stücke, Generalsekretär von Haus & Grund in Deutschland. Herzlich willkommen. Ich würde folgendes vorschlagen, dass jeder Sachverständige zunächst ein Eingangsstatement von 5 Minuten macht. Danach nehme ich dann die Berichterstatter in die Runde und dann wird sich ein Frage- und Antwortspiel ergeben. Wir werden die Anhörung bis 13.00 Uhr terminieren. Das heißt, wir werden uns die 2 Stunden nehmen. Ich bitte Sie dann möglichst sich auch bei Ihren Antworten auf die Fragen der Abgeordneten immer kurz zu fassen, damit wir möglichst viele Fragen zulassen können. Das gilt aber auch für die

Kollegen verbunden mit der Bitte, möglichst auf eigene Statements zu verzichten. Um 13.00 Uhr machen wir dann eine Pause, weil dann um 13.30 Uhr die nächste Sitzung beginnt. Ich würde Herrn Bernt bitten, anzufangen, Sie haben das Wort. Und dann gehen wir einfach in der Reihenfolge durch. Bitte sehr!

**Dr. Matthias Bernt:** Als erstes einmal vielen Dank, für die Gelegenheit, hier als Vertreter der Wissenschaft Stellung zu nehmen. Der Hintergrund vor dem ich rede, sind 8 Jahre Forschungserfahrung im Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung in Leipzig, später im IRS Erkner, zum Stadtumbau. Vor diesem Hintergrund habe ich eigentlich – als ich den Antrag um den es heute hier gehen soll, gelesen habe – gedacht, der geht ein bisschen am Kernproblem des Stadtumbaus vorbei. Das Kernproblem des Stadtumbaus besteht meiner Meinung nach in der zu geringen Steuerungswirkung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Es ist ja in der Praxis tatsächlich so, dass die Förderinstrumente, die im Programm zur Verfügung stehen, nur für jeweils bestimmte Gruppen von Eigentümern tatsächlich attraktiv sind. Und da die verschiedenen Eigentümer-Typen sich im Stadtraum nicht gleichmäßig, sondern sozusagen durch die Zufälligkeiten der jeweiligen Eigentumsgeschichte des jeweiligen Objektes bedingt, fragmentiert verteilen, führt das dazu, dass die Planungsansätze insgesamt fragmentieren. Das also die Anreize, die durch das Förderprogramm gegeben werden, jeweils nur von bestimmten Eigentümergruppen aufgegriffen werden können und dass in der Folge die Stadtplanung um diese Eigentümerstruktur drum herum planen muss. In der Folge ist es so, dass weder Rückbau noch Aufwertung in ihrer Verortung ausreichend durch die Stadtplanung gesteuert werden können und dass die Planungen perforiert und damit auch ein Schritt weit der Stadtraum. Ich habe vor diesem Hintergrund 4 Punkte in meiner Stellungnahme zu entwickeln versucht, bei denen ich denke, dass umgesteuert werden könnte und dass die stärker aufgegriffen werden sollten. Das erste betrifft das Thema „Altschuldenentlastung“. Bei dem Thema „Altschuldenentlastung“ nach § 6a Altschuldenhilfegesetz ist es ja so, dass einerseits von dieser Entlastung eine sehr erhebliche wohnungswirtschaftliche Wirkung, vor allem auf GDW-organisierte Unternehmen ausgegangen ist. Das hat dazu geführt, dass diese Unternehmen einfach als Partner für den Stadtumbau sehr aktiv waren. Und, dass sie als Partner auch für den Stadtumbau in Zukunft zur Verfügung standen. Andererseits muss man sagen, dass diese Steuerungswirkung natürlich räumlich sehr selektiv gewirkt hat. Sie hat vor allem ihre

Wirkung entfaltet auf Plattenbaubestände und hat dort den Rückbau beschleunigt, während andere Eigentübertypen eher nicht davon angegriffen wurden. Aus diesem Grunde habe ich in meiner Stellungnahme 2 Vorschläge gemacht. Das erste ist, um die mit Altschulden belasteten Unternehmen weiterhin als Partner der Stadtentwicklung zu erhalten, ist eine Regelung notwendig, die die Altschuldenerleichterung für diese Gruppe weiter zugänglich macht. Da die Altschulden als ein sehr problematisches Konstrukt in Folge der Vereinigung entstanden sind, ist mein Vorschlag, sie eigentlich völlig zu streichen. Aber, auch bei einer Streichung der Altschulden ist es ja so, dass weiterhin ein Anreiz für Eigentümer gebraucht wird, um den Rückbau darstellbar zu machen. Um also die bilanziellen- und Vermögensverluste, die durch einen Rückbau entstehen, auszugleichen. Dafür schlage ich die Einführung von einer – durch die Kommunen entlang der Setzungen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts zu vergebenen – Abrissprämie vor, die zielgerichtet an die Eigentümer ausgereicht werden kann, die nach den Setzungen des INSEK den Rückbau ihrer Immobilien vornehmen sollen. Der zweite Punkt betrifft die bessere Koordinierung und Verzahnung von Aufwertungsprogrammen. Es wird ja oft darüber geredet, dass mehr Mittel in die Aufwertung fließen sollten und nicht so viele in den Rückbau. Es wird oft über die Verteilung von Quoten geredet, innerhalb des Stadtumbauprogramms. Ich würde sagen, das ist nur die halbe Miete, nämlich eine Stärkung des Aufwertungsteils zum Stadtumbauprogramm. In der Tat wird die Aufwertung nicht nur durch das Stadtumbauprogramm gesteuert sondern Investitionen in den Wohnungsbestand werden von einer ganzen Reihe von weiteren Programmen gefördert, die zum Teil nur sehr unzureichend mit dem Stadtumbau verzahnt sind. Da würde ich argumentieren, dass es nötig ist, eine bessere Verzahnung dieser Programme hinzubekommen. Ich glaube, der einfachste Weg, um das zu bewerkstelligen, wäre eine Aufstockung des Aufwertungsteils des Programms „Stadtumbau Ost“, um Mittel, die aus anderen Programmen, wie den KfW-Krediten oder der Investitionszulage früher bereitgestellt wurden. Also, dass das Programm „Stadtumbau Ost“ in ihrem Aufwertungsteil darüber aufgestockt wird. Und dass es darüber für die Kommune möglich ist, zielgerichteter Aufwertungsmittel zu vergeben. Letzter Punkt, Förderung von Bewohnerbeteiligung und lokaler Demokratie. Es ist ja so, dass Bürgerbeteiligungen – wenn man Reden von Programm-beteiligten und von Politikern hört – so ein bisschen „Everybody's Darling“ sind. Gleichzeitig ist es so, dass der Stand von Bürgerbeteiligung vor Ort, oft als frustrierend beschrieben wird. Da denke ich, sollten in 2 Punkten Verbesserungen

angegangen werden, damit eben Bewohnerbeteiligung nicht nur Thema für „Sonntagesreden“ bleibt. Das erste ist, denke ich, dass der Bund die Anforderungen an Bürgerbeteiligung im Stadtumbau klarer darstellen und verbreiten sollte und dass er dafür auch Beratungsangebote bereitstellen sollte. Dies könnte im Förderprogramm verankert werden. Empfehlenswert wäre aber eine gesonderte Institution zu schaffen, die tatsächlich für die Beteiligten vor Ort das Bürgerbeteiligungs-know-how stärker vermitteln kann. Zum zweiten glaube ich, dass die Förderung Mindestanforderung für die Gestaltung des Umzugsmanagements im Stadtumbau entwickeln sollte. Hier kann man sehr stark auf die Erfahrung aus der behutsamen Stadterneuerung zurückgreifen, die ja gerade durch die klare Gestaltung von Anforderung von Sozialplanrichtlinien für die Umsetzung von Mietern, auch die Mitwirkungsbereitschaft von Mietern bei der Sanierung gefördert hat und die einfach für alle Beteiligten das Verfahren klarer, überschaubarer und einfacher gemacht hat. Im Interesse der Zeit, breche ich mal hier kurz ab. Ich kann vielleicht einige Punkte nachher nochmals genauer ausführen. Vielen Dank!

**Stellv. Vorsitzender:** Dazu werden Sie ganz sicher Gelegenheit haben. Vielen Dank, Dr. Bernt! Als nächstes erteile ich dem Herrn Deilmann das Wort. Ich habe nur noch eine Bitte an die 7 Sachverständigen. Wir machen normalerweise ein Wortprotokoll. Sind Sie damit einverstanden? Das wird dann in etwa in 14 Tagen bis 3 Wochen vorliegen. Das ist sicher ganz hilfreich für die Kollegen, dies auch noch einmal zu wissen. Herr Deilmann, bitte sehr!

**Dipl.-Ing. Clemens Deilmann:** Sehr geehrte Damen und Herren, schönen Dank, an dieser Anhörung hier teilnehmen zu können. Zunächst einmal würde ich darauf aufmerksam machen wollen dass ich glaube, dass wir in einer zweiten Phase des Stadtumbaus eintreten werden, die ungemütlicher wird als die, die wir hinter uns gebracht haben. Es wird schwieriger werden und es wird auch keinesfalls irgendwie preiswerter werden. Insofern Fortsetzung eines Erfolgsprogramms? Ja. Aber, wenn Sie sich die Zahlen angucken, auch der Abgangszahlen, ein deutlicher Rückgang mit 33.000 WE ist weit nicht ausreichend. Nach unseren Prognosen und das ist jetzt etwas auf das ich auch hinweisen würde; Es ist mir sehr wichtig, dass man einfach eine Langfristperspektive anstellt und sich traut, bis 2030, bis 2050 zu schauen. Dann werden Sie sehen, dass Sie eigentlich pro Jahr 50.000 Wohnungen vom Markt nehmen müssen, um die derzeitigen Leerstandsquoten zu halten. Das heißt also, in der bisherigen Erfolgsgeschichte haben Sie noch nicht das erreicht, was Sie é-

gentlich dann über noch drei Jahrzehnte durchhalten müssen. Das ist – glaube ich – eine Dimension, der man sich erst einmal bewusst sein muss. Dazu kommen die Hintergründe; dazu kann man einiges sagen. Demografie, Wegbrechen der Ersthaushaltsgründungsaltersgruppe nach 2012, also eine zweite Leerstandswelle in der zweiten Dekade nach dieser kleinen Erholungsphase – sage ich mal – für die Wohnungsunternehmen. So, dazu kommt, dass der Abriss schwieriger wird. Die Leerstände werden auch auf sanierte Plattenbauten übergreifen und wir werden auch das Problem zu bewältigen haben, dass der Leerstand sich dann flächenhafter verteilt hat. Das ist also einen höheren Aufwand und auch Bedarf – sage ich mal – mit Umzugsmanagement hier noch einzugreifen. Zu den Altschulden wird sehr viel heute gesprochen werden, da halte ich mich im Moment zurück. Ich möchte zunächst einmal auf diese Dimension, die da auf uns wartet, aufmerksam machen. Was mir dann auch noch ein Anliegen ist. Diese Diskussion Platte vs. Innenstadt. So richtig das ist, sich um die Innenstädte zu kümmern, aber wir werden nicht darum herum kommen, auch Gründerzeitsubstanz abzureißen. Das ist einfach so und da muss ich mich dran gewöhnen. Die Frage ist mir auch ein wichtiges Anliegen. Wie kommen wir zu einer – sage ich mal – guten, qualitativ hochwertigen Stadtplanung? Und da wäre es meiner Ansicht nach auch wichtig, zusammen mit dem Thema Langfristperspektive, dass man nicht nur in investive Mittel hineindenken sollte sondern auch in die Unterstützung von einer Entwicklung von Konzepten, Unterstützung von kleinen Städten, von Mittelstädten in ihren Planungsabsichten, von Umzugsmanagement; also Dinge, die nicht unbedingt jetzt direkt investive Maßnahmen betreffen. Man wird das vielleicht etwas stärker in den zukünftigen Programmen berücksichtigen müssen. Was mich noch ein wenig zum Widerspruch reizt, wäre die Frage: Wie weit die Infrastrukturen dort eine besondere Förderung brauchen? Da weisen unsere Studien zur Infrastrukturkostenentwicklung nach. Jetzt müssen Sie sehen, auf welcher Ebene Sie das diskutieren, auf der regionalen oder auf der kommunalen, oder auf der Versorgungsgebietsebene. Aber die Kommunen haben nach unserem Kenntnisstand wenig Einflussmöglichkeiten auf den Netzzückbau, weil im Hochbau sehr viele Möglichkeiten bestehen. Sie können Teilabriss machen, einen Rückbau. Sie können auch kontrollierten Leerstand haben, auf den die Infrastruktur nicht reagiert. So diese Netzinfrastruktur zurückzubauen sollte man sich keinen Illusionen hingeben. Da ist nicht so viel zu holen. Da haben Sie ohnehin das generelle Problem, wie die Infrastrukturkosten langfristig – sozusagen - gehalten werden sollen. Wie sie mit der Finanzierungsbeschränkung klarkommen

wollen, da sehe ich Probleme. Diese haben nicht unmittelbar mit den Stadtumbaugebieten etwas zu tun. Da gibt es immer Ausnahmen, wo Städte – sage ich mal – ganze Quartiere bereinigen. Ja, aber im Gros hat die Kommune so gut wie keinen Einfluss und die zwei/drei Prozent Netzzückbau, die sie tragen können, fressen sie in der Regel damit auf, dass sie irgendwo anders noch ein Neubaugebiet, oder Gewerbegebiet erschlossen haben. Das heißt also die Infrastrukturkosten sehe ich hier nicht in diesem Programm drin. Das ist eine gesonderte Veranstaltung. Ich glaube, ich würde einfach mal an der Stelle einen Punkt machen. Ich glaube, da ist zum Teil weil es ungemütlicher wird auch Bedarf, dass die Landesplanung dort klarere Linien setzt. Und diese langfristigen Perspektiven zu entwickeln, das bedeutet auch Aufwand für die beteiligten Entscheidungsträger an analytischer Arbeit und eben an auch Erarbeitung von szenariogeleiteten Strategien, wie man damit umzugehen hat, um dann auch für die Versorger unterstützt durch Landes- und Regionalplanung langfristige Planungssicherheit zu erzeugen. Vielen Dank!

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Deilmann! Als nächstes Herr Freitag!

**Lutz Freitag:** Herr Stellvertretender Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordneten, meine Damen und Herren! Der GdW bedankt sich für die Gelegenheit hier zu einem – glaube ich – der wohl wichtigsten städtebaupolitisch wichtigsten Projekte der vergangenen Legislaturperioden, aber auch der kommenden Stellung nehmen dürfen. Wir haben in zwei schriftlichen Stellungnahmen detailliert unsere Auffassung dargelegt. Darauf will ich nur verweisen. Einmal generell zum gemeinsamen Antrag von CDU/CSU und SPD und zum anderen zum speziellen Problem der Altschuldenfrage. Wir begrüßen den gemeinsamen Antrag ausdrücklich und unterstützen ihn. Natürlich kann man sich, wenn man ganz speziell an bestimmte Dinge herangeht immer noch wieder Lücken oder Schwächen feststellen; aber die politische Weichenstellung, die mit diesem Antrag deutlich wird, ist ganz eindeutig richtig, vernünftig und notwendig. Dass man dann – wie gesagt – Dinge noch nachbessern kann, dass ist natürlich nachher operatives Geschäft, das übersteigt natürlich auch die Aufgabe eines solchen politisch angelegten Antrags. Ich halte ihn für sehr zielführend und ich glaube, er kann auch eine gute Grundlage für die weiteren Entscheidungen im Reich von Politik und Verwaltung sein. Stadtumbau Ost ist tatsächlich ein Erfolgsprogramm. Wenn man heute durch die Städte Ostdeutschlands geht, kann man feststellen, dass die noch nie so schön waren in

den 60 Jahren wie heute. Das wird häufig in Pressemeldungen, in interesselgeleiteten Artikeln anders dargestellt. Dass die Städte diese Attraktivität und diese Qualität als Wirtschafts- und Wohnortsstandort erreicht haben, hängt auch zu einem Gutteil mit den Auswirkungen des Stadtumbauprogramms Ost zusammen. Es wird dann immer wieder auch kritisiert, dass die Innenstadtentwicklung nicht im gleichen Maße vorangekommen ist wie man sich das gerne gewünscht hätte. Das können wir als GdW auch sagen, auch unsere Leerstände sind in den Beständen der Innenstädte größer als in den Siedlungen in der Stadt, liegen aber mehr am Rande der Innenstadt. Das sind nicht etwa jetzt unterschiedliche Interessen, die da eine Rolle spielen, sondern es sind unterschiedliche ökonomische städtebauliche Probleme, die in der Innenstadt anders gelöst werden müssen und sich auch anders darstellen. Ich will deswegen ausdrücklich für die GdW noch einmal erklären. Wir sind sehr bereit zu einer großen strategischen Allianz all jener, die sich ganz besonders auch in der Innenstadt engagieren wollen, hier gemeinsam etwas mitzumachen; allerdings haben wir nur relativ wenige Bestände. Aber das, was wir dort leisten können, wollen wir auch in diesem Bereich tun. Was fatal wäre, wenn man versucht, sozusagen die Kernstadt gegen die Siedlungen am Rande der Kernstadt auszuspielen, ja, das wäre fatal, das wäre keine Stadtentwicklung, das wäre letztendlich städtebaulicher Klassenkampf und das dürfen wir einfach nicht zulassen. Gerade vor dem Hintergrund der sich verschärfenden sozialen Entwicklung und der Tatsache, dass immer nur 20 % der Menschen maximal in der Innenstadt, im Inneren wohnen, aber 80 % außen herum, wäre es auch sozialpolitisch unverantwortlich, hier Städtebaumittel ausdrücklich und ausschließlich auf diesen Bereich zu konzentrieren. Ich kann mir eine politische Entscheidung, die in diese Richtung geht, überhaupt nicht vorstellen. Hier muss gerade auch der Aspekt der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Es dann auch immer wieder auch wieder darauf hingewiesen, dass angeblich das Verhältnis zwischen Abriss und Aufwertung nicht richtig war. Tendenziell nähern sich auch in den beiden Ländern Sachsen und Sachsen-Anhalt, wo aus besonderen Gründen zeitweilig die Regelung nicht eingehalten werden konnte, dieser die 50 zu 50 Quote an. Das sind allerdings auch die beiden Länder, die den größten Marktberäinigungsbedarf hatten und der Marktberäinigungsbedarf ist Voraussetzung dafür, dass anschließend Aufwertung stattfinden kann. Wenn man da nicht diese unterschiedlichen Schwerpunkte im Zeitablauf gesetzt hätte, hätte man politisch falsch gehandelt. Aber die Richtung stimmt jetzt wieder und auch in Zukunft kann man dieses

Verhältnis gut erreichen. Die Entwicklung in der Innenstadt wird eben auch sehr stark dadurch geprägt, dass all die Investitionen in diesem Bereich wesentlich teurer sind und das natürlich auch Mieten, die im Anschluss an eine Modernisierung in der Innenstadt gefordert werden können von einem Großteil der Bevölkerung jetzt und in Zukunft nicht zu leisten sein werden. Darüber muss man sich im Klaren sein, das kann man nicht wegdiskutieren; das sind andere Bedingungen als im Bereich der modernisierten Platte, die natürlich auch – muss man sagen – als der industriell komplexe Wohnungsbau im wesentlichen den Abriss getragen hat. 250.000 Wohnungen rund gerechnet sind bis zum heutigen Tag, da nehme ich die Abrisse dieses Jahres gleich mit, etwa von unseren Wohnungsunternehmen abgerissen worden. Das ist im Wesentlichen der Abriss, der im Stadtumbau stattgefunden hat. Ich sage das gar nicht anklagend, dass andere sich nicht beteiligt haben. Nur man muss sich darüber im Klaren sein, dies ist ein insoweit sehr kluges Programm, da gibt es keine Mitnahmeeffekte. Nur wer mitmacht, kriegt auch Geld und wenn jetzt jemand klagt, dass er kein Geld bekommen hat, dann hat er auch nicht mitgemacht. Also weil dieses Programm gerade so zielgenau ist und Mitnahmeeffekte ausschließt, kann man eben nur sagen: Wir konnten halt nicht abreißen, aus welchen Gründen auch immer. Aber da kriegt man keine Abrissförderung und deswegen muss man sich darüber im Klaren sein, dass das Programm in der Hinsicht, weil es einmal darum ging den Markt zu bereinigen, als Voraussetzung für die Schaffung vernünftiger Strukturen und dann die Aufwertung sozusagen einzuleiten, dass dieses Programm seine Ziele erreicht hat und damit natürlich auch für die Innenstadt gewirkt hat. Die Verhältnisse wären dort wesentlich schwieriger. Nach unseren Einschätzungen sind die Größenordnungen richtig, die von der Lenkungsgruppe der Experten formuliert worden ist. Natürlich kann man sich noch mehr wünschen, aber man muss natürlich auch in der Politik das Machbare sehen, das was man dann auch kalkulieren, was man auch finanzieren kann und deswegen nennen wir keine Wunschgrößen, sondern konzentrieren uns auf diese Empfehlung. Dazu stehen wir, wir würden mit unserm Unternehmen alles tun um diese Ziele zu erreichen, bitten Sie allerdings, dabei auch die Rahmenbedingungen zu beachten. Eine Regelung des Stadtumbau Ost für die nächste Zukunft, ohne eine entsprechende Regelung für den Bereich der Altschulden, wird den Stadtumbau leerlaufen lassen. Denn dann können unsere Unternehmen, nicht wie bisher abreißen, das ist einfach so. Das bedeutet nicht, dass man da hinter Subventionen herläuft, sondern im Prinzip haben unsere Unternehmen diese Gebäude

bekommen mit Altschulden in Erwartung, dass sie sie verwerten können; jetzt sollen sie sie abreißen, dann können die Altschulden nicht weiterhin noch 30 Jahre bedient werden, obwohl die Objekte auf die Sie sich bezogen haben im Interesse letztlich auch der Stadt abgerissen worden sind. Deswegen gibt es sozusagen einen erfolgreichen Stadtumbau, so weit wir daran beteiligt sind, wird es - 80 bis 90 Prozent werden es unsere Unternehmen auch in der Zukunft sein müssen - ohne Altschuldenregelung nicht möglich sein. Schönen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Freitag, Herr Köhne!

**Jürgen Köhne:** Ich bedanke mich auch für die Gelegenheit, hier sprechen zu dürfen. Ich bin selbständiger Immobilienunternehmer und arbeite seit 1993 in Mitteldeutschland, außerdem bin ich Mitglied im Lenkungsausschuss der internationalen Bauausstellung, Mitglied in der Stadtumbaukommission Magdeburg und Sprecher für Mitteldeutschland unseres Verbandes. Herr Freitag hat mir die Gelegenheit gegeben, mich wieder ein bisschen ins Thema zu bringen. Es gibt tatsächlich, aus unserer Sicht, einigen Korrekturbedarf in den Stadtumbauprogrammen, der sich aus unserer Sicht so darstellt, dass wir unter anderem mit einer sehr starken Marktverzerrung zu kämpfen haben. Das heißt, die Innenstadt kämpft gegen die subventionierte Plattenbausiedlung, kämpft gegen die gesunden Bezirke außerhalb der Stadt und der Stadtumbau kommt bei den Problemgebieten in der Innenstadt nicht an. Lassen Sie mich aber vielleicht am Anfang noch einmal ganz kurz unsere Sicht der Situation an sich darstellen. Wir haben das Ziel im Auge zu haben und wir haben den Grund dieses Stadtumbauprogramms im Auge zu haben. Das Ziel ist unserer Meinung nach, dass kulturelle Erbe der Stadt zu bewahren und lebenswerte Städte zu schaffen. Das zweite, der Grund unseres Handelns ist unter anderem der Bevölkerungsschwund und der demografische Wandel. Und die Dimension des demografischen Wandels ist wesentlich größer als wir das bisher angenommen haben. Das heißt, das, was wir bisher abgerissen haben, wird nicht ausreichen. Da stehen wir genau auf dem Standpunkt der GdW-Unternehmen. Es muss noch wesentlich mehr abgerissen werden, weil noch viel mehr Leerstand entstehen wird, aber dahinter versteckt sich ganz einfach die Konkurrenz. Es sind nicht genug Menschen da für die Wohnungen, die dort stehen und da stellt sich einfach die Frage: Was wollen wir erhalten? Kommt irgendjemand nach Mitteldeutschland um sich eine Plattenbausiedlung anzusehen? Ich befürchte, nein. Die GdW-Unternehmen und die

Eigentümer dieser Plattenbausiedlungen sind ganz wichtige Akteure im Stadtumbau. Das ist vollkommen richtig und diese Unternehmen müssen gestärkt werden. Es sind Unternehmen mit Ortsbezug, also sie sind einfach da, wogegen tatsächlich viele Einzelunternehmer und Mitglieder unseres Verbandes und auch der kleineren Eigentümer so nicht in Erscheinung treten können. Das ist auch richtig, aber genauso richtig ist es, dass wir einen Portfoliowechsel befürworten müssen. Die Unternehmen müssen in die Stadt. Es gibt gar keine Alternative dazu. Sicherlich werden wir Gründerzeitbauten abreißen, soweit sie denn verzichtbar sind für das Stadtbild, aber darum geht es gar nicht. Wenn da der eine oder andere Straßenzug fällt, dann haben wir damit auch kein Problem, wenn dieser Straßenzug für das Stadtbild und für die allgemeine Stadt verzichtbar ist. Wobei da schon das Problem anfängt, wenn Sie durch die Stadt durchfahren. So einfach ist das nicht, Sie schauen dann in die Hinterhöfe und werden feststellen, dass die Lärmbelastung für diese Häuser steigt, die Lebensqualität weiter sinkt und das Problem der Stadt damit nicht gelöst ist. Wenn ich Ihnen eine kurze Geschichte aus Quedlinburg erzähle. Dort wurde mir von den GdW-Unternehmen bei einem ziemlich hohen Leerstand im sanierten Altbau einer Weltkulturerbe-Stadt gesagt: Es gibt keine Mieter mehr, die wir umsetzen können, die Mieter wollen das gar nicht. Die wollen nicht in die Altstadt, da sind krumme Wände, oder mal ein Riss oder ähnliche Dinge, die wollen das gar nicht. Das sind alarmierende Zeichen, das ist tatsächlich so, es wird nicht damit getan sein den Mietern den Umzug zu erleichtern. Wir müssen auch in den Köpfen etwas ändern, damit wir zurück in die Altstadt kommen. Das ist die Grundlage unserer Sichtweise hier. Wir haben uns natürlich mit Ihrem Programm weiter beschäftigt, wir stellen da einige Dinge fest, die uns im täglichen Leben mit den Stadtumbaukonzepten stören. Wir haben immer wieder das Problem, dass der Mittelfluss so sehr zähfließend wahrgenommen wird, dass nicht lang genug geplant werden kann, dass die Mittel natürlich bei unseren Unternehmen praktisch nicht ankommen. Das hat dazu geführt, dass mir der sachsenanhaltinische Verbandsvorsitzende mal einen schönen Aufkleber, auf dem „Profiteur“ stand, gegeben hat. Er hat gesagt: Wir reißen ab und ihr habt den Vorteil. Das ist ein Märchen. Den Satz möchte ich gerne noch einmal loslassen. Es ist ein Märchen, dass irgendein Abriss einer leerstehenden Plattenbauwohnung in irgendeinem Zusammenhang steht mit der Stärkung der Innenstadt. Ich weiß nicht, wie man sich das vorstellt. Eine Wohnung, die am Stadtrand nicht mehr gebraucht wird und zwar dauerhaft und von ihrem Eigentümer auch als dauerhaft nicht mehr gebraucht angesehen

wird, die sorgt nicht für irgendeine Stärkung der Innenstadt, wie soll das passieren? Da passiert überhaupt nichts. Es würde etwas passieren in dem Moment, in dem eine bezogene Wohnung leer geräumt wird, in der Vorstadt ein Mangel erzeugt wird und die Leute mehr oder weniger gezwungen wären, sich dann in die Innenstadt auf Wohnungssuche begeben müssten; aber das passiert natürlich nicht. Es werden einfach nur Überkapazitäten abgebaut und das ist nach unserer Meinung nicht das Ziel des Stadtumbaus. Das ist wichtig, wir wollen auch keine aufgegebenen Häuser da stehen haben, wir wollen auch in der Vorstadt keine Slumbildung haben, wo Wildwuchs entsteht, weil die Häuser einfach leer stehen usw. Wir wollen auch um Gottes Willen nicht die GdW-Unternehmen schädigen, als ganz wichtige Partner am Markt, aber wir müssen uns auf die Kernaussage konzentrieren: Es gibt keine Alternative zur europäischen Innenstadt und zu der gewachsenen Stadt. Und so ein bisschen kam auch heraus, was mit dem Neubau ist. Es ist ganz wichtig, dass in der Stadt ein hinreichender Anteil neugebauter Wohnungen mit Aufzügen und entsprechenden modernen Anforderungen vorhanden ist. Das ist einfach für den Standort wichtig. Es gibt Menschen, die wollen im Altbau wohnen. Es gibt andere Menschen, die wollen im Neubau wohnen und einen Aufzug haben, oder ähnliche Dinge und das ist genauso wichtig. Der Neubau stört auch nicht den Stadtumbau, in keinsten Weise. Als ob es hier eine Konkurrenz gibt und als ob hier irgendeiner sagt: „Ich war es nicht, das waren die privaten Unternehmer, die hier tatsächlich Neubau gemacht haben“. Das ist geradezu lächerlich, muss ich ganz ehrlich sagen, weil die Verhältnisse Altbau, Neubau in einer Stadt so gering und so unwichtig sind. Das ist einfach nur ein wichtiges Marktkriterium, dass ich als Nachfrager in einer Stadt auch eine Neubauwohnung finde, wenn ich denn eine haben will oder in der Lückenbebauung ist. Und es stärkt geradezu die Altstadt, wenn dort brachliegende Häuser, die nicht mehr gebraucht werden, abgerissen werden an dieser Stelle. Wir haben uns natürlich auch ausgedacht, was man machen kann. Wir haben hier den Vorschlag gemacht, einen Stadtumbaufond zu bilden. Wir sind der Meinung, dass ganz viele Eigentümer in Ostdeutschland nicht in der Lage sein werden, langfristig ihre Immobilien zu halten, zu sanieren oder Instand zu setzen. Das ist so, das hat auch etwas mit den letzten Jahren und Jahrzehnten zu tun, die diese Eigentümer geprägt haben und die es ihnen nicht erlaubt haben, entsprechendes Kapital anzuhäufen. Gleichzeitig sind ihnen die jungen Leute wegelaufen. Auch hier sind wir der Meinung, muss unter Umständen eingegriffen werden. Hier können sich sowohl die Privaten als auch die

GdW-Unternehmen engagieren, indem ein Portfoliowechsel stattfindet. Ich denke, meine Zeit ist um. Ich danke Ihnen.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Köhnel! Als nächstes Herr Leindecker.

**Jürgen Leindecker:** Vielen Dank, Herr Stellvertreter Vorsitzender Hettlich, für die Möglichkeit vor Ihnen meine Damen und Herren Abgeordneten einige Positionen der Städte und Gemeinden zum Stadtumbau darstellen zu können. Zu meiner Person einige Anmerkungen: Ich bin seit 1996/1997 mit den Fragen des Stadtumbaus beim Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt befasst und habe als erster schon 1998 integrierte Stadtentwicklungskonzepte meinen Mitgliedern anempfohlen, deshalb bin ich heute auch Vertreter des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes gleichzeitig, weil ich ein Stück Koordination in diesem Bereich betreibe und auch Mitglied bei dem Lenkungsausschuss der internationalen Bauausstellung Stadt in Sachsen-Anhalt bin, von daher von Anfang an mit dieser Entwicklung involviert und die Vorredner geben mir Anlass, einfach rückwärts anzufangen mit meinen vier Thesen, die ich zu diesem Thema Ihnen gerne noch einmal darbringen möchte. Es ist eine Tatsache, wenn der demografische Prozess Mitte der dreißiger Jahre des neuen Jahrtausends sozusagen des neuen Jahrhunderts fortgeschritten sein wird, werden sich ostdeutsche Städte reduzieren auf die Einwohnerzahlen, die etwa 1930, maximal 1930 da waren. Das zwingt uns zur Zentralisierung und zum Zusammenziehen eines Stadtgebietes. Deshalb ist es wichtig, in die Innenstädte hinein zu investieren, weil die Innenstädte auch energiepolitisch, energetisch, alles was damit zusammenhängt, die Zentren sein werden, die wir auf Dauer wirtschaftlich erhalten können und erhalten müssen. Dass sie, nebenbei bemerkt, in der Regel auch die kulturellen Mitten der Städte darstellen, ist eine wichtige Voraussetzung, dass man Urbanität schaffen kann. Unsere Sorgenkinder in diesem Bereich sind insbesondere Wasserversorgung und Abwasserentsorgung und auch ein Aufgabenbereich, der mir obliegt. Hier haben wir Schwierigkeiten allein schon die technische Funktionalität in den Randbereichen zu halten und ich darf auch noch einmal betonen, es ist nicht nur der Stadtbereich betroffen, es ist auch ein sehr weitgehender Bereich, der ländliche Bereich getroffen. Wir haben auch kleine Gemeinden in den Randbereichen, selbst der Großstädte, die bereits 30 bis 40 Prozent Einwohnerverluste zu verkraften haben. Wie sich das auf Infrastruktur und Entwicklung dieser Städte auswirkt, ist im Prinzip zurzeit noch sozusagen fragmentarisch erkennbar. Wir unterstützen den Antrag sehr

gerne, weil er ein Stückchen auch die Probleme aufgreift, die bei den Städten angelandet sind. Wir sehen die Städtebauförderung und den Stadtumbau als integriertes System. Der Stadtumbau ist ein Modul der Städtebauförderung und sollte langfristig gesichert werden. Wir haben auch unterschiedliche Strukturen, das muss man auch noch einmal deutlicher sagen. Einerseits die Eigentümerstruktur in Ostdeutschland, aber die Marktfähigkeit auch von Wohnungen in Ostdeutschland. Wir sind am überlegen, ob man die Marktfähigkeitspotenzialstudien auch machen muss, um überhaupt zu sehen, was auf Dauer an Wohnungsnachfrage in Ostdeutschland sein wird. In Westdeutschland wird es überwiegend der industrielle Wandel sein, der auch in diesem Bereich ganz erhebliche Anforderungen an die Stadtentwicklung stellt und damit auch an den Stadtumbau. Bei der Wohnungswirtschaft ist der Umstrukturierungsprozess natürlich nur zu verkraften, wenn eine verstärkte Altschuldenentlastung stattfindet. Und in diesem Rahmen ist auch so eine Art Marktfähigkeitsprüfung für Wohnungen sicherlich erforderlich. Wir brauchen die Innenstadtentwicklung, insbesondere auch dadurch, dass wir in den Innenstadtkernen, das haben wir in unserer Stellungnahme auch noch einmal deutlich gemacht, faktisch bis an die Wohnbebauung herangehende Industriezonen und Industriebrachen haben. Wir haben noch Umnutzungsprobleme mit Bahn und Post und Bundeswehrbrachen, die wir in die Stadt integrieren müssen. Wir haben so viele Flächen frei, dass wir in einer Stadtentwicklung innen drin faktisch die entsprechenden Dinge machen können und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Lage, auch Bankenkrise, gibt es ja bekanntlich drei entscheidende Punkte für eine Immobilie: Das ist der Standort, die Lage als erstes, als zweites der Standort und die Lage und als drittes noch einmal der Standort und die Lage. Und wir haben deshalb als Städte und Gemeinden vor allem die Aufgabe, wirtschaftlich vertretbare Standorte zu entwickeln und die Gebäude, die dort entstehen auch wirtschaftlich zu untermauern. Wenn das Umfeld nicht stimmt, wenn die Rahmenbedingungen für das Umfeld nicht funktionieren, dann entwertet sich die Immobilie selbst und das bedeutet, dass wir insbesondere und da ist einer der Schwerpunkte in den nächsten Jahren, Mittel benötigen, um Altbrachen zu renaturieren, zu revitalisieren und in die Stadtentwicklung mit einzubeziehen. Nur, wenn diese Flächen auch ordentlich eingebunden werden können in eine Stadtentwicklung ein Immobilienmarkt der Stabilität erreicht wird und zugleich ein Prozess erreicht wird, in den Innenstädten wirtschaftlich funktionierende Kerne zu erhalten. Vielleicht so viel als Einstieg in die Sache.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Leindecker!. Als nächstes Herr Veser!

**Jürgen Veser:** Vielen Dank! Ich beschäftige mich seit mehreren Jahren in vielen Projekten mit dem Stadtumbau Ost. Wir haben ja auch die Studie, das Evaluationsgutachten vorgelegt. Wir haben allerdings auch noch ein paar weitere Untersuchungen durchgeführt, die wir dann sozusagen aufgegriffen haben. Ich möchte die auch noch einmal kurz erwähnen. Wir haben ein Jahr zuvor eine Studie zur Entwicklung des Altbaus und auch zu den Kleineigentümern in den neuen Ländern durchgeführt, was ja auch noch einmal ein sehr wichtiger Punkt ist. Es wurde auch noch zusammen mit dem IAS eine Bürgerbefragung zur Bürgermitwirkung im Stadtumbau durchgeführt. Diese wird in Kürze veröffentlicht und einige Jahre zuvor haben wir noch ein Gutachten zur Investitionszulage gemacht; auch noch einmal ein wichtiger Punkt in dem Zusammenhang. Was hat das Evaluationsgutachten erbracht? Im Kern ist es so, dass es eigentlich große Erfolge zu verzeichnen hat, ist ja auch der Titel des Antrages, hat Wirkungen entfaltet und zwar sowohl was die beiden Komponenten, also was Abriss und Aufwertung angeht. War auch räumlich relativ treffsicher, insbesondere was den Rückbau anging. Der Rückbau hat sich auf die Orte konzentriert, wo eigentlich die größten Leerstände, die größten Probleme in dem Bereich waren und haben sich auch auf die Bestände konzentriert, die die höchsten Leerstände hatten. Der Stadtumbau Ost steht allerdings trotz dieser Erfolge weiterhin vor großen Herausforderungen. Also vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist damit zu rechnen, dass ohne weiteren Rückbau die Leerstände sehr stark ansteigen würden. Wir haben ja auch Zahlen genannt und es ist auch richtig, wenn man jetzt sozusagen diesen Horizont verlängert, dann erschrickt man eigentlich immer mehr. Wir haben uns das auch grob angeschaut. Es ist nur so, wir machen auch selber Prognosen, Prognosen sind ja keine Vorhersage der Zukunft, sondern einfach nur der Versuch, sie eigentlich aus dem, was man bisher weiß, irgendwie zu durchdringen und – ich denke – man braucht eben auch vernünftige Zeiträume in denen man planen kann. Deswegen haben wir auch erstmal einen Zeitraum bis 2016, also nicht in einer Analyse sondern was das Programm angeht, vorgeschlagen. Das vielleicht einfach als Begründung hierzu. Ja. Das ist natürlich nicht alles jetzt völlig fein. Also man kann sich jetzt beim Stadtumbau Ost nicht zurücklehnen und sagen, alles erreicht, alles erledigt. Ich will einmal zwei Problembereiche herausgreifen. Also einmal, das sind die Innenstädte, das ist die Gruppe der Kleineigentümer. Da hatte diese Untersuchung von uns ergeben,

dass die Bestände im Altbau in den Innenstädten die die größten Probleme aufweisen, dass die in der Hand von Kleineigentümern sind, die selber wirtschaftlich die schlechtesten Voraussetzungen haben. Also das heißt, wenn man von Innenstadt spricht, dann sind die Verhältnisse sehr unterschiedlich. Man hat wunderbare Bestände und man hat Eigentümer, die gut davon leben können, aber andere Probleme haben und wir sehen auch, dass es bei den großen Wohnungsunternehmen eigentlich eine ähnliche Situation ist. Da hat nämlich die Analyse ergeben, dass zwar im Schnitt sich insgesamt die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen deutlich verbessert hat, aber das ist eben nicht überall gleich. Es gibt Wohnungsunternehmen, bei denen konzentrieren sich nach wie vor die Leerstände. Es ist abzusehen, dass die zukünftigen Leerstände, die entstehen, auch schwerpunktmäßig bei diesen entstehen werden und auch diese Eigentümer, diese kommunalen Unternehmen und Genossenschaften haben gleichzeitig die schlechtesten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, um was dagegen zu tun. Also wir haben bei beiden Eigentümergruppen im Grunde eine Ungleichverteilung. Das ist – glaube ich – auch sehr wichtig, wenn man sich Gedanken macht, mit welchen Instrumenten man weiter arbeitet. Vielleicht an dieser Stelle auch noch die Anmerkung: Es ist zum Teil angeklungen, dass die Mittel sehr ungleich verteilt wurden im Stadtumbau Ost und das wird zum Teil kritisiert, aber das ist für uns – ich sage mal – von den Ergebnissen ein bisschen unverständlich, weil, wenn es anders gewesen wäre, dann wären die Mittel nicht treffsicher eingesetzt worden. Also es ist doch klar, dass, wenn ich sozusagen hohe Leerstände habe.... Welches Programm kann von sich sagen, dass es eigentlich so treffsicher ist wie gerade der Rückbau, der dort angesetzt hat, wo die höchsten Leerstände und wo auch Eigentümer sind, die bereit waren, mitzumachen. Das ist einfach eine Sache, bei der man aus Sicht der Forschung sagen musste, dass ist mir ein bisschen unverständlich und auch diese Frage: Entweder – oder. Sollen jetzt die Privaten oder die kommunalen Wohnungsunternehmen einbezogen werden, oder ist es jetzt eher eine Frage von Innenstadt, von Innen und Außen. Das ist kein entweder – oder, sondern das ist beides und man braucht aber unterschiedliche Instrumente. Die einen Instrumente müssen dort ansetzen und die anderen woanders. Die Vorschläge sind ja relativ bekannt und ebenso das Gutachten. Ich will nur noch einmal kurz auf zwei wichtige Dinge eingehen. Also das, was wir flankierende Instrumente genannt haben, also wir haben zum einen die Notwendigkeit gesehen für eine Anschlussregelung, was den § 6a AHG angeht. Um das mal zu erläutern. Das ist eigentlich in

erster Linie von der Sorge getragen, dass der Stadtumbau ins Stocken geraten könnte, wenn es da keine Regelung gibt. Genau aus dem Grund, den ich vorher genannt habe, nämlich, dass die heutigen Leerstände, die künftig entstehen sehr stark konzentriert sind bei den Wohnungsunternehmen, die wirtschaftliche Probleme haben und das wäre schlecht für das Programm, wenn es sozusagen zu einer sehr starken Delle kommen würde und eigentlich Leerstand sich wieder aufbauen würde, weil, wie schon gesagt, dass Problem wird sich in der Zukunft immer mehr verschärfen. Das andere ist eben bezogen auf die Innenstädte und die Kleineigentümer. Da schlagen wir ja vor, wieder zu einer Investitionszulage zurückzukommen, also im Sinne der erhöhten Investitionszulage, die von 2002 bis 2004 gegolten hat. In der Untersuchung damals ist eben rausgekommen, dass die Investitionszulage ein Instrument ist durch die Einfachheit und sozusagen durch den Rechtsanspruch, den ich als Eigentümer habe wenn ich mich zu einer Investition entscheide. Ich muss nicht erst einen Antrag stellen. Ein Instrument, das gerade besonders große Wirkung entfaltet bei Privateigentümern, also auch bei denen, die jetzt nicht besonders hohe Einkünfte haben, weil dann das Steuerliche keine Rolle spielt und vor allem auch die Einfachheit ist eben ein wichtiger Punkt. Deswegen würden wir das, sagen wir mal, für ein wichtiges Instrument ansehen, was die Aufwertung der Innenstädte angeht. Ich denke, die restlichen Punkte sind eigentlich bekannt. Da würde ich eher dann auf Fragen reagieren. Dankeschön!

**Stellv. Vorsitzender:** Ich denke auch. Da wird es auch gleich genügend Gelegenheit geben, darüber zu diskutieren. Dankeschön Herr Vesper! Der nächste ist Dr. Stücke!

**Dr. Andreas Stücke:** Sehr geehrter Herr Stellvertretender Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete, sehr geehrte Damen und Herren! Ich möchte mich zunächst auch einmal für diese Einladung bedanken. Herr Hettlich, Haus und Grund gehören bundesweit 850.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer an, davon natürlich auch zigtausende in ostdeutschen Ländern. Wir haben heute mehrfach gehört, dass es sich beim Stadtumbau Ost um ein Erfolgsprogramm handelt. Aus der Sicht der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen ist das natürlich auch plausibel, weil sie im Wettbewerb der Wohnungsanbieter in Ostdeutschland von diesem Programm im erheblichen Umfang profitiert haben, während – wie Herr Bernt das auch schon festgestellt hat – um andere Akteure in den ostdeutschen Ländern der Stadtumbau Ost einen Bogen geschlagen hat. Wir glauben, dass

das Programm Stadtumbau Ost fortgesetzt werden muss, weil die Probleme in Ostdeutschland nicht weniger werden, soweit es die Wohnungsmärkte und die Stabilisierung, die notwendig ist, angeht. Wir sind aber davon überzeugt, dass es in Zukunft wesentliche Korrekturen geben muss. Wenn das fortgesetzt wird, kommt die Wirkung der einseitigen Förderung, – auch provoziert durch das Interessengeflecht von Kommunen und ihren kommunalen Wohnungsunternehmen – für die privaten Eigentümer einem Eingriff in die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes gleich. Wir stellen fest, dass die Leerstände in den innerstädtischen Lagen, wo vor allem die privaten Eigentümer ihre Wohnungsangebote unterbreiten, sich gegenüber dem Programmstart 2002 nicht verbessert haben, teilweise sich sogar verschlechtert haben. Wir wissen, dass in Ostdeutschland über 40 % des Wohnungsangebotes von privaten Vermietern in Mehrfamilienhäusern nicht mehr kostendeckend bewirtschaftet wird und von daher ist jede einseitige Bevorzugung anderer Marktteilnehmer aus unserer Sicht ein schwerwiegender Eingriff in das Geschehen, der, wenn er so einseitig fortgesetzt wird unter den privaten Anbietern schwere Schäden auslösen wird und es auch bis heute schon getan hat. Hier ist vorhin das Wort gefallen vom städtebaulichen Klassenkampf. Das hätte ich so gar nicht in den Mund genommen, aber wenn es da einen Kampf gegeben hat, dann ist der in den letzten Jahren jedenfalls sehr einseitig zu Lasten privater Anbieter geführt worden. Aber ich glaube, wir brauchen Klassenkampfstichworte hier nicht. Wir plädieren schlicht und ergreifend dafür, in den Wohnungsmärkten in Ostdeutschland wieder für korrekte Wettbewerbsverhältnisse insoweit zu sorgen, als nicht genossenschaftliche kommunale Wohnungsunternehmen weiterhin einseitig die Förderung abrufen können, die für die privaten Kleineigentümer nicht erreichbar ist. Da fehlt es schlicht an der wirtschaftlichen Substanz und an dem wirtschaftlichen Leistungsvermögen. Es ist sicher auch mit Bitterkeit zur Kenntnis genommen worden, dass für die Phase 2002 bis 2004 die Investitionszulage zur Verfügung stand, die dann aber wieder einkassiert worden ist und dann ein Instrument, was den Privaten ermöglicht hätte, sich mit mehr Aktivität in das Geschehen einzumischen, dann aus unserer Sicht, vorzeitig abgeräumt worden ist. Als Fazit. Wir fordern Wettbewerbsgleichheit im Wettbewerb um die Mieter, die unser Wohnungsangebot nutzen sollen. Dafür ist es erforderlich, sich über das Instrument Altschuldenhilfe noch einmal Gedanken zu machen, das aus unserer Sicht so nicht fortgesetzt werden kann. Anderes Stichwort wäre die Experimentierklausel. Alles Treppen auf die unsere Mitglieder nicht steigen können und sie im Übrigen als

Akteure auf dem Stadtumbau Ost auch dann zukünftig ausfallen werden. Diese Befürchtung haben wir. Die in der Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau Ost getroffene Feststellung, dass die privaten Eigentümer einzubeziehen sind. Das ist bisher praktisch nur in sehr geringem Umfang geschehen. Wir haben Verständnis dafür, dass das ein sehr mühevoller Prozess ist, möchten da jetzt nicht mit ausgestrecktem Finger auf die Kommune alleine zeigen, aber für die Zukunft müssen Eckinstrumente und Verfahren entwickelt werden, die eine höhere Bürgerbeteiligung garantieren und erstmal auch gewährleisten, dass die privaten Eigentümer überhaupt über die Diskussionsprozesse, die in der Stadt laufen, in den kommunalen Wohnungsunternehmen und in den anderen Unternehmen erst einmal informiert werden und sie dann dazu in Stand gesetzt werden, an der Debatte teilzunehmen. Haus und Grund Deutschland ist mit seinen Landesverbänden und Ortsvereinen gerne bereit, sich hier verstärkt zu engagieren. Dankeschön.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Dr. Stücke! Damit haben wir die erste Runde der Experten beendet und ich habe jetzt in der Reihenfolge den Kollegen Volkmar Vogel, dann den Kollegen Joachim Günther, dann den Kollegen Ernst Kranz, dann die Kollegin Heidrun Bluhm und dann mich. Das ist die erste Berichterstatterrunde, für die zweite Berichterstatterrunde habe ich schon Vormeldungen von Peter Götz, Rainer Fornahl und von Bettina Herlitzius. Also wir machen jetzt erst einmal eine Runde mit den fünf Berichterstattern, dann haben Sie die Möglichkeit zu antworten. Dann machen wir noch eine zweite Runde und ich denke, dann ist auch sehr wahrscheinlich die Zeit dann vorbei. O.K. Damit fängt der Kollege Volkmar Vogel an. Bitte sehr!

**Abg. Volkmar Vogel:** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Mein Dank gilt natürlich auch den Sachverständigen, weil es gut und richtig ist, dass wir diese Anhörung heute hier durchführen. Sie bestätigt zum einem die Erkenntnis, die wir selber schon haben; es gibt aber auch heute neuen Erkenntnisgewinn für uns und mit Sicherheit auch eine ganze Reihe von Anregungen, die zu Nachfragen Anlass geben und das ist ja Sinn auch dieser Anhörung. Ich möchte eines vorab sagen, weil ich denke, das kommt bei all dem, was wir gemeinsam beraten, viel zu kurz. Eine, aus meiner Sicht menschenwürdige Unterkunft ist ein hohes Gut. Für uns, gerade hier in der Bundesrepublik ist eigentlich die menschenwürdige Unterkunft selbstverständlich, deswegen muss man es an der Stelle noch einmal sagen. Das ist – denke ich – auch das Verdienst aller Akteure, die in der Wohnungspolitik, in der Wohnungswirtschaft dabei einen Anteil leisten. Das

sind Sie, die Wohnungsunternehmen, die privaten Vermieter und ich bin da sehr nahe bei Herrn Freitag. Wenn man auch heute, hier bei der Anhörung zum Ausdruck bringen muss, dass die Vielfalt der Wohnungswirtschaft in Deutschland ist auch ein Garant dafür ist, dass es keine gravierenden Probleme gibt und das ist – denke ich – auch ein Verdienst aller Beteiligten vor allen Dingen natürlich auch der Kommunalpolitiker, der Landespolitiker, die im Baubereich sind und ein bisschen vielleicht auch der Bundespolitiker im Baubereich. Dabei stehen wir vor folgender Herausforderung. Nach wie vor ist Wohnungswirtschaft nachhaltig. Wohnungswirtschaft ist immer langfristig angelegt, wir müssen aber gleichzeitig – und das möchte ich auch betonen – natürlich auch den Bedürfnissen und den Erfordernissen der Mieter, derjenigen, die eine Wohnung haben wollen, folgen. Dabei sehen wir uns den Herausforderungen sowohl des demografischen Wandels ausgesetzt als auch Modeerscheinungen, die dabei eine Rolle spielen, denen die Wohnungswirtschaft folgen muss, weil sie ganz einfach auch wirtschaftlich arbeiten muss und hier ihre Wohnungen attraktiv halten muss und anderen Herausforderungen, wie z. B. auch den energiepolitischen Maßnahmen die anstehen. All das hat eine Rolle gespielt auch bei der jetzt durchgeführten Evaluierung und bei der Erarbeitung des Antrages. Man kann dabei nur sagen und das kam heute hier auch zum Ausdruck: Alles hängt mit allem zusammen und man darf nicht einzelne Punkte herauspicken sondern muss das in der Gesamtheit sehen. Deswegen wird es jetzt in der Fortsetzung des Stadtumbauprogramms darauf ankommen: a) Ihnen, den Wohnungsunternehmen, dem Wohnungsmarkt die entsprechende Planungssicherheit zu geben, deswegen Fortschreibung bis 2016, Evaluierung 2015 und dann zu entscheiden, wie das fortgesetzt wird. Und es kommt darauf an, wie ich eingangs sagte, dass alle Akteure hier zum Zug kommen können und die Bedingungen, die sowohl am Stadtrand herrschen als auch die erschwerten Bedingungen in den innerstädtischen Quartieren hier mit einbezogen werden und dabei auch eine Rolle spielen. Bloß machen wir uns dabei nichts vor. Wir können viele fachliche Dinge zusammenstellen, am Ende hängt natürlich auch alles an der Finanzierung. Auf welche Art und Weise können wir diese Herausforderung lösen? Dabei hat sich die bisherige Regelung bewährt, aber das sage ich auch, bewährt vor allen Dingen für die Unternehmen, die auch in der Lage waren, sowohl wirtschaftlich als auch mit dem notwendigen Fach- und Sachverstand auch in Form von Mitarbeitern, die dafür zur Verfügung stehen, dieses Problem anzugehen. Das wird sich in den nächsten Jahren ändern, wenn wir auch verstärkt private Eigentümer,

wenn wir verstärkt die kleinteiligen Strukturen in den Innenstädten berücksichtigen wollen und daran folgende Fragen zum Einstieg in die Diskussion. Und die haben sicherlich auch die anderen Kollegen in einer ähnlichen Art und Weise bedacht. Erste Frage Altschuldenregelung: Es wurde hier ja bei fast allen Sachverständigen die Frage der Altschuldenregelung aufgeworfen. Deswegen vielleicht ganz besonders an Herrn Freitag. Wenn es um die Frage der Altschulden geht, in welchem Umfang schätzen Sie, sind finanzielle Mittel zur Klärung der Altschuldenproblematik notwendig? Wie sehen Sie das Problem das natürlich auch zunehmend z. B. auch kommunale Wohnungsunternehmen von ihren Eigentümern in Bezug auf Wirtschaftlichkeit Renditen abgefragt werden, also Erlöse erwartet werden, aber andererseits natürlich sei es bei den Altschulden oder auch bei anderen Förderprogrammen großzügige Förderung auch von Bund und Ländern erwartet wird? Wie ist gewährleistet, dass diese Differenz aus dem Weg geräumt wird? Eine andere Frage, und das bezieht sich jetzt vielleicht mehr auf Herrn Köhne vom BfW und vielleicht Herrn Dr. Stücke von Haus und Grund. Wenn wir unterschiedliche Strukturen haben, dann setzt das auch unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten voraus. Sehen Sie die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, bzw. das klang ja auch bei Ihnen im Vortrag an, der Investitionszulage als ein geeignetes Mittel um die wirtschaftliche Situation der privaten Anbieter zu verbessern und hier insbesondere auch die Situation im innerstädtischen Bereich zu verbessern? Eine Frage noch an Herrn Dr. Stücke, weil die Frage steht, dass ein einzelner Hauseigentümer oftmals nicht in der Lage ist, auch die fachliche Vorarbeit zu leisten. Sehen Sie Möglichkeiten oder haben Sie Vorschläge, wie hier unter Umständen durch Beauftragung Dritter dass z. B. ein Wohnungsunternehmen, das in der Nähe auch ein großen Bestand hat und vor dem gleichen Problem steht, hier als Dritter für sie diese Tätigkeiten, also für den Hauseigentümer mit erfüllen kann, um auch hier im innerstädtischen Bereich stadtquartierbezogen zu einer gemeinsamen Lösung zu kommen? Danke.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollege Vogel! Dann der Kollege Günther!

**Abg. Joachim Günther:** Meine Damen und Herren! Auch von meiner Seite herzlichen Dank für die Unterlagen, die Sie zur Verfügung gestellt haben. Sie geben doch in gewissen Abschnitten immer wieder mal einen Überblick, wo wir angekommen sind und wo wir eventuell Korrekturbedarf haben. Wir alle haben uns angewöhnt, zu sagen, das Stadtumbauprogramm

war ein voller Erfolg. Ich möchte damit nicht wesentlich davon abrücken, aber jedes Programm, welches läuft, soll sich im Rahmen seiner Entwicklung weiterentwickeln. Und deshalb sind solche Anhörungen manchmal auch ganz gut dafür, dass man an der einen oder anderen Stellschraube nachdreht, um auch vor Ort das Richtige zu erreichen. Ich erinnere mich gut an eine Zeit in den neunziger Jahren – weil ich auch Herrn Großmann sehe, er hat ja in der nächsten Legislaturperiode wahrscheinlich nicht mehr die Möglichkeit, einzugreifen –, wo von Eurer Seite gefordert wurde: 600.000 Neubauwohnungen brauchen wir im Jahr. Kann ich mich noch gut entsinnen. Heute reden wir über 1 Million Leerstand. Und wenn wir nicht abreißen 1,4 Millionen Leerstand. So hatten sich die Zeiten geändert. Und jetzt müssen wir auf diese Situation reagieren und mit dieser Situation leben. Und da haben Sie schon einige interessante Ansatzpunkte in Ihren verschiedenen Darstellungen hier gebracht. Ich möchte an einer Stelle beginnen, die meines Erachtens für die Zukunft entscheidend sein wird. Wir sprechen von der Innenstadtentwicklung. Herr Freitag hat gesagt, wir können uns nicht nur auf Innenstädte konzentrieren. Aber wie ist die Situation? In den Innenstädten haben wir viel renoviert, es sieht toll aus, da gibt es keine Frage, aber wer die Hauptstraßen entlangfährt, sieht, dass im Prinzip die erste Reihe schon fast wieder leer steht. Da kommt das Thema Lärmschutz - wurde hier mit einem Wort erwähnt - in die Situation. Und das würde bedeuten, wenn wir da mit Abriss hineingehen, betrifft es die zweite Linie und das gesamte Innenstadtbild verfällt. Es wird aus meiner Sicht die wichtigste Aufgabe für die nächste Zeit sein, die Stadtplanung so durchzuführen, so dass sie wirklich mittelfristig trägt und vorankommt. Das ist, Volkmar, auch was du jetzt gesagt hast... Bei Stadtplanungen werden schon jetzt Private in Städten, die das mit Gefühl machen und Verstand, sage ich bewusst dazu, mit integriert, werden nicht generell draußen gelassen. Aber das ist sehr, sehr unterschiedlich. Also ich kann konkrete Beispiele sagen, wo sie mit drin sind. Ich komme zu einem zweiten Komplex, wo ich die Frage habe, vielleicht mal an den Verband freier Wohnungsunternehmen und GdW, das kann man ja von beiden Seiten mal teilen: Wir haben die Situation Betriebskosten im Osten. Hier wurde das Stichwort gesagt, wir können Netzinfrastruktur nur ungenügend zurückbauen. Das bedeutet, dass wir mittelfristig keine Absenkung, sondern eher einen Anstieg der Betriebskosten haben. Wie ist die Relation zur Kaltmiete und wie wird durch die damit geringeren Spielräume bei der Kaltmiete die Investitionstätigkeit der Privaten berührt, aber auch der genossenschaftlichen oder kommunalen Ver-

mieter. Das wird ein ganz wichtiger Schritt, denn nur damit wäre ja Geld da, um weitere Investitionen hier durchzuführen. Ein dritter Punkt sind Umfeld, Wert und Entwicklung. Herr Leindecker, Sie haben das vom Städtetag her gesagt. Natürlich wird das die entscheidende Frage werden. Und deshalb wird auch die Frage von Industriebrachen in der Innenstadt – da gibt es nicht nur Bahn und Post, das wissen wir alle, da gibt es viele leere Flecken – entscheidend sein. Wie sehen Sie da die Chance der Integration dieser Leerstandsflächen in Zukunft, die Aussichten, sie praktisch mit für die Bebauung vorzusehen? Herr Stücke, fast nur Gesellschaften haben profitiert, von den bisherigen Programm, haben Sie gesagt. Das haben nicht nur Sie gesagt. Wenn ich Herrn Veser hier zitieren kann. Sie haben ebenfalls dargestellt, dass ein ungleicher Einsatz vorhanden ist, aber er in den Gesellschaften effektiver war, weil sie besser reagieren konnten. Aus meiner Sicht muss es jetzt, das ist eine der Stellschrauben, gelingen, hier umzukorrigieren. Ich bin für eine Investitionszulage, die Zweifaches beinhaltet: Erstens, dass die privaten Vermieter wieder stärker integriert werden, zweitens, dass sie, wenn sie geschickt mit einem Auftrag verbunden wird und mit der Rechnungslegung verbunden wird, Schwarzarbeit im großen Stil verhindert und damit meines Erachtens nach zusätzliche Einnahmen bringt. Und ich bin auch dafür, dass wirklich an den Stellen, wo für diejenigen, die am geringsten vom Profit her in der Lage sind, im Moment was an den Häusern zu tun, ein Anschub kommt, weil das sonst liegen bleibt und ein weiterer Abriss, auch in den Innenstädten, unumgänglich sein wird. Ich glaube, in dieser Richtung sollte etwas geschehen und ich bin optimistisch, dass es uns irgendwie auch mal gelingen wird, auch hier wieder einen Anschub zu geben. Ich habe eine Frage zum Schluss, pauschal an die Sachverständigen. Vielleicht können Sie einen Satz dazu sagen, wenn Sie antworten. Wir gehen jetzt alle von einer mittelfristigen Bevölkerungsentwicklung aus. Wird sie wirklich so sein? Wir haben sie bisher schon zweimal korrigiert, wenn wir ehrlich sind. Und, ich glaube, das wird sehr stark auch von gewissen wirtschaftlichen Tendenzen abhängig sein. Gibt es Regionen, auch im Osten, die sich steiler aufstellen können? Denn ansonsten können wir dieses, was wir hier machen, inzwischen auf einige Gebiete in den alten Bundesländern anwenden. Da gibt es keine andere Entwicklung, aus meiner Sicht.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollege Günther! Dann der Kollege Ernst Kranz! Bitte!

**Abg. Ernst Kranz:** Vorangestellt auch meinen recht herzlichen Dank an die Experten für die Stellungnahmen. Und ich sehe, dass die Dis-

kussion über die Fortführung des Programms eröffnet ist, die inhaltliche Diskussion. Es sind sehr viele wichtige Hinweise gekommen. Wir konnten ja mit unserem Antrag eigentlich nur einen Rahmen mit Punkten setzen, was sehen wir, was erachtet die Politik als notwendig. Und hier muss ja Leben rein. Und das ist, glaube ich, ein ganzes Stück, was Sie an Anregungen hier beigetragen haben, um diese Diskussion zu befruchten. Ich sehe zwei große Interessengruppen. Das sind einmal natürlich die Wohneigentümer, egal in welcher Besitzform, und das andere sind aber die Kommunen. Deshalb bin ich auch dankbar, dass der Gemeinde- und Städtebund und der Städtetag heute vertreten sind, denn wir haben ja eine, finde ich, ganz herrliche Grundlage, nämlich das Stadtentwicklungskonzept, welches erst mal die Grundlage für die Antragsstellung ist. Hier kommt es darauf an, dass wir dieses Stadtentwicklungskonzept, auch mit dem Programm als Grundlage, weiterentwickeln. Und wenn zum Teil angesprochen worden ist, nämlich Randgebiete, ich sage es mal, die zum Stadtentwicklungskonzept dazugehören, auf jeden Fall auch zum Förderprogramm, ist strittig. Infrastruktur. Hier könnte ich mir auch vorstellen, dass dieses Stadtentwicklungskonzept, was ja wirklich integrativ sein soll, was für die Stadtentwicklung umfassend sein soll und auch zukunftssträftig sein soll, eine Grundlage bilden sollte, nicht nur für unser Förderprogramm Stadtbau Ost, sondern, wenn wir sagen Infrastruktur, da gehört beispielsweise auch das Wirtschaftsministerium dazu. Da könnte auch das Wirtschaftsministerium mit Fördermitteln eingreifen und fördern. Und wenn wir dann so eine gemeinsame integrative Fördergrundlage wie das Stadtentwicklungskonzept haben, kann ich mir ganz einfach vorstellen, dann passen Fördermittel in ihrem Einsatz besser zusammen und werden auch effektiver eingesetzt. Daran schließt sich gleich meine erste Frage an, an Herrn Leindecker. Vielleicht kann er noch mal etwas verstärkt zu der Wirkung der Anwendung der Stadtentwicklungskonzepte sagen und zu dem Wunsch der Kommunen und Städte, wo soll es denn hier hingehen, wie in den Stadtentwicklungskonzepten auch. Das wäre die erste Frage. Die zweite Frage: Den zwei großen Schwerpunkten, die ja schon angesprochen worden sind, von der Finanzierung, schließe ich mich an. Das wäre einmal an Herrn Freitag Altschuldenhilfe. Und zwar: Ist es vorstellbar, aus Ihrer Sicht, die Altschuldenhilfe an die Empfänger auch differenziert auszureichen und welche Kriterien sollten bei einer Differenzierung eine Rolle spielen? Eine Frage zu dem zweiten Punkt, der heute auch angesprochen worden ist, Investitionszulage, möchte ich an Herrn Vesper und an Herrn Stücke stellen. Ich glaube, es ist unstrittig, dass die Investitionszu-

lage auch bezüglich der Problematik Kleineigentümer in den Innenstädten Vorteile bringen würde, bezüglich Beteiligung am Programm, Umsetzung und Erfüllung der Ziele. Können Sie sich aber auch andere finanzielle oder steuerliche Möglichkeiten noch vorstellen, die vielleicht das Ganze unterstützen oder eben befördern können? Das wären meine zwei Fragen. Danke!

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollege Kranz! Dann die Kollegin Bluhm!

**Abg. Heidrun Bluhm:** Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender! Herzlichen Dank, meine Herren, für Ihre Ausführungen, die auch für uns Linke sehr aufschlussreich sind. Und, meine Kollegen kennen das schon, ich möchte hier an dieser Stelle trotzdem noch einmal bemerken, dass Sie mir und meiner Fraktion behilflich waren, mit Ihren Aussagen hier heute, mit Ihren Stellungnahmen auch Positionen der Linken weiter voranzutreiben. Ich komme gleich im Einzelnen auch mit meinen Fragen noch darauf. Wir haben ja hier eine Anhörung und keine Ausschussbesprechung. Deswegen möchte ich mein Statement selbst sehr kurz halten und Ihnen dann doch die Gelegenheit geben, auch auf meine Fragen noch zu antworten. Ich möchte aber grundsätzlich sagen, dass auch die Linke natürlich an der Fortführung dieses Programms beteiligt ist und sein will und auch dieses befördern möchte, aber die Frage natürlich stellen muss, und das ist ja auch heute Gegenstand unserer Diskussion hier: Weiter so wie bisher? Oder, wenn weiter, wie weiter? Das ist für uns die wesentliche Frage. Und vor allem, und da möchte ich Ernst Kranz hier auch noch einmal ein bisschen in der Sicht erweitern, es geht nicht nur darum, hier die unterschiedlichen Vermieter oder die Wohnungseigentümer zu betrachten, sondern für uns Linke ist die Sicht auf die Mieter, auf diejenigen, und Volkmar Vogel hat es vorhin gesagt, auf diejenigen, um die es hier geht, die dort wohnen sollen und das ganze dann natürlich wirtschaftlich auch mittragen müssen, die Hauptsicht. Und wir müssen diese Dinge aufeinander bekommen. Jetzt zu meinen Fragen. Herr Freitag soll ja ohnehin zu den Altschulden Stellung nehmen. Wir Linke wissen mittlerweile schon sehr lange, um welchen Betrag es sich auch handelt, der da abgeschrieben werden müsste, wenn man die Altschulden abschreibt. Und ich erinnere auch in diesem Zusammenhang an unseren Antrag zur Altschuldenbeseitigung, wo wir davon ausgehen, dass wir das auch nicht einfach zum Nulltarif haben wollen, sondern, dass wir die Unternehmen, die ihre Altschulden gestrichen bekommen, auch zur entsprechenden Einfrierung ihrer Mieten verpflichten wollen, für einen gewissen Zeitraum, und dazu, die gewonnene Liquidität dann auch

für energetische Sanierung einzusetzen. Also es geht nicht darum, einfach die Altschulden ohne Gegenleistung zu streichen, sondern wir erwarten auch eine entsprechende Gegenleistung. Da wäre meine Frage, Herr Freitag: Wie sehen das Ihre Mitgliedsunternehmen. Wäre es möglich, hier eine entsprechende soziale und auch finanzielle Gegenleistung der Unternehmen, die davon befreit werden, entsprechend einzufordern? Eine zweite Frage, die sich für mich stellt, hängt auch mit der Frage „Innenstadt gegen Platte“ zusammen. Die richtet sich in aller Regel auch an die beiden privaten Vertreter der Wohnungseigentümer. Wenn wir davon ausgehen, dass wir in den vergangenen Jahren statt der 370.000 250.000 Wohnungen abgerissen haben, hauptsächlich durch die Mitgliedsunternehmen des GdW, und gleichzeitig 250.000 Wohnungen insgesamt in diesem selben Zeitraum neu gebaut worden sind, dann ist zu konstatieren, dass diese Neubauten im Wesentlichen durch private Unternehmen vorgenommen wurden, bis auf 7.000 oder 8.000, die durch die Mitgliedsunternehmen des GdW gebaut worden sind. Deshalb meine Frage. Wenn wir hier heute alle konstatieren, dass es in Zukunft noch härter zur Sache gehen wird und wir uns weiterhin vorgenommen haben, die 250.000 Wohnungen in den nächsten Jahre abzureißen und wir davon ausgehen, dass die Privaten da ganz große Schwierigkeiten haben, mitzumachen, können Sie sich als Vertreter der privaten Wohnungswirtschaft vorstellen, dann für die Zukunft wenigstens den Wohnungsneubau zu bremsen, um hier eine gewisse Entlastung zu erreichen? Ich weiß natürlich, dass ein bestimmter Anteil von Neubauten auch realisiert werden muss, weil ja auch Häuser eine Abschreibungszeit haben und nicht jedes Haus zu jeder Zeit erhalten werden kann. Aber wäre es für den Gesamtprozess dann aus der Sicht derjenigen, die bisher einen geringeren Beitrag in diesem Zusammenhang des Wohnungsrückbaus geleistet haben, nicht angebracht, darauf zu verzichten, den Wohnungsneubau zu verschärfen? Sicherlich gilt das nicht unbedingt für München oder für Stuttgart, also Ausnahmen bestätigen auch immer die Regel, dass will ich gar nicht bestreiten. Aber grundsätzlich, dass man sich vielleicht als Beitrag dazu verständigen könnte. Da würde mich Ihre Position interessieren. Bei Herrn Bernt würde ich gerne noch einmal nachfragen. Er hat vorhin in seinem Statement und auch in seiner Stellungnahme dargestellt, dass es unter Umständen beim Rückbau auch darum gehen muss, vor allem aus der Sicht der Mieter einen Sozialplan oder ein Umzugsmanagement zu organisieren, um die Konflikte zwischen den Bewohnern und den Unternehmen, die abreißen wollen... Ich weiß, Herr Freitag und ich haben auch schon einmal über Abrisskündigungen

diskutiert, wo ich gesagt habe, um Gottes Willen, dass machen wir mal lieber nicht. Aber trotzdem gibt es da natürlich Konflikte. Und deshalb würde mich dieser Part noch einmal interessieren. Wie kann das aussehen? Sie beziehen sich da ja auch auf die Sanierungsgebiete, wo solche Dinge bereits realisiert worden sind. Dass man das gegebenenfalls näher kennenlernt. Dann habe ich eine Frage an Herrn Leindecker. Sie sprachen im Zusammenhang mit der Streichung von Altschulden auch von der Marktfähigkeitsprüfung der Wohnbaustandorte. Vielleicht können Sie das noch einmal näher erläutern. Eine letzte Frage auch an die privaten Vertreter hier. Natürlich, und das ist hier in der gesamten Diskussion deutlich geworden, bestreiten auch wir Linke nicht, dass wir alle Wohnungsbesitzer in diesen Rückbau der Städte einbeziehen müssen, dass wir nicht umhin kommen, auch die Privaten dort einzubeziehen. Und ich kenne auch die Probleme aus der Vergangenheit, warum das bisher nicht so erfolgreich laufen konnte. Ich erkenne diese auch an. Es sind auch objektive Probleme. Deshalb würde ich wollen, dass Sie vielleicht noch einmal ein, zwei Sätze dazu sagen. Wie stellen Sie sich denn solche zusätzlichen Instrumente vor? Das Stichwort Investitionszulage ist hier schon einmal gefallen. Die wurde ja zwischenzeitlich abgeschafft. Vielleicht muss man sie wieder einführen. Was darüber hinaus würden Sie sich von der Politik als Instrument wünschen, um selbst in diesem Prozess auch mitmachen zu können? Dankeschön!

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollegin Bluhm! Jetzt bin ich selber noch einmal an der Reihe. Erstmal noch einmal vielen Dank für Ihre Statements, aber auch für die schriftlichen Darreichungen von Ihnen! Das war schon sehr, sehr hilfreich. Ich glaube, es ist Ihnen aber auch bewusst, dass wir hier im Ausschuss mit dem Thema oft befasst sind. Also alle Kolleginnen und Kollegen, die jetzt gesprochen haben, sehen sich regelmäßig zu diesem Thema. Trotz aller Differenzen, die es da im Detail gibt, besteht über das „Ob“ gar kein Dissens, sondern es geht um das „Wie“. Da stehen wir natürlich vor gewaltigen Herausforderungen. Ich will vielleicht nur noch einmal einen Aspekt hier einbringen, der immer ein bisschen untergeht. Beim „lieben Geld“ hört natürlich der Spaß immer auf. Aber es ist ja die Frage, wo kommt es her - ich bin ja auch Sprecher der AG Ost meiner Fraktion - und es ist halt so, es kommt aus dem Solidar-pakt, es kommt aus dem Korb 2, den überproportionalen Mitteln, in großen Teilen, sage ich es mal so. Insofern muss man ja auch immer wissen, der läuft 2019 aus. Das heißt, wir müssen uns natürlich auch Gedanken machen. Wir denken jetzt über den Zeitraum bis 2016 nach,

aber nach 2016 kommt die nächste Acht-Jahres-Scheibe. Und der Herr Deilmann hat ja schon darauf hingewiesen, da werden wir uns auch mit beschäftigen müssen, das heißt, wir müssen auch in Zukunft über finanzielle Herausforderungen sprechen. Also bei der Frage Alt-schuldenhilfe, I-Zulage Bau, alle diese Sachen werden überproportionale Ausgaben verursachen. Und die würden dann eben per definitionem aus dem Solidarpakt bestritten werden müssen. Und das ist dann immer die Frage, da haben sie auch sofort einen Konflikt mit den Bundesländern. Also übrigens wurde die I-Zulage Bau auf Wunsch von Sachsen abgeschafft. Daran wollte ich hier noch einmal an der Stelle erinnern. Ich wollte das nur vorweg schicken, weil das immer ein bisschen in den Hintergrund rutscht und alle groß jubeln, aber letztendlich ist auch dieser Topf Solidarpakt irgendwann erschöpft. Ich habe jetzt noch einmal eine Frage an Herrn Deilmann. Ich habe mich die letzten Jahre intensiv auch mit der Frage Siedlungsentwicklung, Siedlungsstrukturen beschäftigt. Und wenn man sich das so anschaut, was auch in Raumordnungsprognosen beim BBR jetzt neulich veröffentlicht worden ist, dann sieht man natürlich, dass wir, trotzdem wir ja den demografischen Wandel haben und trotzdem wir die Leerstände haben, dass wir dann Entwicklungen haben, auch in Ostdeutschland, die passen eigentlich mit dem demografischen Wandel nicht zusammen. Also gerade entlang der Achse Hamburg/Berlin haben wir ja eine starke Siedlungsentwicklung. Wir haben im Speckgürtel von Berlin eine starke Siedlungsentwicklung. Insofern ist ja diese Frage noch einmal eine Sache. Wird das eigentlich – Sie arbeiten ja wissenschaftlich in diesem Bereich – wird das eigentlich von den Akteuren – Sie kommen ja auch mit den Betroffenen und auch mit den Agierenden zusammen –, wird das eigentlich so wahrgenommen, dass das hier einfach ein Problem ist, was noch einmal zusätzlich in der Dimension problematisch ist? Das würde ich da vielleicht auch noch einmal ergänzen, zur Kollegin Bluhm. Es sind ja auch viele Eigenheime, die entstehen. Das sind ja dann weniger die „Haus und Grund“ – Leute oder die von der freien Wohnungswirtschaft, sondern primär gibt es den Wohnungszuwachs ja immer noch im Bereich der Eigenheime und Zweifamilienhäuser. Da müsste man ja doch einmal diskutieren. Eine interessante Sache – Herr Leindecker, Herr Kühne aber auch Herr Deilmann hatten das ja angesprochen – die Frage Innenstadt, Qualität. Das ist in der Tat aus meiner Sicht ein sehr zentrales Problem. Wir haben ja eben auch über Lärm gesprochen. Das ist ja fast das größte Problem in den Innenstädten. Und die integrierten Stadtentwicklungskonzepte müssten ja eigentlich den Weg aus diesem Dilemma vorge-

ben. Aber wie gehen wir eigentlich damit um? Das ist ja in der Tat das Problem. Man kann ja nicht einfach sagen, der Mensch ist eine Nummer, den setze ich jetzt von der Peripherie in die Stadt und er sagt, da will ich gar nicht hin. Das ist ja das, was Herr Kühne eben sagte. Wie wollen wir eigentlich damit in Zukunft umgehen? Denn das würde ja das Dilemma noch verschärfen. Also das ist ja genau auch das Problem, das wir nicht einfach eine Massenbilanz aufbauen können. Das würde mich – an die drei Herren noch einmal die Frage – beschäftigen. Dann hatte ich noch einmal die Frage... Auch Herr Freitag, Sie hatten ja eben noch einmal gesagt, man darf die Innenstädte auch nicht überbewerten, wir haben auch Randlagen. Ich musste ja auch als gebürtiger Westdeutscher erstmal lernen das.... Wir hatten eine andere Sozialisation, für uns waren Plattenbauten eher die sozialen Brennpunkte. Als ich 1990 nach Sachsen kam, habe ich erst einmal festgestellt, das war genau umgekehrt. In den Platten wohnte das Bürgertum und in den Vierteln in Leipzig waren hier halt die sozialen Brennpunkte. Aber die Frage: Wie kann man diesen Konflikt auch auflösen, gerade auch weil sich ja ihre Mitgliedsbetriebe genau an der Stelle in diesem Dilemma befinden. Und eine Frage noch einmal an Herrn Dr. Stücke. Ich habe ein großes Verständnis für die Sorgen und Nöte von Haus und Grund. Aber ich wollte noch einmal darauf hinweisen, dass aus meiner Sicht der Organisationsgrad, gerade ihrer Mitglieder in Ostdeutschland, geringer erscheint. Und das ist ja eine Sache, die Volkmars Vogel auch angesprochen hatte. Wie können wir dieses Dilemma – was ich auch nachvollziehen kann, da sind zum Teil auch Eigentümer, die ganz andere Sorgen haben als sich noch mit Stadtumbau zu beschäftigen –, wie können wir den Leuten helfen, dass sie aktiv mitmachen? Was könnten wir da vielleicht für Wege gehen, denn das sehe ich schon als ein großes Problem. Damit würde ich es von meiner Seite aus auch bewenden lassen. Herr Dr. Bernt, Sie haben das Wort! Bitte sehr!

**Dr. Matthias Bernt:** Ich würde gerne zum Einstieg noch einmal auf ein paar dichotome Entgegensetzungen in der Diskussion eingehen, die ich einfach falsch finde. Also ich finde, die Diskussion um Stadtumbau ist sehr oft davon geprägt, dass gesagt wird Altbau gegen Neubau, Innenstadt gegen Platte. Und das halte ich einfach für eine Diskussion „Private gegen GdW-Unternehmen“. Und das halte ich für eine Entgegensetzung, die einfach an den Problemen ein bisschen vorbeigeht. Lassen Sie mich das mal recht plastisch schildern. Wenn sie heutzutage in viele periphere Plattenbaugebiete gehen, die im Stadtumbaukonzept zum Teil als

Rückbaugelände ausgewiesen sind, dann werden sie oft eine Situation haben, wo die Genossenschaften und das kommunale Wohnungsunternehmen, die dem Rückbau positiv gegenüberstanden, mit ihren Abrissen durch sind, auf der Grundlage von Stadtbauauf Förderung, auf der Grundlage von Altschuldenerleichterung, und wo sie dort einen Anteil von Vermietern noch treffen, und zwar nicht nur Genossenschaften und Kommunen, sondern auch Private, die entweder bei der Altschuldenprivatisierung sich eingekauft haben, oder Immobilienfonds, die in den letzten Jahren die Immobilien übernommen haben, die dort immer noch sind, die zum Teil mit Dumpingmieten an den Markt gehen und verstärkt sozial schwache Mieter anziehen und die überhaupt nicht daran denken, ihre Bestände zurückzubauen. Und vor dem Hintergrund einfach nur zu sagen, in diese peripheren Gebiete dürfen keine Mittel mehr rein fließen, ist zu kurz. Wenn sie in verschiedene Innenstadtlagen gehen, werden sie oft ein Bild vorfinden, wo sie nebeneinander ein topsaniertes Haus haben, was, sagen wir, einem Immobilienfonds gehört, der in den neunziger Jahren auf der Grundlage von Steuererleichterungen saniert hat, sie werden ein Haus haben, das kommunal verwaltet ist, als Ergebnis von einer Negativrestitution, sie werden Kleineigentümer haben. Wir haben Eigentümer interviewt, die wohnten selber im Plattenbau, waren nah an Hartz-IV-Verhältnissen, die also überhaupt wirtschaftlich gar nicht in der Lage sind, das zu sanieren. Und Sie werden eventuell sogar ein leerstehendes Gebäude finden, dass im Rahmen von Paketverkäufen an einen Immobilienfonds gegangen ist, der auch noch nicht weiß, was er damit anstellen soll. In so einer Situation zu sagen, alles Geld muss irgendwie in den Altbau gesteckt werden und die Mittel müssen für „Haus und Grund“-Unternehmen besser verfügbar gemacht werden, greift ebenfalls zu kurz. Also ich glaube, das Problem, was in beiden Lagen sehr deutlich ist, ist, dass wir viel zu wenig Mittel haben, um tatsächlich zielgenau nach den Vorgaben des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Förderung dort ankommen zu lassen, wo sie gebraucht wird, um den Rückbau und die Aufwertung dort durchzusetzen, wo es eigentlich passieren soll. Und deswegen, denke ich, muss viel mehr darüber nachgedacht werden, wie die Steuerungsressourcen, die über das Programm an die Kommunen vergeben werden, so flexibel und so frei zugänglich gemacht werden, dass sie eben nicht mehr an der zufälligen Verteilung von Eigentübertypen sich sozusagen festmachen, sondern dass sie zielgerichtet nach den städtebaulichen Kriterien vergeben werden können. In die Richtung ging auch mein Vorschlag mit der Umgestaltung der gegenwärtigen Altschuldenerentlastung. Aber da können wir sicher

viel weiter diskutieren. Dann würde ich gerne noch einmal ganz konkret.... Ich bin ich ja angefragt worden, wozu braucht man einen Sozialplan bei der Umsetzung von Mietern. Ich glaube, man muss sich klarmachen, wenn es um die Umsetzung von Mietern in vom Abriss betroffenen Häusern geht, dass Mieter bei so einem Abriss auch ganz legitime, sehr rational verständliche Interessen haben. Wir haben in Weißwasser, in Grünau sehr umfangreiche Interviews mit Mietern gemacht. Und ich glaube, aus denen hat sich ein sehr klares Bild ergeben. Mieter, die aus ihrer Wohnung verschwinden sollen, auf der Grundlage eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes umziehen sollen, haben natürlich erstens ein Interesse, dass sie eine passende Wohnung kriegen. Zweitens haben sie ein Interesse, dass sie für die Wohnung nachher nicht mehr Geld zahlen als für ihre alte Wohnung. Das ist auch relativ verständlich. Sie haben ein Interesse, dass sie mit den Umzugskosten klarkommen. Und sie haben natürlich ein Interesse daran, möglichst viel Kontrolle über die Umstände, den Zeitpunkt der Umsetzung usw. zu haben. Und sie wollen, das kommt immer häufiger vor, natürlich die Sicherheit – das hat auch gerade mit der Altersstruktur in den Gebieten zu tun –, dass sie nicht in eine Wohnung umziehen, die dann vielleicht doch wieder in fünf Jahren abgerissen wird. Das sind alles sehr leicht erklärliche Dinge. Das ist bislang auch einigermaßen gelaufen. Auf der Grundlage, dass ja der Stadtbau Ost angefangen hat, als es in den Gebieten noch große Leerstände gab und, dass es daher für die Wohnungsunternehmen leicht war, Mietern sozusagen eine Wohnung um die Ecke anzubieten, die ihren Vorstellungen entsprochen hat. Also die konnten sozusagen vom WBS 70 in den WBS 70 ziehen. Die Wohnungsgrundrisse waren dieselben, die Möbel haben gepasst usw. Wenn der Stadtbau jetzt weitergehen soll, dann werden diese zur Verfügung stehenden Bestände natürlich knapper. Dazu kommt, dass bisher unsanierte Häuser abgerissen worden sind, so dass Mieter also verstärkt in sanierte Gebäude umziehen müssen. Die kosten mehr Geld, haben eine höhere Miete. Von daher kann man eigentlich erwarten, dass es für die nächste Stadtbauperiode verstärkt zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern um die Umsetzung kommen wird, die da einfach zum Teil gegenläufige Interessen haben. Konflikte zwischen Mietern und Vermietern um die Umsetzung im Rahmen von städtebaulichen Programmen sind ja nun in der Geschichte der Städtebauförderung nichts Neues. Das kennen wir aus der Sanierung seit langer Zeit. Und wenn man auf Erfahrungen aus der behutsamen Stadterneuerung, vor allem in Berlin, zurückgreift, kann man sagen, dass zwei Dinge für die

Lösung dieser Konflikte sehr förderlich waren. Das erste war: Es war förderlich, wenn es Klarheit über die Bedingungen der Umsetzung gab. Also wenn nicht ein Mieter pokern konnte und sagen konnte: „Ich will jetzt hier 30.000 dafür, dass ich von einer Seite des Flusses auf die andere ziehe“. Und der nächste Mieter, der nicht so geschickt war, hat sich sozusagen raus treiben lassen. Wenn die Umstände klar sind, wenn klar ist, ob eine Förderung passiert, und die passiert hier bei Stadtumbaumaßnahmen, dann ist der und der Kostensatz in Ordnung und die und die Mitspracherechte hat der Mieter, dann ist das im Allgemeinen sehr unkompliziert gegangen. Und das hat das Verfahren deutlich verkürzt. Zum Zweiten hat es sich als sehr förderlich erwiesen, wenn der Mieter als Ansprechpartner nicht unbedingt sozusagen seinen, ja, ich möchte nicht sagen Kontrahenten, aber seinen Gegenpart in diesem Umsetzungsgeschäft hat, sondern wenn dieses Umsetzmanagement durch eine neutrale Institution vorgenommen wird. Das ist in Berlin sehr stark über das Sozialplanverfahren geregelt worden und da sind unabhängige Sozialplanungsbeauftragte von den Bezirken beauftragt worden, die dann also im Auftrag der öffentlichen Hand diese Umsetzung gemanagt haben, Mieterversammlungen durchgeführt haben, geguckt haben, was sind überhaupt die Bedürfnisse, und dann diese Umsetzung stark mitorganisiert haben. Ich denke, dass man aus diesen Erfahrungen lernen sollte und ein ähnliches Vorgehen zum Förderbestandteil machen sollte.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Bern! Herr Deilmann bitte!

**Dipl.-Ing. Clemens Deilmann:** Ich wollte mit dem unterstreichen, dass es ungemütlicher wird. Ich würde es gerne noch einmal betonen, denn es erfordert auch, dass wir mit den Ideen, die wir bisher haben und hatten, nicht weiterkommen. Und auch „Haus und Grund“ wird sich bewegen müssen, kreative Ideen zu liefern, wie man mit den Kommunen gemeinsam über Tausch von Grundstücken... Also, ich würde auch als Staat in bestimmten Situationen ungemütlicher auftreten wollen, weil, und jetzt komme ich noch einmal auf den Konfliktpunkt hin: Die Idee, dass wir sozusagen unsere liebevoll gewonnene alte Stadt, die kompakte Stadt, halten können, ist ehrenwert, aber wir werden sehr viel Schwierigkeiten haben, das auch umzusetzen. Ich glaube, dass wir dort erstens, wenn wir eingreifen und Investitionsmittel bereitstellen, das sehr gezielt tun müssen. Und das kann eben nicht von oben, von der Politik heraus kommen, sondern sehr stark eben aus einer guten Stadtplanung heraus – und die finden sie nicht in jeder Klein- und Mittelstadt, das ist nämlich ein

anderes Problem – aus einer guten Stadtplanung heraus, guten integrierten Stadtentwicklungskonzepten, die wichtig sind, natürlich, dort Standortentscheidungen zu fällen, wo investiert wird. Und dann auch solche Auflagen, wenn man schon Geld ausgibt, dann auch an ein höchstes Niveau koppelt. Also der richtige Standort, wenn der gefunden ist, dann sollte man auch bitte darauf achten, dass die Investitionen auf einem höchstmöglichen bautechnischen Niveau stattfinden, sprich energetischem Niveau und dergleichen, weil wir auch da dann Koppelungen mit anderen Fördertöpfen nutzen sollten und ernst nehmen müssen. Das Problem aber wird sein, selbst wenn wir das nach innen lenken – und das sind Szenarien, die wir mit Großstädten, die wir mit Mittelstädten durch haben, im Szenarienzeitraum 2030 –, es werden mehr Brachen entstehen, weil wir uns von mehr Gebäuden verabschieden müssen, als wir überhaupt wiederbesiedeln können, durch Ersatzbau oder was auch immer. Das heißt also, das Brachflächenwachstum in den Städten wird nicht weniger, trotz aller dieser Bemühungen, sondern es wird mehr werden. Bei allen guten Vorsätzen. Wir haben mit Kommunen durchgespielt, probiert es einfach mal, Innen- vor Außenentwicklung. Rein theoretisch angenommen, es würde euch gelingen, was kommt unter dem Strich nachher raus? So, das heißt also, angesichts der Tatsache, und jetzt komme ich auf Ihre Frage, Herr Hettlich... Im Grunde genommen ist natürlich jeder Quadratmeter, der irgendwo draußen als grüne Wiese bebaut wird, ist ein verlorener Quadratmeter für die Innenstadt. Und da ist meiner Ansicht nach irgendwo auch „Schluss mit lustig“. Diese ganzen Wünsche, die Innenstadt sozusagen halten zu können, werden sie nicht aufrechterhalten können, wenn wir dauernd doch noch immer wieder Flächen ausweisen. Von daher ist es für mich eine Koppelung auch, die dort stattfinden muss. Und da kommen wir auch ganz schnell dann in die Regionalplanung hinein, die meiner Ansicht nach gestärkt werden müsste, in die Landesplanung, die klar vorgeben müsste, wo haben wir denn Entwicklungsschwerpunkte, Entwicklungskerne und wo müssen wir uns leider Gottes ein klein wenig zurückhalten. Da gibt es gute Beispiele für, Havelland, Fläming, wo man sehen kann, dass solche Absprachen stattfinden können und, dass sie auch nachher getragen werden, auch wenn es weh tut. Aber es wird an vielen Stellen wehtun. Und da müssen wir uns auch daran gewöhnen. Und wenn es weh tut, dann kommen sie mit Fördermitteln und derlei Dingen eigentlich nicht mehr weiter. Wenn es weh tut, muss man auch, meiner Ansicht nach, sozusagen Planungsmittel tatsächlich nutzen und eingreifen und steuern können. Von daher würde ich auch noch einmal darauf hinweisen

wollen, dass ich glaube, auch solche organisationalen Unterstützungen werden oft in ihrer Wirkung unterschätzt. Also regionale Konzepte zu fördern, integrierte Stadtentwicklungskonzepte, gut. Aber auch „Haus und Grund“ muss sich bewegen. Warum Eigentümergeinschaften oder Bauherrengemeinschaften? Das sind – sagen wir mal – ungewöhnliche Konzepte, die brauchen zum Teil auch organisationelle Unterstützung, damit sie mal anlaufen. Die entstehen nicht von sich heraus. Aber so was braucht es auch. Und das sind Dinge, die meist dann eben von der Politik auch nicht so gerne gefördert werden, weil man sagt, O. k., das ist konsumtiv, das Geld ist nachher weg und es ist möglicherweise nichts passiert. Da wäre ich vorsichtig. Ich glaube, dass man in diesen organisationalen Unterstützungen, dass man damit sehr viel bewegen kann. Und vielleicht noch ein letztes Wort zu den schönen Altbauten. Ich finde Altbauten auch schön, aber auch da nur, wenn man sich wirklich ernsthaft bemüht, mit den Energieverbräuchen runter zu kommen, sonst schaffen sie eine Erblast für diejenigen, die da drin wohnen. Wenn sie einen Hartz-IV-Empfänger nachher im Altbau sitzen haben, mit vier Meter hohen Räumen, und er soll die Erdölkosten bezahlen, dann werden sie da Wohngeldhilfen leisten müssen. Also Altbauten sanieren, auf höchstem energetischem Niveau, das muss man auch erst einmal sehen, das geht in vielen Fällen, wenn man möchte. Und, auch nicht zu unterschätzen, die ältere Bevölkerung, am eigenen Familienkreis kann ich das nachvollziehen, ist gar nicht so glücklich in vier Meter hohen Räumen, weil allein das Gardinenaufhängen nicht mehr geht. Da brauchen sie eine zweite Person zu, die die Leiter hält. Also bestimmte Wohnformen sind auch möglicherweise von bestimmten Bevölkerungsgruppen nicht mehr nachgefragt. Daher bin ich dafür, auch durchaus ein Konzept zu entwickeln, städtebaulich bestimmte Altbauten auch abzureißen, lieber auf höchstem Niveau neu zu bauen, solange das Geld noch dafür da ist. Ein allerletztes Wort, dann höre ich sofort auf. Westdeutschland, weil es eben anklagt: Das ganze Thema kommt auf uns zu. Und das wird Westdeutschland auch erreichen. Und wir haben aber in Westdeutschland jetzt noch nicht die Bremse zu ziehen. Wir brauchen erst einmal noch mehr Wohnungen in Westdeutschland, wir müssen da noch einmal 10 Prozent zulegen. Aber wir wissen, dass wir sie ab 2025 nicht mehr brauchen werden. Dann geht das gleiche Spiel dort los. Und dann haben sie die Frage, wie sie die Finanzierung solcher Dinge dann hinbekommen wollen. Deswegen kann ich nur sagen: Bei jeder Mark, die man heute in die Hand nimmt, sollte man sehr, sehr wohl überlegen, wo man sie investiert, dass sie am richtigen Standort ist und

dann auch dafür gesorgt wird, dass da qualitativ was entsteht, was nachhaltig, dauerhaft nutzbar ist. Vielen Dank!

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Deilmann. Ich denke, dass Sie Westdeutschland nicht in toto meinen, sondern wir haben ja schon periphere Regionen, Joachim Günther hat darauf hingewiesen, da sind wir schon heute im Jahr 2025 angelangt. Herr Freitag, Sie haben das Wort! Bitte!

**Lutz Freitag:** Herr Stellvertretender Vorsitzender, Meine Damen und Herren Abgeordneten! Ich kann mich erst einmal in den meisten Formulierungen voll inhaltlich anschließen, der jeweiligen strategischen Einschätzung, die hier die einzelnen Berichterstatter zum Programm und zum Antrag gegeben haben. Das ist in der Richtung alles richtig. Ich würde gerne bei den konkreten Fragen, Herr Hettlich, mit Ihrer Frage beginnen, weil das ja so ein bisschen auch die zentrale Frage ist: Wie lösen wir diesen Konflikt auf, den jemand auch benannt hat mit „Innenstadt gegen Platte“. Ich muss sagen, deswegen habe ich auch die etwas drastische Formulierung gewählt, um es deutlich zu machen, hier wird tatsächlich ein Konflikt in die Stadt hineingetragen, der die Stadt nicht stärkt und der der Entwicklung der Stadt auch nicht dient. „Stadtentwicklung integriert“ bedeutet alle Bereiche der Stadt. Das heißt die Kernstadt gleichermaßen wie die Wohnungen und die Siedlungen am Rande der Kernstadt, aber innerhalb der Stadt. Das ist die gesamte Entwicklung. Und wenn man sich die Praxis der vergangenen sechs Jahre ansieht, kann man doch feststellen, dass man gerade dem Interesse der Kernstadt sehr stark Rechnung getragen hat. Neunzig Prozent der Abrisse, die unsere Unternehmen getätigt haben sind Abrisse im Bestand der nach 1949 entstanden ist. Neunzig Prozent! Der Abriss ist von außen nach innen erfolgt. Das heißt, es ist im Wesentlichen an den Rändern der Stadt abgerissen worden, nicht im Innenstadtbereich. Die Abrisse im Innenstadtbereich kann man wirklich quantitativ vernachlässigen. Sie waren nichts desto weniger notwendig, weil auch dort abgerissen werden muss. Aber es hat also bei weitem nicht, was immer so dargestellt wird, die Abrissbirne in der Innenstadt gewütet. Das ist wirklich Illusion, das ist nicht die Realität. Was wir, glaube ich, erreichen müssen, ist, für die Innenstadt angemessene Programmansätze, Maßnahmen zu entwickeln. Und da sind „Haus und Grund“, BFW und GdW aufgefordert, das gemeinsam zu machen, nicht gegeneinander, weil wir das nur gemeinsam zustande bringen. Ich biete gerne an, für unsere Unternehmen, das, was sie an Know how im Stadtbau, was sie in diesem Bereich an Organisationstalent

entwickelt haben, und das war auch nicht einfach, das, was sie an Netzwerkstrukturen haben, das mit einzusetzen, um gemeinsam diese Dinge voranzutreiben. In allen unseren Stellungnahmen wird das immer wieder deutlich. Wir appellieren gerade an die privaten Vermieter, macht mit uns mit, denn wir fühlen uns manchmal auch wirklich sehr einsam. Wir wären also sehr froh, wenn wir nicht allein den Abriss zu tragen hätten, sondern mit anderen das gemeinsam machen könnten. Aber wir müssen natürlich die unterschiedlichen Verhältnisse berücksichtigen. Und auch da muss man überlegen, ob man im Laufe der Zeit nicht auf der Grundlage integrierter Stadtentwicklungskonzepte für bestimmte Bereiche, wo man tatsächlich Trittbrettfahreffekte zu verzeichnen hat, mit Housing Improvement Districts arbeiten muss. Das heißt, das man hier durchaus stärker regulierend eingreift, um diejenigen, die überhaupt nicht mitmachen wollen, und, ich glaube, Herr Bernt hat das sehr deutlich gesagt, es gibt da ja nicht nur den kleinen Privateigentümer, den man sich so vorstellt, es gibt durchaus spekulative Ansätze, sozusagen hier dann auch noch aus dem Stadtumbau wenigstens nachher noch eine schöne Abfindung rauszubekommen, wenn man einen hohlen Zahn sozusagen in einer sonst schön entwickelten Siedlung einfach stehen lässt und wartet darauf, dass irgendwann die Kommune sich sozusagen dieser Sachen wieder annimmt. Also hier daran zu arbeiten, dazu würde auch gehören, ob man nicht ein Programm entwickeln kann, was natürlich im Wesentlichen auch eine Aufgabe der Länder wäre, „Anders Wohnen in alten Häusern“. Wir haben dazu einen Bauherrenpreis ausgeschrieben, wir haben dazu einen Wettbewerb veranstaltet, um gerade im Althausbestand familienfreundlich und energieeffizient zu wohnen. Das ist nämlich der entscheidende Punkt. Wir müssen gerade im Innenstadtbereich ein riesiges Defizit im Bereich der Energieeffizienz reklamieren. Und auch das familienfreundliche Wohnen, also Kindern in der Innenstadt Spielmöglichkeiten zu eröffnen, es gibt da sehr, sehr gute Beispiele, aber in diese Richtung müssten wir eigentlich sozusagen ein begleitendes Wohnungsförderungsprogramm haben, das sozusagen diese integrierten Stadtentwicklungskonzepte für die Innenstadt entsprechend unterstützt. Ich wollte noch einmal darauf hinweisen, ich verwende ja nicht diese große Zahl von neu entstandenen Wohnungen, die etwa dem entsprechen, was unsere Unternehmen abgerissen haben und was von privaten Eigentümern im Wesentlichen auf den Markt gebracht worden ist. Das kann BFW und „Haus und Grund“ gar nicht verhindern. Aber was ich doch wenigstens dann ehrlicherweise erwarte, ist, dass man sich das anrechnen lässt und sagt, dadurch ist natür-

lich das Angebot gestiegen und das ist im Wesentlichen zu Lasten der Innenstadt gegangen. Diese neuen Angebote konkurrieren nicht mit unseren Bewohnerinnen und Bewohnern, dass können die sich gar nicht leisten. Das ist sozusagen Nachfrage, die aus der Innenstadt abgezogen wurde, Wohn-/Kaufkraft, die sich dann zum Teil auf der grünen Wiese etabliert hat und zu einer weiteren Erosion der Innenstadt geführt hat. Das sind die strategischen Probleme, denen wir uns... Ich verlange gar nicht, dass BFW oder „Haus und Grund“ das steuern können. Das können die nicht. Aber sie sollen es wenigstens erkennen und das auch mal wahrnehmen und nicht, wie Herr Köhne hier sozusagen deutlich macht, sagen, das hat keinen Einfluss. Natürlich hat das Einfluss. Der Wohnungsmarkt einer Stadt wird durch das beeinflusst, was auf der grünen Wiese am Rande der Stadt geschieht. Schauen Sie sich doch einmal woanders um. Um Rostock zum Beispiel. Die Landkreise, die sind mit der höchsten Wachstumsrate, die weit auch das Wachstum der Bevölkerung in der Bundesrepublik übertreffen. Das bedeutet, das ist eine Erosion, die die Innenstadt trifft. Und das muss man auch einmal so darstellen. Und hier brauchen wir Steuerungselemente. Das können nicht Verbände machen, sondern das können eben nur die Steuerungselemente sein, sozusagen im Wege der Regional- und der Landesverordnung, wie hier auch von der Wissenschaft eben deutlich gemacht wurde. Das sind die Handlungsfelder. Und da gibt es nicht einen Verteilungskampf zwischen den einzelnen Eigentümern, sondern das muss in der Hinsicht gelenkt werden, denn der Eigentümer handelt erst einmal wirtschaftlich rational. Und aus seiner Sicht ist das auch so. Es ist halt nur volkswirtschaftlich schrecklich, aber aus seiner ökonomischen Sicht ganz natürlich. Das ist der Widerspruch zwischen einzelwirtschaftlicher Rentabilität und volkswirtschaftlichem Nutzen. Den stellen wir an anderen Stellen auch immer wieder fest. Also, deswegen meine Bitte, hier tatsächlich so viel wie möglich auch gemeinsam zu machen. Die speziellen Fragen zur Altschuldenregelung. Ich will es noch einmal unterstreichen. Altstadtumbau für die nächste Zukunft braucht zwingend flankierend eine Altschuldenregelung. Herr Vogel, Sie haben die Frage gestellt, wie ist das Volumen in etwa. Also wenn wir davon ausgehen, dass wir wiederum rund 200.000 Wohnungen in dieser Zeit abreißen müssen, 250.000, vielleicht kommen 50.000 noch woanders her, aber in unserem Bereich 200.000, da kann man davon ausgehen, dass heute im Durchschnitt noch 65 Euro/m<sup>2</sup> auf einem mit Altschulden belasteten Bestand lastet. Das ist bei durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> dann 4.000 Euro für die Wohnung. Das heißt bei 200.000 Wohnungen wären das 800 Millionen

Altschulden, die entlastet werden müssen, wenn 200.000 abgerissen werden. Hier geht es ja nicht um eine Förderung eines Bestandes, sondern nur, wenn er weg ist, dann wird die Altschuld erlassen. Da wird ja nicht irgendwas subventioniert, sondern der Tatbestand, dass das Vermögen dann vernichtet ist, soweit es sich noch als Vermögen darstellt, dann wären auch gleichzeitig die Schulden, die darauf ja sozusagen im Wege der Deutschen Einheit draufgeladen worden sind, beseitigt. Also das ist die Größenordnung. Das wären dann in Jahresheften etwa 125 Millionen, die Größenordnung für den Abriss. Wenn man etwas für die Altschulden tun wollte, was man für die Innenstadt machen wollte, dann könnte man natürlich ergänzend ein Programm entwickeln, dass man die Altschulden, die auf Gebäuden in der Innenstadt lasten, generell, ohne Abriss natürlich, beseitigt und das dann dafür mit Auflagen zur Modernisierung und zur Aufwertung verbindet. Das könnte man ohne weiteres machen. Das wäre etwa eine Größenordnung, die 600 Millionen ausmacht, wenn man alle, die in der Innenstadt im engeren Sinne, in der Kernstadt, vorhandenen, mit Altschulden belasteten Altbauten entlasten würde. Das wäre sozusagen dann flankierend. Zusammen mit einem Programm „Anders Wohnen in alten Häusern“ könnte man tatsächlich etwas für die Innenstadt machen. Und zwar auch in ökonomisch vernünftiger Weise, weil sich dann nachher die Menschen das auch leisten können. Im Übrigen, Herr Günther, wollte ich gerne noch auf die Frage antworten, wie es denn mit den Betriebskosten ist. Also unsere Unternehmen haben extrem stark im Bereich der Modernisierung auch die energetische Modernisierung vorangetrieben. Wir haben zum Teil nur noch die Hälfte der ursprünglichen Verbrauchswerte in den Häusern. Wir sind zum Teil sozusagen heute spitzenmäßig. Das „10-Liter-Haus“ ist sozusagen schon im Bestand heute ein sehr realistisches Ziel. Von daher haben sich die Betriebskosten in Ostdeutschland im Wesentlichen durch den Anstieg der Zulieferpreise erhöht. Das heißt, über lange Zeit konnten wir unsere Mieter sogar entlasten, über niedrige Betriebskosten. In dem Umfang, wie jetzt extreme Steigerungen eingetreten sind, ist das nicht mehr der Fall. Das trifft leider insbesondere für Fernwärme zu, die zwar ein ökologisch ausgesprochen interessanter Faktor ist, aber natürlich in der ökonomischen Realität sich zu einer extremen Belastung für die Mieter auswirken kann, weil hier Preissteigerungen zwischen 70 und 80 Prozent in der letzten Zeit zu verzeichnen waren. Und da kann es passieren, dass man nach einer Modernisierung sogar eine Steigerung der Betriebskosten hat, wenn man gleichzeitig auf Fernwärme umsteigt. Also es gibt hier fatale Entwicklungen, die allerdings von

uns nicht verursacht werden. Dennoch ist es so: Bei der Marktlage in Ostdeutschland haben sie selbst dann, wenn sie die Betriebskosten erheblich senken, kaum große Chancen die Kaltmiete zu verändern. Das ist das Problem, die Marktlage lässt das nicht zu. Deswegen liegt es natürlich auch im Interesse der privaten Vermieter, dass wir abreißen, denn jede Wohnung, die das Überangebot nicht noch fördert, ist natürlich marktregulierend und kommt natürlich allen zugute, ob sie bei „Haus und Grund“, beim BFW oder bei uns sind. Also das ist wirklich etwas, was wir gemeinschaftlich für alle bringen. Und da wirkt das auch. Wenn Kommunen sich auch an ihre Unternehmen wenden, um Ausschüttungen zu erhalten, ist das natürlich etwas, was aus Sicht des Bundes dann sozusagen problematisch sein kann. Wobei man natürlich eines sehen muss: Wir verlangen natürlich immer auch von den Unternehmen, dass sie hochwirtschaftlich arbeiten. Das muss sein. Eine Frage ist, müssen sie auch ausschütten oder sollte man das nicht verstärkt dann in solche Projekte führen. Darüber würden wir gerne mit Ihnen sprechen. Das müssen wir natürlich vor allen Dingen auch mit dem Deutschen Städtetag, der ja ein Partner ist. Im Übrigen: Deutscher Städtetag und Mieterbund unterstützen ja unsere Vorstellungen ganz erheblich, was also deutlich macht, dass es also nicht nur daran liegen kann, dass wir sehr viel davon haben, sondern weil auch die Mieter und die Städte von unserem Handeln eine ganze Menge haben. Aber darüber sollte man nachdenken. Also ich könnte mir zum Beispiel vorstellen, dass man sagt, dort wo Altschuldenentlastung stattfindet, kann die Ausschüttung einen bestimmten Betrag nicht übersteigen, sonst gibt es keine. So etwas kann man ohne weiteres reinmachen, um das zu steuern, weil ich das gut verstehen kann. Oder das man sozusagen den kommunalen Eigenanteil daraus refinanziert, der häufig fehlt. Also solche Dinge, damit Sie auch die Gewissheit haben, es kommt genau da an, wo Sie es hinhaben wollen. Also darüber nachzudenken, finde ich, ist gut. Die Frage, ob differenziert: Also ich finde, Tatbestand für die Entlastung der Altschuldenhilfe muss immer sein Abriss, Marktberichtigung, damit die Aufwertung dann auf dieser Grundlage beginnen kann. Weitere Differenzierung würde ich nicht vorschlagen, weil dann genau das wieder eintritt was, glaube ich, Herr Bernt zur mangelnden Steuerungswirkung gesagt hat. Dann bekommen wir nicht mehr das städtebaulich Beste, sondern mehr im Sinne von Sozialhilfecharakter; das heißt, nur wer besonders beladen ist, darf es machen. Aber dann ist das nicht dort, wo die Stadt es braucht und deswegen entsteht dann eine Fehlsteuerung. Deswegen würde ich sagen, mehr vor Ausschüttung schützen, so in Ihrem Sinne.

Da sollten wir darüber nachdenken und Vorschläge machen – da könnte ich mir auch etwas vorstellen –, aber nicht weiter differenzieren. Und, Frau Bluhm, was die Miete angeht, da wollte ich Ihnen auch voll und nachdrücklich zustimmen. Also wir haben in der Zwischenzeit in unseren Unternehmen eine solche Sensibilität im Umzugsmanagement entwickelt. Ich will mal ein Beispiel nennen. Eine ältere Dame, die nach vielen Jahrzehnten aus ihrem Plattenbau raus musste, weil sie wohl die letzte Mieterin war, da sind die Damen und Herren von der Wohnungsgesellschaft rumgerannt und haben dringend noch in der Stadt irgendwo in einem alten Laden die gleiche Blümchentapete gesucht, damit sie in ihrer neuen Wohnung sozusagen wenigstens die gleiche Tapete hat. Also das ist ein extremes Beispiel. Ich wollte nur deutlich machen, da wird mit viel Sensibilität gearbeitet, frühe Information, große Beteiligung, denn nur dann funktioniert es. Und alles andere wird im Übrigen viel teurer. Also jeder Konflikt, der da entsteht kostet nur viel Geld. Und das Beispiel, das wir haben: 250.000 Wohnungen abgerissen und es ist im Wesentlichen alles sozial friedlich gelaufen. Es hat kaum große Proteste gegeben. Individuelles Verhalten, das konfliktierend ist, gibt es immer mal, aber keine Bewegung dagegen. Also alles in allem ist dabei auch der soziale Frieden gewahrt worden. Meine Bitte wäre nur, wenn Sie an die Zulage gehen, die wir auch für hilfreich halten, gerade auch für private Vermieter, achten Sie darauf, dass eine Gebietskulisse damit verbunden wird, damit nicht noch dort gefördert wird, wo man gerade nicht mehr eine Förderung haben will, sondern das es dort eingesetzt wird, wo es der Stadt dient und auch der Innenentwicklung der Stadt. Das wäre für uns ganz wichtig. Im Übrigen noch einmal, wir begrüßen Ihre politischen Intentionen ausgesprochen und wir halten den Stadtumbau Ost für systemrelevant.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Freitag! Ich will jetzt nur einen Blick auf die Zeit werfen. Ich werde Ihnen jetzt nicht nur jeweils eine Minute geben, aber es ist halt so. Wir haben noch Luft nach hinten, die werde ich jetzt auch einfach in Anspruch nehmen, bis 13.30 Uhr. Das heißt, wir machen jetzt noch die Antwortrunde zu Ende, dann habe ich noch drei Kollegen auf der Liste: Götz, Fornahl und Herlitzius..... Wir müssen hier noch einmal umbauen, O.k.. Aber eine Viertelstunde lege ich auf jeden Fall noch drauf, das muss gehen, denn zwei Stunden Anhörung; wir haben ja ansonsten hier manchmal zu ganz anderen Themen drei Stunden gehabt. Also ich wollte das nur sagen, es ist ein wichtiges Thema. Also jetzt machen die Vier, die jetzt noch kommen, ihre Antwortrunde. Und die Kollegen, die sich jetzt noch gemeldet haben, halten sich dann wirklich kurz, damit dann

die Experten noch einmal gezielt antworten können. Herr Köhne, bitte!

**Jürgen Köhne:** Dankeschön! Sie merken an der Polarisierung der Themen, dass sie nicht alles allen Recht machen können. Es ist einfach zu wenig Geld da und deswegen erinnern wir immer wieder an die Ausgangssituation: Stadtumbau heißt unter anderem kulturelles Erbe bewahren. Das Problem mit der Altschuldenhilfe: Aus unserer Sicht ist es eine Marktverzerrung. Die Häuser, die ich selber gekauft habe oder die in dem Besitz unserer Unternehmen sind, sind Altschulden wenn man so schön will. Ich habe das Haus einmal gekauft, mit 250 Euro und mehr belastet. Das war der Marktpreis seinerzeit als wir diese Häuser gekauft haben, saniert haben. Diese 250 Euro müssen heute meine Mieter mit abbezahlen und ich muss die Bankschulden tragen. Ein Unternehmen, das also Anfang der 90iger Jahre ein Haus bekommen hat, mit 65 oder 150 DM belastet, das hatte erst einmal einige Jahre Zeit der Vollvermietung, denn damals gab es Wohnungsnot. Die Wohnungen waren vollvermietet und es gab durchaus die Möglichkeit den einen oder anderen Euro abzuzahlen. Dazu kommt oft noch, wie wir es beobachten, dass das Grundstück nach Abriss weiterverwertet wird, was sozusagen eine dritte Förderung ist. Nichtsdestotrotz sind wir auch der Meinung, dass in Einzelfällen und insbesondere dann wenn es städtebaulich wichtig ist, Altschuldenhilfe gewährt werden sollte, allerdings auch nicht mit der Gießkanne und pauschal. Unser gesamter Wohnungsbestand refinanziert sich durch Miete, das muss man sich einfach immer wieder ins Gedächtnis rufen. Nichts anderes refinanziert den Wohnungsbestand als Miete. Der Eigentümer bezahlt seine Bankschulden und die Mieter bezahlen ihre Miete und letztendlich refinanzieren sie damit die Wohnung. Das heißt, jede Marktverzerrung, die dort entsteht, gefährdet dieses System. Jede Veränderung, beispielsweise nach unten, gefährdet dieses System. Die gerechte Miete herauszufinden, ist immer das Problem. Für 4,50 Euro kann ich weder einen Altbau sanieren, noch sonst irgendetwas anstellen. Wenn Sie sich die Marktpreise im Bau ansehen, ist das einfach nicht zu machen. Das heißt, wo kommt das Wunder her? Das heißt Subventionierung und wenn hier die Weichen falsch gestellt werden, dann ist das einfach eine Geschichte, die unabhängig von der jeweiligen Wohnform zu einer Marktverzerrung führen muss. Um auf die Fragen konkret einzugehen: Die Investitionszulage halten wir für das entscheidende Mittel, um hier in Mitteldeutschland was bewegen zu können und zwar ist diese ein deutlich besseres Mittel, als die steuerliche Abschreibung. Das halten wir für gefährlich, sagen wir mal. Sie ist

auch in Verruf gekommen, sie ist ganz schwierig zu steuern gewesen. Die Investitionszulage dagegen geht direkt dahin, wo wir sie haben wollen. Gebietskulisse, selbstverständlich, auf gar keinen Fall streuen. Die Gebietskulisse, die ist richtig, die hat sich bewährt, die hat auch ganz gut funktioniert und das mit eine Methode, wo letztendlich und das ist mir ganz wichtig, bei der der Konflikt zwischen GdW-Unternehmen und privaten ein bisschen abgemildert wird. Richtig ist es dann, wenn es unabhängig von Marktteilnehmern gefördert wird, wenn also nicht in eine bestimmte Wohnform oder Richtung, etwa in die Richtung, in die das Stadtbauprogramm geht, gefördert wird, ganz unabhängig wer das nun besitzt oder nun der Akteur oder der vermeintliche Profiteur ist. Gleichzeitig, um jetzt wieder auf die Privaten zu kommen, ist es tatsächlich so, dass wir ein Szenario brauchen, wo der Ausstieg aus der Immobilie finanziert wird. Wir müssen ganz bestimmten Menschen helfen, rauszukommen aus dem Ding, aus dieser Nummer, in irgendeiner Form. Da sind noch Schulden drauf, da wurde das Dach repariert, das Ding ist nicht so durchsaniiert, es ist städtebaulich interessant und wichtig und auch nur dann ist wieder eine Förderung angezeigt, muss der Ausstieg zu einem wie auch immer gearteten Preis möglich sein, um dann in Form eines Portfoliotausches unter Umständen anderen Unternehmern und stärkeren Marktteilnehmern die Möglichkeit zu geben da reinzukommen. Denn wir können nicht darauf warten, bis die letzte Oma pleite ist, sage ich ganz einfach mal, die schon mal gar keinen Kredit mehr bekommt, weil sie einfach aufgrund ihrer Einkommenssituation gar nicht in der Lage dazu wäre. Die Bevölkerungsentwicklung, zu Herrn Günther gesagt, halte ich also auch, genauso wie alle Prognosen, letztendlich für eine Kaffeesatzleserei. Es kann so kommen, muss aber nicht so kommen. Die Frage ist: Was wollen wir denn 2050 dann noch an Stadt über haben, wenn es nicht so kommt? Wenn die Leute dann auf den Gedanken kommen, Kinder zu bekommen. Dann sage ich, mir wäre es lieb, wenn 2050 noch genügend Altstadt über ist. Das ist – denke ich – etwas wichtiger als die Stadtrand-siedlung. Die Netzinfrastruktur, um auch dazu ein Wort zu sagen, halten wir für nicht erforderlich. In keiner Weise belastet sie der Rückbau der Netze oder die Veränderung der Netze so stark, dass es in irgendeiner Weise für uns ein Problem wäre. Es ist tatsächlich ein Problem, aber die Frage ist: Was ist, wenn ich jetzt hier fördere? Wenn ich nicht fördere, passiert einfach folgendes. Die Kosten, die tatsächlich entstehen im Einzelfall, tragen alle. So wie alle den Stadtbau tragen. Da wird ja nicht gesagt, der Bewohner der Plattenbausiedlung muss jetzt mehr bezahlen, weil zwei Wasserleitungen zu-

rückgebaut worden sind. Das ist natürlich nicht richtig so und das wäre auch sicherlich nicht gerecht. Aber den Umbau der Netzinfrastruktur zu fördern, halten wir für entbehrlich. Wenn Sie noch irgendwo genügend Geld über haben, sicherlich nicht, ansonsten schon. Natürlich kommt hier auch wieder das Problem: Warum entsteht hier so etwas? Wir haben weniger Leute und da ist es sicherlich richtig, wenn wir uns auf ein kleineres Versorgungsgebiet, also den Umbau der Stadt nach innen konzentrieren. Je weniger wir in die Ferne das Wasser schicken müssen, wo nur ein Haus, oder zwei, oder drei Häuser stehen, je billiger wird es für die, die konzentrierter wohnen an dieser Stelle. Zu Frau Bluhm vielleicht noch ganz klar gesagt: Neubauten sind gebraucht und gewollt worden, der Leerzug in der Platte, das ist eine Abstimmung mit den Füßen gewesen, die Leute sind gegangen, gestorben, oder weggezogen, oder was wir eben sehr häufig bei Gesprächen beobachtet haben, wenn wir mit Beziehern von Neubauwohnungen, oder von Einfamilienhäusern gesprochen haben. Wer das ist? Das sind – ich sage mal – Leistungsträger der ehemaligen DDR, die in der Platte gewohnt haben. Das war ja keine „Arme-Leute-Siedlung“. So eine Wohnung musste unter Umständen also auch besorgt werden und wir haben festgestellt, dass hier ein Wechsel stattgefunden hat. Ehemalige Leistungsträger, die wohnen heute im Einfamilienhaus. Jeder Eingriff, wenn ich darüber nachdenke, dann schaudert es mir, jeder Eingriff in die freie Wahl der Wohnung, Altbau, Platte oder meinetwegen Neubau, das kann es einfach nicht geben und wir bauen, wenn wir neu bauen und unsere Unternehmen neu bauen, dann nur deswegen, weil der Markt das so möchte und weil bestimmte Wohnungssuchende das auch so annehmen. Wohnung heißt letztendlich auch eine Selbstbestimmung, meinen Aufenthaltsort danach zu wählen, wie mein Portemonnaie und meine Wünsche es zulassen. Letztendlich auch das Wort „Platte“, ich sage eigentlich immer lieber „Großwohnsiedlung“. Großwohnsiedlungen gibt es in Westdeutschland reichlich und im ganzen europäischen Ausland. Seitdem ich mich mit diesem Beruf beschäftige, wurde über die Probleme von Großwohnsiedlungen von Paris bis London und von den Niederlanden bis zu Westdeutschland nachgedacht und man hat festgestellt, dass sie sehr problembehaftet sind. Das hat mit Platte und West und Ost überhaupt nichts zu tun. Das ist eine ganz bestimmte Wohnform, die heißt Großwohnsiedlung und diese Großwohnsiedlung ist problembehaftet und sie wird es auch bleiben. Sie werden soziale Brennpunkte dort haben und das ist auch kein ostdeutsches, oder mitteldeutsches Problem. Es ist einfach so und ganz schwierig zu lösen und in den Griff zu kriegen und viele unserer Nach-

barländer haben sich von diesen Großwohnsiedlungen getrennt. Was haben wir denn noch? Die Innenstadt heißt weiter viele Einzelakteure, Stellplatzmangel, Lärm, Altbauten, die aufgrund ihrer Denkmaleigenschaft nur schwer energetisch zu sanieren sind und völlig ungelöste Probleme. Genau da, an dieser Stelle sind wir der Meinung, muss die zweite Stufe des Stadtumbaus ansetzen, diese Probleme in den Griff zu kriegen. Sie decken sich übrigens mit den Problemen, die in Westdeutschland in Zukunft auf uns zu kommen werden. Der geringe Organisationskreis ist ein Problem, auch unserer Mitglieder. Auch bei uns ist der Organisationskreis ganz deutlich geringer als in den GdW-Unternehmen. Das ist ein Problem, dass natürlich auch angegangen werden muss, wo wir selbst als Verband einiges durch Informationsveranstaltungen allen Orten tun. Trotzdem bleibt es dabei, dass die Organisation unserer Verbände geringer ist. Auch da müsste unter Umständen stark eingegriffen werden. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Köhnel Herr Leindecker!

**Jürgen Leindecker:** Stichwortartig, Herr Vorsitzender, vielleicht auf die Frage der Abgeordneten. Zunächst der Hinweis von Herrn Vogel: Menschenwürdige Unterkunft ist ein hohes Gut. Herr Vogel, das ist auch ein Stück Dankeschön an die Bundespolitik. Wir haben in der Städtebauförderung ja gerade auch dies in der Altstadtsanierung ganz erheblich gefördert. Dort ist ja auch das Umfeld und die Wohnungen sind ja massiv modernisiert worden, damit alle Altstädte zeitgemäß wieder genutzt werden konnten. Das hat sich als sehr gut herausgestellt. Auf diesen Erfahrungen der Städtebauförderung wollen wir aufbauen im Zusammenhang auch mit dem Stadtumbau Ost. Deshalb hatte ich gesagt, das ist ein Puzzle, das ineinander greift und das miteinander verzahnt werden muss und in diesen Punkten sind eben auch die Dinge mit anzugehen, die hier heute von Bedeutung sind. Da ist es auch richtig, dass man sich über die Problematik der Lärmentwicklung in den Städten verständigt. Das ist der Punkt, wo west- und ostdeutsche Städte die engste Schnittstelle haben, weil Lärmachsen in den Innenstädten und auch die ersten Leerstandsgebiete in den westdeutschen Innenstädten sind. Von daher haben wir gemeinsam ein Ziel – das hat Herr Günther auch angesprochen – nämlich die Innenstädte quartiersweise so vom Lärm zu entlasten, dass sie die notwendige Lebensqualität auch für die Menschen in den Innenstädten sicherstellen. Das ist ein Stück zentraler Stadtumbau, ich habe da auch schon einmal ausführliche Darlegungen gemacht, die ich Ihnen gerne

auch zur Verfügung stelle, wie ich Ihnen überhaupt gerne generell zur Verfügung stehe, wenn Sie Nachfragen haben. Sie können mich jederzeit in der Sache ansprechen, ich stehe Ihnen da auch gerne zur Verfügung, um die Dinge weiter zu entwickeln. Herr Kranz, die Frage der Stadtentwicklungskonzepte: Das war für uns, vor allem eine ganz wichtige Identitätsstiftung, auch für die Kommunalpolitik. Der Kommunalpolitiker muss wissen, wo er mit seiner Stadt hin will. Wenn er das nicht weiß, ist er immer schneller bereit, Fehlinvestitionen zu tun und es war am Anfang durchaus problematisch die Kommunalpolitik zu bewegen, sich Gedanken darüber zu machen, wie sie das Netz entwickeln. Das urbane Netz ist ja wie ein Kreislauf eines Menschen, es besteht aus unterschiedlichsten Systemen, die ineinander übergreifen. Wie diese miteinander zu vernetzen sind, dass sie zukunftsfähig sind. Wenn wir heute über Wasserversorgung und Abwasserentsorgung reden, dann reden wir heute über Investitionen, die wir heute tun, die bis 2050/2060 refinanziert werden müssen. Diese Problematik ist auch eine Frage der Betriebskosten, die auch eine Rolle gespielt haben. Dies ist bis zum heutigen Tage höchst unzureichend geklärt. Wenn ich gesagt habe, wir müssen Marktfähigkeitsprüfung machen, dann heißt das, dass wir prüfen müssen, ob die Wohnungsbestände, die wir haben, auf Dauer jemandem sozusagen angeeignet werden können. Ganz interessante Entwicklung auch in den Städten: Wir leben plötzlich in den Innenstädten, egal ob Platte oder Großwohnung, oder ein Mehrfamilienhaus. Gebäudesaniert werden viele Wohnungsgesellschaften, auch städtische mussten verkaufen, haben verkauft an Privatinvestoren, auch in den Innenstädten. Wenn die investieren, dann findet ein Rückzug der Menschen in die Innenstädte statt. Das wollen wir ja auch, das ist ja die kleine, die kompakte, Stadt der kurzen Wege, die wir haben wollen und das sind Studien, die wir potenziell auch für alle anderen Wohnformen im Endeffekt erreichen müssen und dem Menschen dann im Grunde die Chance geben müssen, sich sozusagen einzubinden in diese Stadtentwicklung, die dann auch sicherstellt das energetische Fragen, all diese Dinge letztendlich ein Stückchen entspannt sind. Wenn die Wege in der Stadt, beispielsweise im Einfamilienhausbereich sozusagen etwas länger sind, also im Kompaktwohnungsbau, da haben wir trotzdem dazu in diesen Innenstadtbereichen Grünzonen und alles, die sie ja auch im Einfamilienhausbereich entwickeln, die für eine Stadt, die atmet und lebt, von Bedeutung sind und ich finde es sehr gut, dass es auch gelungen ist in den letzten Jahren, zunehmend in den Innenstädten Einfamilienhaussiedlungen anzusiedeln, um die Stadt dann ein Stückchen mit weiter zu

entwickeln. Da sind wir – glaube ich – auf einem richtigen Weg. Der entscheidende Punkt ist da auch wieder die Anbindung dieser Gebiete in die Innenstadt hinein, das Umfeld, die Werthaltigkeit, was ich vorhin auch gesagt habe, dass die Werthaltigkeit eines Objektes erhalten bleibt und dass man Zukunftsinvestitionen in einer Innenstadt tätigen kann. Ich glaube nur, dass ist unsere wichtigste Voraussetzung und dazu gehört eben die integrierte Planung, die eine Stadt systematisch betreiben muss. Ob wir das interkommunal noch weiter abstimmen können, wie wir es auch angeregt haben, das wage ich zu bezweifeln, denn Sie können die Stadtgrenzen gar nicht mehr so groß machen, wie Sie Rückwirkungen auf die Entscheidung der Menschen haben. Von daher bin ich etwas skeptisch, ob wir dort auf dem richtigen Weg sind. Aber wie gesagt, ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, wenn Sie weitere Fragen haben.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Lein-decker! Herr Veser!

**Jürgen Veser:** Von Herrn Kranz wurde die Frage gestellt, ob es andere steuerliche Möglichkeiten als die Zulage gibt, mit der ähnliche Wirkungen zu erzielen sind. Also wenn die Frage so gemeint ist, dass es sich um Ansätze handelt, die auf erhöhten steuerlichen Absetzungen beruhen, dann würde ich ganz klar sagen: Nein Und zwar warum? Weil man dann völlig andere Effekte erzielen würde und vor allem Effekte, die überhaupt nicht da ansetzen, wo es eigentlich bisher beim Stadtbau noch gehapert hat. Warum ist das so? Ich meine, man muss sich einfach die Vergangenheit anschauen. Wir hatten mal das Fördergebietsgesetz. Damit haben wir in den neuen Ländern ein völlig überzogenen Neubau erzeugt, an falschen Standorten. Es wurde im Bestand auch massiv investiert, es blieben vielleicht nicht groß andere Möglichkeiten nach der Wende, aber es geht um die Wirkungen und als dann das Fördergebietsgesetz abgeschafft war, da gab es sozusagen weitere erhöhte Absetzungen, die haben wir jetzt auch noch, z. B. § 7i und 7h, die in Sanierungsgebieten und Baudenkmalen ansetzen. Diese Untersuchung zu den Kleineigentümern, die wir durchgeführt haben, oder zur Investitionszulage hat damit genau ergeben, dass das eigentlich nur Eigentümer mit höheren Einkommen anspricht. Das heißt, der Rest bleibt im Prinzip außen vor und die Investitionszulage von 2000 bis 2004 hat genau diese Lücke geschlossen. Da ist endlich mal ein Instrument gewesen, was unabhängig von der Höhe des Einkommens, von den steuerlichen Verhältnissen der Investoren angesetzt hat. Deswegen hat es auch gut gewirkt und deswegen hat es auch Eigentümer mit mittleren und niedrigeren Einkommen er-

reicht. Deswegen würde ich sehr davor warnen. Unsere Empfehlung sollte keinesfalls interpretiert werden, Investitionszulage ist irgendein steuerlicher Ansatz. Es geht um die klare Sache, dass es eine Zulage ist, steuerunabhängig und einfach. Das ist das einzige, was im Prinzip wirkt, aber man muss auch noch was zu den Kommunen sagen in dem Zusammenhang. Die Kommunen machen eigentlich bislang, das sind ja auch Ergebnisse, noch zu wenig bezogen auf Kleineigentümer. Sie haben auch keine aktive Rolle. Kleineigentümer sind natürlich auch schwierige Eigentümergruppen, überhaupt an die heranzukommen. Das weiß man aus Sanierung usw., aber auf der anderen Seite passiert da noch zu wenig. Eine Investitionszulage wäre ein Instrument, wo die Kommunen sozusagen Eigentum ansprechen können. Man muss was in der Hand haben, sonst würden diese sagen: „Ja, was wollt ihr überhaupt von mir? Habt ihr nichts zu bieten?“ Also das wäre eigentlich eine wichtige Sache, ich muss aber auch noch etwas zu den Stadtentwicklungskonzepten sagen. Es wurde ja auch gesagt, man muss jetzt mehr auf das setzen, was in Stadtentwicklungskonzepten steht, was die Stadtplanung will. Da muss man aber sagen, wenn man sich die Stadtentwicklungskonzepte anschaut, die vor allem früh erstellt wurden, wenn Sie da mal schauen, da steht zu Altbaugebieten relativ wenig drin. Da steht auch nichts zu Privateigentümern als Zielgruppe. Also das heißt, da muss man einfach auch sagen, die Innenstadt lief immer so ein bisschen unter „ferner liefen“ und das heißt, da muss sich einfach auch noch sehr viel mehr tun. Da haben wir auch angemerkt, dass sozusagen die Aussagen und die Ziele, Zielgrößen auf die Innenstädte konkretisiert werden müssen. Das wäre eine wichtige Voraussetzung. Dann vielleicht noch eine Anmerkung zu der Frage: „Wie tragfähig sind eigentlich die Prognosen? Was kann man zur künftigen Bevölkerungsentwicklung sagen?“ Dazu muss man sagen, dass zumindest unsere Berechnung im Gutachten ja so angesetzt war, dass wir vorsichtig im Sinne der künftigen Leerstandsentwicklung waren, dass wir nicht zu hoch geraten. Das heißt also, dass wir eher eine günstige Bevölkerungsentwicklung ausgewählt haben, oder eine Prognose, die das hatte. Ich würde mal aus heutiger Sicht sagen, wenn man da sozusagen rätselt, in welche Richtung es geht, würde ich im Moment eher etwas schlechter tippen. Ja, dann vielleicht auch noch einmal etwas zur Bevölkerungsentwicklung, was den Vergleich zu den alten Ländern angeht. Da wird dann schnell gesagt, o.k. da haben wir ja bald die gleichen Verhältnisse wie in Ostdeutschland. Dem würde ich nicht so einfach zustimmen. Das hört sich zu einfach an, weil wenn zwei Städte in Ost und West die gleiche prozentuale Veränderung der Bevölkerung in

der Prognose haben und die eine hat einen Ausgangsleerstand von 3 Prozent und die andere von 20 Prozent, dann habe ich nicht die gleichen Verhältnisse in 10 oder 20 Jahren. Das ist eben genau die Last, die in Ostdeutschland ist. Das sind noch völlig unterschiedliche Verhältnisse. Damit lassen sich ja eigentlich auch nur die ganzen Maßnahmen so richtig begründen, über die wir jetzt hier heute sprechen. Sie haben auch in Ihrem Antrag drin, dass sozusagen die Mittelverteilung sich innerhalb von Ostdeutschland nach der Bevölkerungsentwicklung richten solle. Da würde ich übrigens auch davon abraten, weil die aktuelle Bevölkerungsentwicklung kein besonders gutes Instrument ist. Das können Sie in unserem Gutachten nachlesen. Da gibt es zum Teil eben Städte, das sind Stadtumbaukommunen, die haben momentan eine günstigere Entwicklung als andere, die nicht Stadtumbaukommunen sind, aber die eine hat eben auch wieder einen Leerstand von 20 Prozent und die andere hat einen Leerstand von 10 Prozent. Das heißt, das sind gar nicht die richtigen Kriterien. So wie im Ost/Westvergleich ist es eigentlich nicht das richtige Kriterium und auch innerhalb müsste man da im Prinzip auf den Leerstand als eine Sache abstellen und das andere natürlich, was die Aufwertung angeht, auf den Bedarf in diesen Bereich, also stärker problemorientiert. Vielleicht noch eine kurze Anmerkung zum Neubau. Es ist in der Tat richtig, dass der Neubau sowohl eigentlich mit einer der Gründe ist, warum wir überhaupt den hohen Leerstand haben, nämlich sozusagen nach der Wende über das Fördergebietgesetz. Der Neubau hat natürlich auch dazu beigetragen, dass ein Teil der Wirkungen des Stadtumbauprogramms, des Rückbaus kompensiert wurde, weil jetzt auch weiter gebaut wurde. Aber man ist da so ein bisschen ratlos, was man eigentlich dagegen tun könnte, denn er findet dort ja auch nicht unbedingt regional statt, wo rückgebaut wird, sondern das ist ja das Konkurrenzverhältnis im Umland und in anderen Gebieten. Zur Regionalplanung muss man dann auch sagen, da wäre ich vorsichtig. Das waren eigentlich die, die diese Entwicklung lange Zeit sehr stark mit getragen haben, weil die nämlich sehr oft Regionen Entwicklungsziele gerade in ländlichen Regionen, oder im Umland gegeben haben, auf die sie sich berufen haben, wenn sie Baugebiete ausgewiesen haben und sich auch heute noch gegen Absprachen zwischen Kernstädten und dem Umland eigentlich unter Berufung auf diese Dinge sperren. Das heißt also, da müsste sich auch dort erst einmal noch einiges tun, bevor man Wirkungen erzielt. Dankeschön!

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Vesper! Vielleicht eine kurze Information. Wir werden noch bis 13.30 Uhr tagen, das heißt die Kolle-

gen kommen noch einmal dran. Sie haben dann noch einmal eine Möglichkeit das zu sagen, was Ihnen eben möglicherweise entfallen ist, oder was Sie noch gerne auf den Lippen haben. Also jetzt Dr. Stücke und dann die drei Kollegen noch einmal. Ich habe die Rednerliste jetzt auch geschlossen. Danach machen wir noch einmal eine kurze Expertenrunde. Dr. Stücke!

**Dr. Andreas Stücke:** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Für Haus und Grund kann ich sicher darlegen, dass die Debatte, die wir jetzt seit 11 Uhr führen, zuweilen irritierende Elemente hat, insbesondere dann, wenn wie bei Herrn Deilmann, Sie darf ich ansprechen, davon die Rede ist, jetzt müsse sich aber Haus und Grund bewegen und jetzt müsse der Staat da vielleicht auch einmal härter zupacken. Um es noch einmal zu wiederholen: Wir haben die Situation, dass wir über die Verlängerung eines Programms sprechen, das selektiv nur einen Teil der Marktunternehmer in Ostdeutschland anspricht, jedenfalls in der Vergangenheit, parallel dazu eine Förderung für private Eigentümer, die durch dieses Programm nicht angesprochen werden, abgebaut wird und wir, wenn manche Vorstellung, die hier heute geäußert worden ist, sich durchsetzt, wir die Marktteilnehmer in Ostdeutschland wie folgt behandeln: Die einen bekommen den goldenen Handschlag und den anderen begegnen wir mit Zwang. Das kann es nicht sein. Insofern, wenn wir über Förderung der Aktivität privater Eigentümer sprechen und zur Frage, Herr Kranz hat die gestellt, aber auch Herr Vogel: Ich würde mich da Herrn Köhne und auch Herrn Vesper anschließen, die Investitionszulage war ein geeignetes Instrument. Bevor sich weitere Zwangsfantasien durchsetzen, wird man das Engagement der privaten Eigentümer nicht wecken, wenn sie in ihrer Stadt erleben, dass ein bestimmter Teil der Wohnungsanbieter erhebliche Förderungen erhält und sie selber leer ausgehen. Das ist mal ganz grundsätzlich so.

**Stellv. Vorsitzender:** Dr. Stücke, lassen Sie ganz kurz eine Zwischenfrage von Herrn Großmann zu?

**PSts Achim Großmann:** Ich wollte nur, weil Sie so aufgerüstet haben in Ihrer Sprache, einfach mal nachfragen, ob Sie wissen wer die Verantwortung dafür trägt, dass es keine I-Zulage mehr gibt.

**Dr. Andreas Stücke:** Also Herr Großmann, ich agiere auf bundespolitischer Ebene und das ist das, womit ich mich hier auseinandersetzen kann. Was in den Ländern... Bitte?

**PSts Achim Großmann:** Dann wissen Sie auch, dass die Zilage von uns nach wie vor gefordert wurde und nicht an uns gescheitert ist...

**Dr. Andreas Stücke:** Ja, das ist schon richtig. Wenn ich aufgerüstet habe, Herr Großmann. Ich dachte, dass ich relativ gelassen die Situation im Markt geschildert habe, die so ist, wie sie ist. Die eben einseitig sich an eine Anbietergruppe wendet und die anderen außen vor lässt. Frau Bluhm hat das Thema Neubau angesprochen. In der Tat ist das richtig, dass es diesen Neubau gegeben hat. Ich glaube aber, dass der Vorschlag einer Neubaubremse erst einmal juristisch nicht funktionieren wird und wir uns das auch nicht wünschen sollten. Denn das wäre wiederum ein Eingriff in das Marktgeschehen, der wiederum Folgen hätte, über die wir uns heute auch keine Vorstellungen machen. Wir haben die Eigentumsfreiheit, die das Grundgesetz formuliert, wir haben in Grenzen auch Baufreiheit in Deutschland und ich denke, dass wir das nicht antasten sollten. Ich glaube auch und da stimme ich Herrn Köhne zu, was dort an Beständen erstellt worden ist in den letzten Jahren, leidet unter einem Problem bestimmt nicht und das ist Leerstand. Sie, Herr Hettlich, haben noch damit zum Schluss das Problem angesprochen. Organisationsgrad von Haus und Grund in den ostdeutschen Ländern. (Zwischenrufe)

**Stellv. Vorsitzender:** Meine Kollegen. Bitte!

**Dr. Andreas Stücke:** Das ist in der Tat ein Problem. Es fällt auch uns schwer die privaten Eigentümer anzusprechen und sie in einer ansprechenden Quantität auch für diese Dinge zu interessieren. Es wird in den nächsten Jahren darauf ankommen, sich weitere Instrumente und Prozesse einfallen zu lassen, die das besser katalogisieren, als es in der Vergangenheit der Fall war. Ich bin sicher, dass auch Haus und Grund, insofern stimme ich Herrn Heilmann natürlich doch zu, mehr Power auf die Straße bringen muss. Aber das wird ein sehr schwieriger Prozess. Eine letzte Sache noch. Gibt es die Möglichkeit, Herr Vogel hat das – glaube ich – angesprochen, dass Wohnungsunternehmen und Private besser gemeinsam agieren? Ja, es ist natürlich immer besser, wenn die Leute miteinander als übereinander reden, aber da ist natürlich auch in den letzten Jahren ein gewisses Misstrauen gewachsen. Einmal deswegen, weil wir gesehen haben, dass manches kommunale Wohnungsunternehmen auf Engagement in den innerstädtischen Kern bewusst – aus unserer Sicht – verzichtet hat, weil jetzt dort auch keine Konkurrenz zum gerade stabilisierten Rand entstehen sollte. Das ist ökonomisch

erst einmal nachvollziehbar aus der Sicht dieses Unternehmens, stellt aber auch einen Schaden für die Stadt da, für die Kernstadt und da sind Barrieren zwischen allen Marktteilnehmern zu überwinden, die nicht einfach sind. Immerhin sind es ja noch Wettbewerber, alle wie sie da sind, und das muss man einfach auch berücksichtigen. Dankeschön!

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Dr. Stücke! So, dann der Kollege Peter Götz, dann der Kollege Rainer Fornahl, dann die Kollegin Bettina Herlitzius. Bitte kurz und knapp.

**Abg. Peter Götz:** Vielen Dank! Vor dem Hintergrund der knappen Zeit eigentlich auch nur ganz wenige Fragen. Ich würde gerne ein Stück weit weg kommen von der finanziellen Dimension, über die wir jetzt diskutiert haben. Zunächst aber ein herzliches Dankeschön. Ich sage es jetzt für unsere Fraktion, es war für unsere politische Arbeit wertvoll, auch gerade in der Überarbeitung unseres Antrages. Bemerkung vorweg zu den Stadtentwicklungskonzepten. Das ist das Thema, das ich gerne ansprechen wollte. In unserem Antrag steht übrigens drin, die Verbindlichkeiten der Stadtentwicklungskonzepte sollen weiter gestärkt werden, um die Planungssicherheit für alle beteiligten Akteure, insbesondere die privaten Grundstückseigentümer, Träger der Infrastruktur usw. zu erhöhen. Das ist die Intention dieses Antrages und daraus möchte ich auch meine Fragestellung ableiten. Und zwar interessiert mich nicht nur die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren, also der Wohnungsverbände auf der einen Seite, der privaten Investoren auf der anderen Seite, sondern mich interessiert auch: Wie bewerten Sie die Zusammenarbeit mit den Kommunen? Wie bewerten Sie die Kooperation innerhalb der Stadt? Das wäre der eine Punkt, der mich interessieren würde und ein zweiter Bereich, Herr Bernt hat das vorhin angesprochen, ist die Frage der Instrumentalisierung weiterer Konzepte. Also Sie haben angesprochen, die Bewohnerbeteiligung verbindlicher zu regeln, wenn ich es richtig verstanden habe. Wir haben ja auch eine Diskussion darüber, inwieweit wir Stadtentwicklungskonzepte verbindlicher gestalten. Wir haben heute einen Flächennutzungsplan, wir haben Rahmenpläne, wir haben Stadtentwicklungspläne, wir haben dann die Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren. Ich will jetzt nicht dem zwingend das Wort reden, sondern mich würde Ihre Position interessieren. Glauben Sie, dass wir auf der Ebene der Stadtentwicklungskonzepte mehr Verbindlichkeit brauchen mit formalen Regelungen im Bereich der Beteiligung der Bürger, im Bereich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Abwägungsprozess innerhalb der Städte und Gemeinden dazu? Gibt es

da aus Ihrer Sicht Handlungsbedarf, oder glauben Sie – anders formuliert –, dass gerade dieser Bereich der bestehenden formalen Struktur ausreicht, oder noch anders ausgedrückt, glauben Sie, dass der Instrumentenkasten, den wir im Baugesetzbuch verankert haben, den wir ja auch vor zwei Jahren noch einmal neu erweitert haben, dass der für die Entwicklung, gerade im Bereich des Stadtumbaus ausreichend ist?

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollege Götz! Kollege Fornahl!

**Abg. Rainer Fornahl:** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich glaube, die Debatte, so wie ich sie heute verfolgt habe – ich bedanke mich auch noch einmal ausdrücklich für die Beiträge und für die interessanten Ansätze – zeigt sehr deutlich, dass wir seit 2002 mit dem Stadtumbau insgesamt durchaus auch inhaltlich und gedanklich ein wesentliches Stück weiter gekommen sind. Denn wenn ich mich erinnere an die damalige Expertenkommission unter Lehmann-Grube und dessen Ansätze mit der Forderung in allererster Linie nach dem Rückbau von überschüssigen Wohnungsbeständen hin zu einer Diskussion von Stadtumbau Ost zu einem Stadtentwicklungsprogramm Ost zeigt eine interessante notwendige, auch zwingende Weiterentwicklung des gesamten Programms und auch der Debatte der Probleme. Ich glaube, vor dem Hintergrund der Notwendigkeit, auch in Zukunft Wohnungen vom Markt zu nehmen, um nicht immer wieder von Abriss zu sprechen, obwohl es letzten Endes ja teilweise auch ein Abriss von Wohnungen ist und auch die Vernichtung von Vermögen, wenn man so will, ist keine Frage. Die hat viele Ursachen, die sind angesprochen worden, Fördergebietsgesetz Ost und beispielsweise andere Dinge mehr. Aber die Dinge gehen auch mit unterschiedlichen Entwicklungen einher. Einmal natürlich die demografische Entwicklung und zum anderen natürlich auch ein anderes Nachfrageverhalten von Interessenten für Mietwohnungsbestände, nämlich in großen Teilen zurück in die Städte, in die Kernstädte. Deswegen ist die Diskussion, die hier ja auch durchaus im Schwerpunkt auf das Problem Innenstädte konzentriert wird, nicht unbedingt in dem Duktus Innenstädte vs. Siedlungen am Rande der Stadt, sondern wie kriegen wir es hin, dass wir das veränderte Nachfrageverhalten auch entsprechend vernünftig mit den Programmen, die wir haben, dazu gehört natürlich Stadtumbauprogramm Ost, aber eben auch alle anderen städtebaulichen Förderprogramme im weitesten Sinne bedienen. Wie können wir dort die Konflikte lösen? Ich glaube, dass es besonders wichtig ist, dass man die Förderung des Erhaltes der Kernstädte vorantreibt. Daran sind nicht nur die GdW-Unternehmen interessiert,

denn die haben auch im Altbaubestand teilweise erhebliche Bestände. In meinem Leipziger Wohnungsbaununternehmen ist das exemplarisch der Fall. Diese müssen die Konflikte auch austragen, aber eben auch insbesondere die Eigentümer, die vom GdW und auch von Haus und Grund insbesondere hier vertreten werden. Da sind sicherlich in Zukunft andere Förderstrategien notwendig. Es muss einfach mehr Geld in die Hand genommen werden, um die Innenstadtquartiere attraktiver zu gestalten. Nicht nur die städtebauliche Weiterentwicklung, der Denkmalschutz und auch die energetische Sanierung, aber auch der Lärmschutz, nicht zu vergessen. Da muss man sehen, dass man die Programme auch anders strukturiert und möglicherweise auch andere Schwerpunkte setzt. Das ist keine Frage. Da haben wir auch in unserem Antrag – glaube ich – die richtigen Ansätze dazu gestellt. Die Verzahnung der Programme und Weiterentwicklung insbesondere die Investitionszulage für den Bereich halte ich für außerordentlich wichtig. Es ist zwingend, dass sie wiederkommt und ich bedauere, Kollege Großmann hat ja darauf verwiesen, dass der Bund sich hier gegenüber den Ländern nicht durchgesetzt hat. Ich hoffe, dass wir hier in absehbarer Zeit wieder eine Lösung hinbekommen. Ich will einfach mal nur eine einzige Frage an Haus und Grund, an Herrn Dr. Stücke stellen. In welchen Größenordnungen sind denn durch die Klientel, die Sie vertreten auch die Denkmalschutz- und Städtebaufördermittel in Anspruch genommen worden, um eben auch in Ihren Beständen die entsprechende Attraktivität zu erhalten, um eben dann auch eine Marktgängigkeit und Attraktivität zu erhalten?

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollege Fornahl! Kollegin Herlitzius!

**Abg. Bettina Herlitzius:** Dankeschön! Ich möchte mich auch einmal auf drei Bereiche konzentrieren. Erst einmal ein Dankeschön an die Eingeladenen. Es war eine sehr interessante Debatte und es sind ein paar Sachen, die uns wirklich auch ein Stück weiterbringen. Ich möchte mich noch einmal auf die Eigentümersituation konzentrieren und auch den Kollegen von Haus und Grund noch einmal direkt ansprechen. Meines Wissens nach sind 70 Prozent der Immobilien, der Wohnungen im Besitz von Privaten. Diese sind zum größten Teil älter und ich würde sogar noch ein Stück weitergehen, die sind zum Teil auch größtenteils weiblich. Das heißt, die ältere Dame, die eine Immobilie besitzt, die zum Teil vermietet, zum Teil nicht vermietet, ist durchaus Standard und wird zukünftig noch stärker vertreten sein. Das heißt, wir haben aber hier die großen Bestände, um die wir uns kümmern müssen und wir haben hier natürlich auch

etwas schwierigere Voraussetzungen, um auch wirklich an diese Eigentümer und Eigentümerinnen heranzukommen. Insofern brauchen wir da ein Stück weit andere Modelle und andere Ideen. Vorhin kam der Satz: Der Ausstieg aus der Immobilie. Das finde ich einen ganz interessanten Ansatz. Wie weit stellen Sie sich das vor? Das ist ja nun gerade Ihre Klientel. Welche Konzepte haben Sie da ein Stück weiterzugehen? Dann, der zweite Punkt ist: Neubautätigkeit. Meines Wissens brauchen wir schon neue Wohnungen. Wir haben heute nur über Abriss geredet, aber wir brauchen natürlich altengerechte Wohnungen, wir brauchen kleinere Wohnungen. Wie fügt sich das ein? Da würde ich gerne von dem Herrn Freitag wissen, wie dort seine Einschätzung ist. Dann die dritte Frage, die wollte ich konkret an Herrn Deilmann und Herrn Vesper richten. Da geht es um städtische Urbanität, das ist sicher eine Sache die ich ja nicht erzwingen kann, sondern die muss sich ein Stück entwickeln, da muss ich einen Rahmen setzen, da kann ich auch nicht groß Abbau und Neubau erreichen. Wie weit sind die angedachten Stadtentwicklungskonzepte, die ja zum Teil auch umgesetzt sind, die ja auch von ihrem Ansatz her richtig sind? Wie weit sind sie da hilfreich, oder muss ich da nicht wesentlich stärker den Einzelhandel und den öffentlichen Nahverkehr mit einbeziehen? Denn das sind natürlich die Säulen einer städtischen Urbanität, die natürlich eine ganz wichtige Rolle spielen. Ich meine, da sage ich Ihnen nichts Neues: Wir reden ja nicht über Stadt und Land, sondern wir reden ja eigentlich über Stadtregionen mittlerweile, bis auf einige wirklich ländliche Bereiche. Aber ansonsten sind die Grenzen ja fließend und insofern ist es natürlich auch viel schwieriger, da wirklich gezielte Stadtentwicklungskonzepte anzusetzen.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollegin Herlitzius! Wir haben jetzt noch acht Minuten, das heißt durch sieben, hat jeder noch eine Minute. Mission Impossible. Herr Bernt, bitte!

**Dr. Matthias Bernt:** Das ist natürlich eine Herausforderung. Also zu der Frage von Herrn Götz zu der Verbindlichkeit von integrierten Stadtentwicklungskonzepten: Ich glaube, dort stecken eigentlich im Kern drei Fragen dahinter. Erstens ist es wünschenswert, integrierte Stadtentwicklungskonzepte zu stärken? Da sage ich ganz eindeutig: Ja. Nach meiner Meinung ist die Idee, den Stadtumbau an gesamtstädtische integrierte Perspektiven zu binden, absolut notwendig und eine der besten Geschichten, die in diesem Programm verankert sind. Zweitens steckt dort die Frage dahinter: Ist Handlungsbedarf? Da würde ich auch ganz eindeutig sagen: Ja. Alle Studien, die wir bis jetzt haben zeigen, dass ein

großer Teil von wichtigen Akteuren, privaten Eigentümern, verschiedenen anderen Ressorts, Umlandgemeinden die Stadtentwicklungskonzepte, so wie sie existieren, zum Teil nicht kennen, zum Teil nicht ernst nehmen, zum Teil für ihr Handeln nicht handlungsrelevant halten. Das zeigt also, dass ganz klar Handlungsbedarf da ist. Zum dritten ist natürlich die Frage: Was kann man tun, um die Handlungswirksamkeit dieser Konzepte zu steigern? Da – glaube ich – kommt es darauf an, Bündel von Maßnahmen zu entwickeln. Das eine wird in fast allen Gutachten vorgeschlagen, ist natürlich irgendwie besser zu informieren. Das ist sicher sinnvoll, aber es stößt natürlich an Grenzen. Das zweite, was man machen kann, ist natürlich, die Förderung stärker auf die Stadtentwicklungskonzepte auszurichten, das Geld anders zu vergeben. Dazu habe ich ja in meiner Stellungnahme an zwei Stellen Vorschläge gemacht und da – denke ich – würde es darum gehen, tatsächlich die Vergabe von Mitteln stärker an die Kommune zu binden, die ja auch die Stadtentwicklungskonzepte ausarbeitet. Zum dritten betrifft das den Bereich Recht. Brauchen wir neue rechtliche Instrumente? Nun, ich bitte Sie um Verständnis, ich bin kein Städtebaurechtsexperte, ich bin Politikwissenschaftler und nicht Jurist. Der Schmidt-Eichstädt sagt immer, das gängige, das besondere Städtebaurecht würde ausreichen in der gegebenen Situation. Ich weiß nicht, ob das in jedem Fall gilt, aber in jedem Fall – glaube ich – sollten wir dem Thema Ausstieg aus der Immobilie viel mehr Aufmerksamkeit schenken. Da – glaube ich – geht es also nicht nur um die alte Oma, sondern auch um Wohnungsunternehmen, die einfach das Pech haben, am falschen Standort ihre Bestände zu haben und da nicht raus können, um den Wechsel ihres Portfolios zu ermöglichen und zu ermöglichen dort hinzugehen, wo wir sie haben wollen und andere Standorte aufzugeben. Dort wird – glaube ich – allein eine Angebotsförderung, so wie sie bislang da ist, also die Möglichkeit Geld anzunehmen, nicht reichen. Sondern da werden wir über neue Trägerstrukturen nachdenken müssen, so wie in der klassischen Sanierung mit den treuhänderischen Sanierungsträgern und vielleicht braucht man dazu auch neue Instrumente.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Bernt! Herr Deilmann!

**Dipl.-Ing. Clemens Deilmann:** Vielleicht zu den integrierten Stadtentwicklungskonzepten, die sind ein wichtiges Instrument. Ich glaube, sie sind einerseits mehr Verbindlichkeit, zugleich aber auch ein Ausblick, der eine 30-Jahres-Periode durchaus mal ins Visier nimmt. Denn wenn Sie das erlebt haben, wenn Sie Städte damit konfrontieren, dann blicken Sie in ratlose

Augen bei den Stadtplanern, weil die sich das zum Teil nicht vorstellen können. Da muss man, sollte es neben der Verbindlichkeit einen Teil geben, der sich mit dieser längerfristigen Perspektive ernsthaft auseinandersetzt. Das verbindet vielleicht auch die Frage dann von der Frau Herlitzius nach Urbanität. Es braucht da eben auch ein gehöriges Maß an guter Stadtplanung und guter Stadtplaner und dann braucht es zum Teil auch Unterstützung, weil in vielen kleineren Mittelstädten ist die Frage: Wie schaffen die das aus sich selbst heraus, oder muss man dort nicht auch organisatorisch Dinge anschieben und unterstützen? Also nicht nur investive Maßnahmen, sondern eben auch solche, die sich auf die Planung und analytische Arbeit orientieren. Dann insgesamt noch einmal mein Plädoyer: Die Zeiten werden härter und ungemütlicher werden und das ist ein bisschen das, wo ich dann verbinde, wo ich sage, es wird nicht immer nur mit Zuckerbrot gehen. Da wird man auch irgendwann einmal ein bisschen anders eingreifen müssen. Zu der Regionalplanung und Landesplanung, die sollte durchaus ein bisschen mehr eingreifen und das sind ja auch sozusagen Überarbeitungsnotwendigkeiten, die auftauchen und die sich sozusagen mit diesen langfristigen Perspektiven auseinandersetzen müssen. Letztes Wort zu den Netzgeschichten: Das würde ich genauso wie Herr Köhne sehen. Das ist zwar irgendwie mit den Nebenkosten eine Sache, aber das ist ein eigenes Spiel, was da gespielt werden muss. Die Versorger müssen in diesen Prozess mit integriert werden, müssen gehört werden, aber es braucht keine direkte Förderung. Das ist meine Meinung.

**Stellv. Vorsitzender:** Dankeschön, Herr Deilmann! Herr Freitag!

**Lutz Freitag:** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren Abgeordneten! Ich würde prinzipiell Herrn Götz in Ihrem Sinne antworten. Die gesetzlichen Grundlagen, die gerade in der jetzt auslaufenden Legislaturperiode geschaffen worden sind, reichen eigentlich aus, weil sie ja ergänzen und komplettieren, was es sowieso schon an Städtebaurecht gab. Von daher ist die Kombination jetzt relativ gut. Die Frage ist immer der Anwendung. Man muss sagen, es gibt auch zunehmend in Westdeutschland ein Problem, wenn spekulative Strategien Stadtumbau verhindern, wie z. B. in Bremerhaven. Dann muss man vielleicht auch einmal darüber nachdenken, ob man nicht mit Enteignung arbeitet, weil hier tatsächlich spekulativ das Bestreben sowohl von sehr engagierten Privaten wie von Gesellschaften und Genossenschaften unterlaufen wird durch solche Strategien. Von daher muss man die ganze Palette dann auch einset-

zen und das trifft dann gar nicht Herrn Stücke, da trifft es dann mehr sozusagen eine andere Liga, in der gespielt wird. Da muss man hart zugreifen, insoweit verstehe ich diese Formulierung durchaus in dem Sinne, aber wie gesagt, die gesetzlichen Grundlagen reichen aus. Herr Fornahl, Ihrer Wertung der Entwicklung des Programms, stimme ich ausdrücklich zu. Es ist ein lernendes Programm, wie kaum ein anderes und es hat praktisch von einer Verwaltungsvereinbarung zur nächsten immer wieder Modernisierung, Veränderung, Variationen gegeben. Insoweit ist das ja nicht statisch, worüber wir reden, sondern in jedem Jahr ist aus Fehlern der Vergangenheit gelernt und etwas Neues, Besseres geschaffen worden. Von daher glaube ich auch, es ist ein exzellentes Programm. Frau Herlitzius: Neubau oder Bestand. Ich habe mich von Anfang gegen diese Konfrontation gewehrt, weil ich das völlig unproduktiv halte und will auch noch einmal in Richtung auf Herrn Dr. Stücke sagen: Die Fakten müssen ja auch stimmen. Unsere Unternehmen haben 11 Prozent an Beständen von vor 1949, überwiegend in den Kerninnenstädten. In diese 11 Prozent Bestand haben Sie 20 Prozent Ihrer Investitionsmittel gelenkt, das heißt Sie haben fast doppelt so viel Geld investiert, als der Anteil der Bestände ausmacht. Einmal weil es steuerbar ist, logisch, aber sie haben etwa diese Bestände nicht vernachlässigt, oder sich etwa zurückgehalten. Das ist also völlig falsch was Sie da gesagt haben. Bei dem Thema Neubau und Bestand. Natürlich kann man auch im Bestand...

**Stellv. Vorsitzender:** Herr Freitag, ich muss leider ein bisschen auf die Uhr schauen, sonst haben die anderen vier Kollegen noch eine Sekunde jeweils.

**Lutz Freitag:** O.K. Man kann natürlich auch den Bestand altengerecht und familiengerecht umbauen. Wir haben z. B. Programme gemacht, Fahrstuhl an Bauten anzusetzen und damit natürlich auch älteren Menschen mit Mobilitätseinschränkung das zu ermöglichen. Auch kleinere Wohnungen kann man durch Grundrissveränderung anpassen. Gerade der Plattenbau ist unerhört beweglich in der Hinsicht. Das kann man alles sehr gut machen und wir sollten auf keinen Fall sozusagen Neubau gegen Bestand ausspielen. Dagegen wehre ich mich noch einmal. Nur man muss zur Kenntnis nehmen, dass natürlich sowohl das Fördergebietsgesetz eine wesentliche Ursache für den heutigen Leerstand ist, als auch das, was jetzt parallel in den sechs Jahren des laufenden Stadtumbau Ost geschehen ist an Neubau. Das wird ja gar nicht...

**Stellv. Vorsitzender:** Herr Freitag, ich muss ganz streng sein. Draußen stehen schon die nächsten Leute. Ich habe ja schon wild überzogen.

**Lutz Freitag:** Alles klar.

**Stellv. Vorsitzender:** O.K. Dankeschön. Seien Sie mir nicht böse. Herr Köhne!

**Jürgen Köhne:** Ich versuche es kurz zu machen. Die Stadtentwicklungskonzepte brauchen Monitoringkontrolle und gegebenenfalls einen Aufsichtsrat. Ein Beispiel ganz kurz aus Magdeburg. Die Stadtentwicklungskommission in Magdeburg setzt sich zusammen aus Haus und Grund, aus uns, jeder Genossenschaft und dem kommunalen Wohnungsunternehmen. Das heißt, die Verhältnisse sind da völlig verkehrt. Das heißt, jede Genossenschaft hat dort Sitz und Stimme, Haus und Grund und wir jeweils eine Stimme. Die Kommune tritt als Marktteilnehmer auf, das darf man nie vergessen. Die Kommune ist ein großer Marktteilnehmer mit ganz eigenen Interessen, die selbstverständlich bei dem, was sie sagen, immer wissen, Vorsicht das geht gegen meine eigene WoBau oder wie der Verein auch immer heißen mag. Die Gesetzlichkeiten reichen unserer Meinung nach aus, dort größere Eingriffe zu lenken, ist nicht nötig. Bei der Verbindlichkeit, davor warne ich. Es ist nicht ganz ungefährlich Verbindlichkeit zu fordern, weil das Eingriffe in Eigentumsrechte bedeutet und da kann man nur das scharfe Schwert der Steuerung von Fördermittel benutzen. Das funktioniert meistens dann doch ganz gut und im Zweifelsfall muss man es auch einmal aussetzen. Der Ausstieg aus der Immobilie, da gibt es ein Beispiel...

**Stellv. Vorsitzender:** Bitte Ruhe, meine Kollegen!

**Jürgen Köhne:** Beispiel Dessau. Wer sich dafür interessiert, wie das einmal funktioniert hat in Dessau im Rahmen der IBA Stadtumbau Ost 2010: Die Dessauer haben also versucht, Teile ihrer Stadt sozusagen in Grünflächen umzuwandeln und Einzelhäuser aufzukaufen und die Leute zu entschädigen, auch gerade Altbauten zum Teil abgerissen. Um ihr Stadtumbaukonzept durchzusetzen, ist da ganz gut, nach Anfangsschwierigkeiten, gemanagt worden. Der Ausstieg aus der Immobilie ist eines unserer Themen. Das habe ich mal so dargelegt. Eine der Möglichkeiten ist der Stadtumbaufond, denn erst einmal muss irgendeiner da sein, der es kauft und mit den Leuten verhandelt und dann muss es unter Umständen neu verteilt werden an dieser Stelle.

**Stellv. Vorsitzender:** Herr Leindecker!

**Jürgen Leindecker:** Vielen Dank für die Möglichkeit noch einmal klar zu sagen, nein, keine gesetzlichen neuen Regelungen. Es ist ausreichend was das Baugesetzbuch vorgibt. Wir müssen sehen, dass wir das, was wir an Mittel haben, ordentlich einsetzen. Was Herr Fornahl gesagt hat, kann ich nur unterstützen. Gehen Sie bitte nach Köthen, schauen Sie sich die Innenstadt an, dort wo eine städtische Wohnungsgesellschaft selbst in die Altbauten investiert hat. Sie sehen eine revitalisierte Innenstadt, wie sie beispielhaft ist. Das rentiert sich anzuschauen. Das, was Sie gesagt haben, ist natürlich völlig richtig. Wir müssen einen Weg finden, die Menschen, die nicht mehr in der Lage sind, ihre Immobilie weiter zu verwerten, sozusagen mitzunehmen. Der Weg dahin ist noch schwierig. Ich glaube, wir sollten gemeinsam versuchen, den zu finden. Vielen Dank.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Leindecker! Herr Vesper!

**Jürgen Vesper:** Unsere Untersuchung hat jetzt auch nicht ergeben, dass da starke Lücken sind, was den Instrumentenkasten angeht. Wir halten eher die weichen Faktoren für wichtig, nämlich dass der Lernprozess sich fortsetzt. Es ist ja auch ein lernendes Programm und zwar sowohl was die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure angeht als auch was die Qualität der Stadtentwicklungskonzepte angeht. Die erste Generation war noch sehr stark auf Wohnen konzentriert. Jetzt werden eigentlich immer mehr neue erstellt und da zeigt sich, dass das eben doch weiter und integrierter erstellt wird. Auch bei der Frage nach der Urbanität, würde ich mal sagen, geht es dann in die Richtung des begrenzten Kreises, den wir jetzt kennen. Das ist ja nur ausschnittsweise.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Vesper! Dr. Stücke!

**Dr. Andreas Stücke:** Ja, ganz kurz. Auch ich habe Skepsis gegenüber einer höheren Verbindlichkeit von Stadtentwicklungskonzepten. Herr Götz, einfach wegen der Kollision mit der Eigentumsfreiheit, die da entstehen kann, das muss man noch einmal genauer anschauen. Erstmal ist das aus unserer Sicht nicht der Königsweg. Bewertung der Zusammenarbeit in den Kommunen: Soweit Haus und Grund, Vereine angesprochen sind, hat es diese Zusammenarbeit kaum gegeben, das hat in homöopathischen Dosen stattgefunden. Das gilt, Herr Fornahl, auch für die Frage nach dem Umfang des Geldes, mit dem Private daran partizipiert haben. Zum Schluss, Frau Herlitzius: Der Aus-

stieg aus der Immobilie, ist sicher ein Thema, das aber komplex, kompliziert und teuer ist, mit hohem Abstimmungsbedarf. Hier werden wir noch den Schweiß der Edlen investieren müssen. Dankeschön.

**Stellv. Vorsitzender:** Vielen Dank, Dr. Stücke! Vielen Dank den sieben Herren, die hier Rede und Antwort gestanden haben. Das war eine sehr, sehr hochkarätige Runde. Ich bedanke mich dafür noch einmal ausdrücklich. Für mich ist es auch ein Abschied, denn ich trete ja nicht mehr an, Rainer Fornahl hört beispielsweise auch auf. Insofern werden hier beim Stadtbau Ost neue Gesichter auftreten. Ich bedanke mich noch einmal ganz herzlich, dass Sie gekommen sind, dass Sie uns sehr gut beraten haben. Danke für die letzten Jahre Ihrer Beratung für den Ausschuss und ich denke mal, dass wir hier ja noch einmal eine Runde haben werden, um noch einmal die Ergebnisse hier zu beleuchten. Ich bin ganz sicher, wir werden uns auf die eine oder andere Weise wiedersehen. Ich bitte Sie, jetzt relativ schnell den Raum zu verlassen und bitte auch die Gäste, die Balustrade zu verlassen, weil wir jetzt eine geschlossene Ausschusssitzung mit dem Herrn Dr. Grube haben. Vielen Dank noch einmal, auch an die Kollegen. In etwa fünf Minuten geht es dann weiter mit der nächsten Runde. Dankeschön.

**Schluss der Sitzung: 13:40 Uhr**



Dr. Klaus W. Lippold, MdB  
**Vorsitzender**

## **Stellungnahmen der Sachverständigen**

<b>Dr. Matthias Bernt</b> Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e. V. (IRS), Erkner	<b>Anlage 1</b>	<b>S. 38</b>	
<b>Dipl.-Ing. Architekt Clemens Deilmann</b> Leiter der Abteilung Wohnungswesen und Bauökologie Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR), Dresden	<b>Anlage 2</b>	<b>S. 44</b>	
<b>Lutz Freitag</b> Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs-/Immobilienunternehmen e. V.	<b>Anlage 3</b>	<b>S. 45</b>	
<b>Jürgen Köhne</b> Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.	<b>Anlage 4</b>	<b>S. 86</b>	
<b>Folkert Kiepe</b> Deutscher Städtetag	<b>Norbert Portz</b> Deutscher Städte und Gemeindebund	<b>Anlage 5</b>	<b>S. 98</b>
<b>Jürgen Veser</b> Geschäftsführer des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS)	<b>Anlage 6</b>	<b>S. 104</b>	
<b>Dr. Andreas Stücke</b> Generalsekretär Haus & Grund Deutschland	<b>Anlage 7</b>	<b>S. 111</b>	



Dr. Matthias Bernt

20.05.2009

## **Stellungnahme**

*Zum Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der SPD*

*BT-Drucksache 16/12284*

*Programm „Stadtumbau Ost“ – Fortsetzung eines Erfolgsprogramms*

Seit 2001 ist das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ ein entscheidendes Instrument zum Umgang mit den spezifischen Problemen ostdeutscher Städte, ohne dessen Unterstützung wichtige Aufgaben der Stadtentwicklung in den neuen Ländern überhaupt nicht zu bewältigen wären. Angesichts zunehmender regionaler Disparitäten sowie ungünstiger demographischer Entwicklungen gilt dies nicht nur für die Gegenwart, sondern auch für die mittelfristige Zukunft. Bevölkerungsrückgänge und Wohnungsleerstand werden auf absehbare Frist Kernprobleme für die Stadtentwicklung in Ostdeutschland bleiben und vor diesem Hintergrund ist der Fortführung des Programms „Stadtumbau Ost“ über das Jahr 2010 hinaus uneingeschränkt zuzustimmen.

Gleichzeitig hat sich jedoch in der Durchführung des „Stadtumbau Ost“ seit 2001 eine Reihe von Problemen gezeigt, die dazu führen, dass das Ziel eines an den Grundsätzen der nachhaltigen Stadtentwicklung ausgerichteten Stadtumbaus nur bedingt eingelöst werden kann. Das Hauptproblem besteht dabei in der geringen Steuerungswirkung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten und der daraus resultierenden mangelnden Einflussnahme auf die räumliche Gestaltung von Aufwertung und Rückbau. In der Praxis ist der Stadtumbau stark an den Interessen von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen ausgerichtet und beschränkt sich weitgehend auf mit diesen „machbare“ Projekte. Vor allem private Eigentümer im Altbau und kommerzielle Immobilienunternehmen sind kaum in die Planung eingebunden, sie kennen diese oft nicht und halten sie auch nicht für handlungsrelevant. Problematisch sind darüber hinaus auch der Bereich der Einbindung von Infrastrukturunternehmen, sowie eine nur in Ansätzen vorhandene Integration von nicht unmittelbar zur Stadtentwicklung bzw. Stadtplanung gehörenden Verwaltungsressorts.

Im Planungsprozess vor Ort kommt es dadurch oft zu einer Fragmentierung der Planung, die sich nicht mehr allein an städtebaulichen Kriterien orientieren kann, sondern sich nach von Ort zu Ort verschiedenen Eigentumsverhältnissen, Bonitäten und Hypothekensituationen der an Fördermitteln interessierten Wohnungsunternehmen richten muss. Anstelle einer konzeptgesteuerten integrierten und gesamtstädtischen Planung ist in der Folge oft ein Muster zu beobachten, in dem sich die Stadtplanung bemühen muss, überhaupt die für die Umsetzung ihrer Projekte notwendigen Partner zusammenzubekommen. Hierdurch kommt es in vielen Städten zu einer Fragmentierung von Interventionsansätzen. Statt einer Stärkung kompakter Stadtstrukturen wird hierdurch vielerorts die Entwicklung perforierter Stadtlandschaften befördert, die durch ein kleinteiliges Nebeneinander von topsanierten Neubauten, verfallenden Altbauten und neu entstehenden Brachen gekennzeichnet sind.

Vor diesem Hintergrund sind in den Kommunen auch vermehrt kritische Positionen zum Stadtumbau zu erkennen. Anders als noch zu Beginn des Programms bilden sich inzwischen vielerorts Bürgerinitiativen, die einzelnen Bereichen des Stadtumbaus kritisch gegenüberstehen und Einfluss auf die lokale Diskussion nehmen. Die ursprünglich hohe Akzeptanz des Stadtumbaus gerät damit unter Druck. Hinzu kommt, dass gerade diejenigen Wohnungsunternehmen, die bislang die maßgeblichen Träger des Rückbaus waren, inzwischen oft mit ihren Abrissen „durch“ sind und nur noch wenig Interesse an weiterem Rückbau zeigen. Die aktuelle Situation ist also dadurch gekennzeichnet, dass sich die Akzeptanz weiterer Rückbaumaßnahmen sowohl in der Wohnungswirtschaft als auch in der Stadtöffentlichkeit deutlich ausdifferenziert. Eine Beibehaltung und Ausweitung des gegenwärtigen Abrissvolumens dürfte damit in den kommenden Jahren eher schwieriger werden.

Diese Probleme werden von dem vorliegenden Antrag kaum aufgegriffen. Soll der Stadtumbau in Zukunft ein angebrachtes Instrument für die Entwicklung ostdeutscher Städte werden, reicht allein eine Fortführung bisheriger Ansätze nicht aus. Um das Programm besser auf das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung hin auszurichten, sind im Gegenteil deutliche Veränderungen in Bezug auf Ziele und Instrumente des Stadtumbaus nötig. Hierfür bedarf es einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen, zentral sind jedoch folgende Bereiche:

1. Umwandlung der Altschuldenentlastung nach §6a AHG in eine kommunal gesteuerte Abrissprämie
2. Stärkung und bessere Koordinierung von Aufwertungsprogrammen
3. Förderung von Bewohnerbeteiligung und lokaler Demokratie
4. Einführung eines aktives Immobilienmanagements

## 1. Umwandlung der Altschuldenentlastung nach §6a AHG in eine kommunal gesteuerte Abrissprämie

Für die Bereitschaft der betroffenen Wohnungsunternehmen zum Abriss eigener Bestände ist die „Altschulden“-Regelung nach §6a AHG von kaum zu unterschätzender Bedeutung. Denn im Unterschied zu allen anderen Wohnungsunternehmen haben die in den Geltungsbereich des Altschuldenhilfegesetzes fallenden kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen vom Abriss eigener Bestände zumindest eine Erleichterung ihrer Schuldenlast zu erwarten - und dies hat bisher wesentlich die Bereitschaft dieser Unternehmen zum Rückbau eigener Vermögensbestände bewirkt. In der Folge fallen rund 90% aller bisherigen Rückbaumaßnahmen in den Bereich von §6a-Unternehmen.

Private und unternehmerische Hauseigentümer erhalten ähnliche Erleichterungen nicht und haben sich entsprechend bislang kaum am Rückbau von Wohnungsmarktüberhängen beteiligt. Da die Verteilung verschiedener Eigentübertypen nur selten räumlichen Logiken folgt, ergibt sich damit eine spezifische räumliche Selektivität in der Förderung von Rückbaumaßnahmen, die oft quer zu städtebaulichen, landschaftsplanerischen und infrastrukturellen Erfordernissen steht.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Belastung durch Altschulden, zusammen mit anderen Problemen, die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland insgesamt in eine außerordentlich schwierige Situation geführt hat. Ohne eine Entlastung von dieser, als politisches Konstrukt des Vereinigungsprozesses entstandenen, Bürde ist die Handlungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland insgesamt gefährdet und die Stadtentwicklung verliert einen wichtigen Partner. Um die Steuerbarkeit der Stadtentwicklung zu fördern, sollten die Altschulden deshalb grundsätzlich gestrichen werden.

Unabhängig von den spezifischen Problemen mit Altschulden belasteter Unternehmen braucht der Stadtumbau jedoch eine für alle Eigentübertypen greifende Unterstützung, mit der abrissswillige Eigentümer in die Lage versetzt werden, die mit der Aufgabe eigenen Vermögens verbundenen bilanziellen und tatsächlichen Verluste wenigstens teilweise auszugleichen. Um in Zukunft auch nicht in den Bereich des AHG fallende Hausbesitzer in wirtschaftlich schwierigen Situationen zu befähigen, ihre Immobilien zugunsten einer der Allgemeinheit zu Gute kommenden Angebotsreduzierung aufzugeben, bedarf es über die Kostenerstattung des Programms „Stadtumbau Ost“ (Rückbau) hinausgehender Förderanreize. Diese sollten in die kommende Förderperiode aufgenommen, aber mit einem flexibleren und stärker an städtebauliche Prioritäten angepassten Instrument verbunden werden. Hierfür wird eine

durch die Kommunen auszureichende Abrissprämie vorgeschlagen, die aus den Finanzierungsquellen der jetzigen Altschuldenentlastung finanziert wird und zielgerichtet an Eigentümer ausgereicht werden kann, deren Gebäude für die Durchführung von städtebaulichen Konzepten abgerissen werden müssen. Die Höhe der Förderung sollte sich dabei die unterschiedlichen wirtschaftlichen Situationen verschiedener Eigentümer berücksichtigen und flexibel gestaltet werden.

Im Ergebnis einer solchen Anpassung könnte die bisher prägende Selektivität der Rückbauförderung vermindert, kommunale Handlungsfähigkeit erheblich gesteigert und städtebauliche Planungen mit einer höheren Anreizwirkung für alle Eigentümergruppen ausgestattet werden.

## 2. Stärkung und bessere Koordinierung von Aufwertungsprogrammen

Ein erfolgreicher Stadtumbau kann nur im Zusammenspiel von Abriss und Aufwertung funktionieren. Hierfür bedarf es wirksamer Förderhebel, die sowohl Abriss als auch Aufwertung besser in die existierenden Stadtentwicklungskonzepte einbinden.

In der Praxis wird die Umsetzung des Stadtumbaus allerdings nicht nur durch die Rückbau- und Aufwertungsmittel des Bund-Länder-Programmes „Stadtumbau Ost“ gefördert, sondern durch eine Vielzahl von weiteren Förderprogrammen, die teils ähnliche, teils divergierende Ziele verfolgen und jeweils spezifischen Antragsverfahren, Förderkulissen und Förderlogiken unterliegen. Während eine Abrissförderung in Kumulation mit Altschuldenentlastung vor allem von kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen mit Plattenbaubeständen in Anspruch genommen wird, sind bspw. die steuerlichen Förderungen im Denkmalschutz vor allem für solche Eigentümer attraktiv, die eine denkmalgeschützte Immobilie und ein hohes versteuerbares Einkommen haben. Die Annahme von zinsverbilligten Krediten der KfW wiederum setzt das Vorhandensein von Sicherheiten (Eigenkapital, beleihbare Werte) voraus, die für viele kapitalschwache Kleineigentümer im unsanierten Altbaubestand kaum aufzubringen sind. Die Anreizwirkung des jeweiligen Programms unterscheidet sich also zwischen verschiedenen Vermietern beträchtlich. Da die räumliche Verteilung dieser Umstände kaum einem räumlichen Muster folgt, sondern eher den Zufälligkeiten der eigentumsrechtlichen und immobilienwirtschaftlichen Geschichte des jeweiligen Objektes geschuldet ist, führt dies zu einer räumlich fragmentierten Wirkung der verschiedenen Förderprogramme. Diese Situation erschwert die Umsetzung gebietsbezogener Konzepte erheblich und bedingt teilweise sogar völlig gegensätzliche Strategien von Hauseigentümern im Umgang mit Beständen (Sanierung, Abriss, Verkauf), die in engster Nachbarschaft gelegen sind.

Um dieser Entwicklung gegenzusteuern sollte der Aufwertungsteil des Programms Stadtumbau Ost um Mittel, die bislang über andere für die Wohnraumsanierung relevante Programme verausgabt werden, aufgestockt und nach einem fixen Verteilungsschlüssel als Wohnraummodernisierungsförderung den Kommunen in eigener Verantwortlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Die Aufwertung verfallsbedrohter Bestände sollte außerdem durch eine Wiedereinführung der Investitionszulage für den Fördertatbestand der Wohnraummodernisierung in festgelegten Gebietskulissen (Stadtumbaugebiete, Sanierungsgebiete, Erhaltungssatzungsgebiete) unterstützt werden. Die Reduzierung der begünstigten Herstellungs-, Erhaltungs- bzw. Anschaffungskosten sollte dabei jedoch nicht auf den Altbau begrenzt, sondern ausschließlich am städtebaulichen Konzept festgemacht werden. Analog zur Wohnraummodernisierungsförderung sollte auch dieses Instrument an ökologische, energetische und soziale Kriterien (Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen) geknüpft werden.

### 3. Förderung von Bewohnerbeteiligung und lokaler Demokratie

Obwohl die Bewohnerbeteiligung im Stadtumbau auf der Programmebene hohe Wertschätzung genießt, ist die Akzeptanz bürgerschaftlicher Initiativen bei Entscheidungsträgern oft gering. Beteiligung der Bewohner ist eher die Ausnahme als die Regel und wird i.d.R. auf die sporadische Information der Betroffenen beschränkt. Insbesondere im Bereich der Umsetzung abrissbetroffener Mieter verlaufen Verhandlungen oft einseitig. Die Folge ist eine Verunsicherung der Betroffenen. Zwar wird auch von einer Vielzahl von positiven Ansätzen berichtet, in denen Bürgerbeteiligung außerordentlich kreativ, transparent und innovativ erfolgt – diese sind aber eher bei Aufwertungsprojekten und oft im Zusammenhang mit anderen Planungsverfahren (z.B. „Soziale Stadt“) zu finden. Beim „harten“ Rückbau werden Bürger eher „draußen“ gehalten und aus den Entscheidungsverfahren ausgeschlossen, um diese nicht zusätzlich zu verkomplizieren.

Trotz einer Vielzahl von Beteiligungsverfahren unterschiedlicher Art muss also festgestellt werden, dass Beteiligung im Stadtumbau einen eher nachrangigen Stellenwert hat. Soll Bewohnerbeteiligung nicht nur ein Thema für „Sonntagsreden“ bleiben, müssen daher Instrumente eingeführt werden, die eine echte Bewohnerbeteiligung fördern und zum Standard von Stadtumbauverfahren machen.

Hierfür sollten zum einen die Anforderungen an die Bürgerbeteiligung im Stadtumbau ausführlicher dargelegt und intensiver propagiert werden. Der Bund sollte hierfür über das Angebot der Transferstelle hinausgehende Beratungsangebote bereitstellen und eine gesonderte Einrichtung installieren, die Anforderungskataloge erarbeiten

und verbreiten, sowie öffentlicher Veranstaltungen und Weiterbildungsseminare durchführen kann.

Zum Zweiten sollten im Rahmen der Förderung Mindestanforderungen für die Gestaltung des Umzugsmanagement im Stadtumbau entwickelt werden. Unter Rückgriff auf Erfahrungen aus der „behutsamen Stadterneuerung“ sind dabei einheitliche Standards zu empfehlen, welche die Umsetzbedingungen für alle Mieter in Stadtumbaugebieten gleichermaßen regeln. Um Vertrauen zu schaffen und die Mitwirkungsbereitschaft von Mietern zu unterstützen, sollte darüber hinaus auch die Beauftragung von unabhängigen Sozialplanungsbüros, die im Auftrag der Kommune die nachteiligen Auswirkungen des Stadtumbaus auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner minimieren und die Umsetzung im Interesse der Betroffenen managen, zum Bestandteil der Förderung gemacht werden.

#### 4. Einführung eines aktives Immobilienmanagements

Gerade in kleinteiligen Altbaubeständen werden sich die Schwierigkeiten des Stadtumbaus jedoch auch durch eine bessere Förderstruktur nicht vollständig bewältigen lassen. Da hier nicht nur eine Vielzahl Eigentümer eingebunden werden muss, sondern vor allem auch die wirtschaftliche Situation vieler Hauseigentümer außerordentlich problematisch ist und kaum noch Spielräume für ein aktives Handeln lässt, ist in diesen Gebieten vor allem auch die räumliche Koordination von Aufwertung und Rückbau schwierig. In der Folge können grundstücksübergreifende Konzepte (z.B. Rietzschkeband in Leipzig) nur schwer verwirklicht werden. Analoge Probleme lassen sich auch in Gebieten des industriellen Wohnungsbaus finden, in denen Privatisierungen und Bestandsverkäufe oft zur Eigentumsübertragung an „Zwischenerwerber“ oder Fondsgesellschaften erfolgten, die nach wenigen Jahren wirtschaftlich handlungsunfähig wurden oder kein Interesse an Rückbaumaßnahmen zeigen.

Diese Probleme können mit der bisherigen „Angebotsförderung“, die auf Mitwirkungsfähigkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer setzt, nicht bewältigt werden. Unter Rückgriff auf Erfahrungen aus der klassischen Stadterneuerung in den alten Bundesländern sollten deshalb neben der Bereitstellung von passgerechteren finanziellen Anreizen auch gezielt Instrumente entwickelt werden, mit denen in bestehende Eigentumsverhältnisse eingegriffen und eine der Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten förderliche Eigentümerstruktur unterstützt werden kann. Hierfür sollten kommunale Trägerstrukturen aufgebaut werden, die durch Eigentumsübertragungen - ähnlich wie treuhänderische Sanierungsträger in der klassischen Stadterneuerung - großräumiges Immobilienmanagement betreiben und damit die Umsetzung städtebaulicher Konzepte gezielt voran bringen können.

**Stadtumbau Ost – Anhörung im Bundestag am 27.05.2009**

**Clemens Deilmann  
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden (IÖR)**

Stadt-Umbau in Ostdeutschland ist eine wichtige Langfristaufgabe weit über das Jahr 2030 hinaus.

Auf allen Planungsebenen (Land, Region, Kommune) fehlen i.d.R. Entwicklungsszenarien mit einem Zeithorizont von 30 oder mehr Jahren, damit ist der derzeitige Planungsstand mit Unsicherheit behaftet.

Entwicklungskonzepte mit Langfristperspektive zu erstellen bedeutet Mehraufwand für Entscheidungsträger an analytischer Arbeit und bei der Erarbeitung szenario-geleiteter Strategien.

Die Landesplanung sollte bindende Ziele der Raumordnung formulieren, die die quantitative Siedlungsentwicklung künftig steuern und den Kommunen dabei adäquate Entwicklungsziele aufgeben. Hierbei sollte das Land auch auf eine bessere regionale Kooperation der Kommunen hinwirken

Im Rahmen des Regionen-/Stadt-Umbaus sind Gesamtmenge des notwendigen Rückbaus (abgehende WE zu Bestands-WE einer Kommune) und Geschwindigkeit (schleichend/abrupt) sowie die Gebäudealtersklassenmischung (Gründerzeit / DDR-Nachkriegsbau) ausschlaggebend für die zu entwickelnden Umbaukonzepte. Allgemeingültige Lösungen gibt es nicht. Die Spezifik jeder Stadt/Region ist zu beachten.

Stadtentwicklungskonzepte müssen einen Ausblick auf die demografische Entwicklung der kommenden 30 Jahre beinhalten, sonst kann es zu Fehlentscheidungen führen (Sanierung von Gebäuden und Wohngebieten, die ggf. 10 Jahre später abgerissen werden müssen)

Besonders Klein- und Mittelstädte brauchen zur Erstellung ihrer Stadtentwicklungskonzepte Unterstützung.

Der Abriss von Wohngebäuden wird in der Zukunft schwieriger werden, denn der Leerstand ist über die Gebäudealtersklassen hinweg sehr gestreut, bereits sanierte Wohngebäude werden mit ins Kalkül einzubeziehen sein, Umzugsmanagement wird bedeutsamer und benötigt ggf. finanzielle Anreize. Der Rückbau einfacher gründerzeitlicher Gebäude darf gedanklich nicht ausgeschlossen werden.

Alle Entscheidungsträger, Bund, Land, Regionalplanung, Kommune, Ver- und Entsorger tragen darüber hinaus Verantwortung für eine effiziente infrastrukturelle Ver- und Entsorgung der Siedlungsräume und das Ausschöpfen von Einsparpotenzialen bei Bevölkerungsrückgang.

In der Stadtplanung werden Abriss ganzer Quartiere, Blöcke, einzelner Gebäude, Teilrückbau/Umbau, „kontrollierter“ Leerstand immer Parallelstrategien sein. Infrastrukturnetz-Rückbau ist strukturell schwieriger, da er nicht unmittelbar passfähig auf die vielfältigen Lösungsansätze des Hochbaus reagieren kann.

Netzurückbau auf kommunaler Ebene ist i.d.R. auch in Kommunen mit z.B. 25 % Bevölkerungsverlust 2005 - 2030 unter den gegenwärtigen sozialen wie politischen Restriktionen nur in sehr geringem Umfang möglich (2 – 5 % des Bestandsnetzes) und wird durch Netzausbau an anderer Stelle oftmals mehr als kompensiert.

Kostenseitig sind die Bestandsnetze und die mit ihnen verbundenen Erhaltungsstrategien dominant gegenüber den im Rahmen der derzeit geplanten Stadtumbaustrategien betroffenen Netzanteilen.

**20.5.2009**

GdW Stellungnahme

**Antrag der Fraktionen der  
CDU/CSU und der SPD "Programm  
Stadtumbau Ost - Fortsetzung  
eines Erfolgsprogramms"**

Bundestagsdrucksache 16/12284

vorgelegt für die öffentliche Anhörung  
im Ausschuss für Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung des Deutschen  
Bundestages am 27. Mai 2009

Mai 2009

Herausgeber:

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2009

**Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der SPD  
"Programm Stadtumbau Ost - Fortsetzung eines Erfolgs-  
programms"**

Bundestagsdrucksache 16/12284

vorgelegt für die öffentliche Anhörung  
im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des  
Deutschen Bundestages am 27. Mai 2009

# Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>1</b>	
<b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	
<b>Fortsetzung des Programms "Stadtumbau Ost"</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	
<b>Vorschläge zur Fortführung des Stadtumbauprogramms im Einzelnen</b>	<b>6</b>
3.1	
Finanzielle Ausstattung des Stadtumbauprogramms	6
3.2	
Die Förderung des Rückbaus	7
3.3	
Flankierende Altschuldenregelung zur Rückbauförderung	7
3.4	
Förderung der Aufwertung	8
3.5	
Steuerung des Neubaus	8
3.6	
Fortschreibung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte	9
<b>4</b>	
<b>Fazit</b>	<b>10</b>

## **1 Vorbemerkung**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. repräsentiert als größter immobilienwirtschaftlicher Branchendachverband Deutschlands rd. 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatrechtliche, landes- und bundeseigene Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die einen Mietwohnungsbestand von rd. 6,2 Mio. Wohnungen verwalten, in denen ca. 13 Mio. Menschen leben. Die 1.145 Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern bewirtschaften insgesamt 2,3 Mio. Wohnungen, davon 2,1 Mio. eigene Wohnungen.

Wir begrüßen und unterstützen ausdrücklich den gemeinsamen Antrag von CDU/CSU und SPD zur Fortsetzung des Programms "Stadtumbau Ost".

Der gemeinsame Antrag der beiden Regierungsfractionen macht deutlich, welche Bedeutung die Stadtumbauförderung für die zwingend notwendigen Aktivitäten der ostdeutschen Kommunen und Wohnungsunternehmen zur Reduzierung des Leerstandes und damit zur Stabilisierung der ostdeutschen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte hat.

Der GdW sowie zwei seiner Mitgliedsunternehmen hatten bereits Gelegenheit, in der Lenkungsgruppe zur Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" mitzuwirken und hier die Vorschläge und Forderungen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft zur Fortsetzung des Stadtumbauprogramms einzubringen sowie an der Formulierung der Empfehlungen der Lenkungsgruppe mitzuwirken.

Der Antrag der Regierungsfractionen (BT-Drucksache 16/12284) greift viele der Empfehlungen auf und unterstützt ebenfalls die Fortführung der Förderung des Stadtumbaus in den neuen Ländern als eigenständiges Programm im Rahmen der Städtebauförderung, ergänzt durch flankierende Maßnahmen bzw. Instrumente, die die Wirksamkeit auch des neuen Programms unterstützen sollen bzw. überhaupt erst gewährleisten.

Eine zwingend erforderliche Rahmenbedingung, die das neue Programm flankieren muss, ist die weitere Entlastung der Wohnungsunternehmen von den Altschulden für alle von ihnen abgerissenen Wohnungen. Der GdW hat bereits mit Schreiben vom 08.04.2009 den Mitgliedern des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung seine Position und Vorschläge zur Lösung der Altschuldenfrage übersandt. Das GdW-Positionspapier "Stadtumbau in den neuen Ländern erfordert Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen" vom März 2009 bitten wir als Bestandteil dieser Stellungnahme zu verstehen.

Als Bestandteil unserer Stellungnahme möchten wir auch die gemeinsame Erklärung des GdW mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Mieterbund "Stadtumbau bleibt auch nach 2009 zentrale Herausforderung in den neuen Ländern" verstanden wissen, die wir unmittelbar vor der Anhörung als gemeinsame Pressemitteilung aller drei Verbände herausgeben werden.

In der gemeinsamen Erklärung appellieren die drei Organisationen an den Bund aber auch an die Länder, noch in dieser Legislaturperiode die notwendigen Beschlüsse zur Fortsetzung des Stadtumbaus in den neuen Ländern zu fassen, zumindest jedoch die erforderlichen Weichenstellungen hierfür noch vor der Bundestagswahl vorzunehmen. Die Kommunen und Vermieter brauchen Planungssicherheit, um im Interesse der Städte und der in ihnen lebenden Menschen auch in Zukunft die notwendigen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen durchführen zu können.

Gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Mieterbund fordert der GdW nicht nur die Fortsetzung des Stadtumbauprogramms Ost im Grundsatz zu beschließen, sondern gleichzeitig auch Klarheit darüber zu schaffen, in welchem Umfang und unter welchen Rahmenbedingungen der Stadtumbau in den neuen Ländern nach 2009 weiter gefördert werden soll.

## 2

### Fortsetzung des Programms "Stadtumbau Ost"

Der Stadtumbau in den neuen Ländern wird aufgrund der immer noch anstehenden Probleme und der sich bereits heute abzeichnenden Entwicklungen auch weiterhin zentrale Aufgabe für die ostdeutschen Kommunen bleiben, die sie nur gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen sowie den privaten Vermietern und den Betreibern der Infrastruktureinrichtungen lösen können.

Trotz der nachweislichen Erfolge stellt das 2002 beschlossene und noch bis Ende 2009 laufende Stadtumbauprogramm nur den Einstieg in die Lösung der Probleme dar. Die ostdeutschen Wohnungsmärkte werden auch in den nächsten Jahren, ja ggf. Jahrzehnten von erheblichen Angebotsüberhängen gekennzeichnet sein.

Schon heute ist absehbar, dass – auch wenn es gelingt, die im Rahmen des laufenden Stadtumbauprogramms vorgesehenen 350.000 Wohnungen abzureißen – Ende 2009 immer noch fast 1 Mio. Wohnungen leer stehen werden.

Dies vor allem, weil – abgesehen von dem Neubau in den letzten Jahren – letztlich nur die Wohnungen abgerissen werden konnten, die seit Vorliegen des Berichts der Expertenkommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern", d. h. seit dem Jahr 2000 durch Wegzug und Rückgang der Bevölkerung an leer stehenden Wohnungen in etwa hinzugekommen sind.

Es wird noch auf lange Zeit nicht nur flächendeckende Leerstände in den neuen Ländern geben, sondern die Wohnungsnachfrage wird nochmals erheblich zurückgehen. Anders als in den alten Ländern wird der weitere Rückgang der Bevölkerung in zahlreichen Kommunen Ostdeutschlands nicht durch einen Anstieg der Haushalte kompensiert werden können. Hinzu kommen neue Probleme vor allem bedingt durch die Finanzkrise und in deren Folge steigende Arbeitslosigkeit.

Angesichts der in fast allen ostdeutschen Kommunen drastisch sinkenden Haushaltszahlen spätestens ab 2010 und der damit drohenden zweiten Leerstandswelle gibt es zur Fortsetzung des Programms "Stadtumbau Ost" keine Alternative.

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern wollen auch in Zukunft hierzu ihren Beitrag leisten. Sie haben schon heute – und das wird auch in dem gemeinsamen Antrag von CDU/CSU und SPD nochmals betont – ganz wesentlichen Anteil an dem bisherigen Erfolg des Stadtumbauprogramms und vor allem auch daran, dass die Wohnungsleerstände in den neuen Ländern nicht weiter angewachsen sind.

- Bis Ende 2007 hatten die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften – so die Ergebnisse der Evaluierung – allein fast 200.000 Wohnungen der insgesamt abgerissenen 220.000 Wohnungen vom Markt genommen. Bis Ende 2008 haben die Wohnungsunternehmen weitere 26.500 Wohnungen rückgebaut. Zuzüglich der bisher in 2009 vor-

genommenen Abrisse dürfte sich die Zahl der insgesamt vom Markt genommenen Wohnungen aktuell auf fast 250.000 Wohnungen belaufen. Davon haben die sog. § 6a-Wohnungsunternehmen, die von besonders hohen Leerständen betroffen waren, allein über 90 % rückgebaut.

Bei ihren Abrissmaßnahmen haben sich die Unternehmen vor allem auf die Beseitigung des Leerstandes in den Großsiedlungen konzentriert. Rund 90 % der insgesamt von ihnen rückgebauten Wohnungen befanden sich im Bestand der nach 1949 erbauten Wohnungen.

Bis Ende 2008 konnten die Unternehmen durch umfangreiche Abrissmaßnahmen ihren Leerstand von ursprünglich 420.000 Wohnungen unter Berücksichtigung der neu hinzugekommenen Leerstände auf 262.000 Wohnungen reduzieren.

- Mit dem Bau von lediglich 7.500 Wohnungen hatten die Wohnungsunternehmen nur einen sehr marginalen Anteil an den im Zeitraum 2002 – 2007 insgesamt fast 230.000 neu, vorzugsweise von privaten Eigentümern, errichteten Wohnungen.

Sie haben durch ihre sehr zurückhaltende Neubautätigkeit vor allem auch mit dafür Sorge getragen, dass die Leerstände in den Innenstädten nicht weiter angewachsen sind.

- Darüber hinaus haben die Unternehmen durch ihre Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen entscheidenden Anteil an der weiteren Aufwertung und Stabilisierung der ostdeutschen Städte.

Durch ihre überproportionalen Investitionen in den Altbestand in den letzten Jahren haben sie insbesondere auch zur weiteren Revitalisierung der Innenstädte beigetragen. So haben sie rund ein Fünftel ihrer Investitionsmittel insgesamt in ihre vor 1949 errichteten Bestände investiert, obwohl deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand der ostdeutschen Wohnungsunternehmen lediglich 11,4 % beträgt.

Im Ergebnis der Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost wurde empfohlen, das Programm über 2009 hinaus, mindestens bis 2016 fortzusetzen. Um den Leerstand in diesem Zeitraum nicht weiter anwachsen zu lassen, sind nach Aussage der Gutachter und der die Evaluierung begleitenden Lenkungsgruppe jährlich mindestens 30.000 Wohnungen, d. h. im Zeitraum von 2010 – 2016 insgesamt weitere 200.000 bis 250.000 Wohnungen abzureißen.

Die Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und SPD fordern in ihrem gemeinsamen Antrag die Bundesregierung zu Recht auf, hierfür die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Neben der Fortsetzung des Stadtumbauprogramms und seiner ausreichenden finanziellen Ausstattung fordern sie auch, das neue Programm durch flankierende Maßnahmen – wie bisher auch schon – positiv zu begleiten. Als wichtigste Maßnahme in diesem Zusammenhang soll die Bundesregierung eine Anschlussregelung zur Härtefallregelung nach § 6a Altschuldenhilfeverordnung prüfen. Ohne eine weitere Altschuldenentlastung, so wird in dem Antrag betont, werden die

Wohnungsunternehmen sich nicht oder nur noch sehr eingeschränkt an der Marktberäumung und damit am Stadtbau beteiligen können.

Auch der GdW fordert, im Interesse der Fortsetzung des Erfolgsprogramms "Stadtbau Ost" die Altschuldenfrage zu klären. Alle Wohnungsunternehmen, die sich an der Marktberäumung beteiligen, müssen unabhängig von ihrer Leerstandsquote für jede von ihnen abgerissene Wohnung von den Altschulden entlastet werden. Ohne diese kann das neue Stadtbauprogramm seine Wirkungen nicht entfalten und ganze Wohnquartiere würden baulich und sozial erodieren. Die Lösung der Altschuldenfrage besitzt insofern eine Schlüsselfunktion für den weiteren erfolgreichen Verlauf des Stadtbaus in den neuen Ländern.

Die wichtigsten, aus der Sicht des GdW zu berücksichtigenden Faktoren bzw. Parameter bei der Fortsetzung des Stadtbauprogramms Ost und bei der Schaffung der notwendigen, das Programm flankierenden Instrumente sind im Folgenden noch einmal aufgeführt. Sie sollten sowohl bei der finanziellen Ausstattung und inhaltlichen Ausgestaltung des Programms als auch bei der Schaffung der darüber hinausgehenden notwendigen Rahmenbedingungen für den Stadtbau in den neuen Ländern angemessene Berücksichtigung finden.

### **3 Vorschläge zur Fortführung des Stadtumbauprogramms im Einzelnen**

#### **3.1 Finanzielle Ausstattung des Stadtumbauprogramms**

Im Ergebnis der Evaluierung des Stadtumbauprogramms Ost wurde empfohlen, das Programm über 2009 hinaus bis 2016 als eigenständiges Stadtumbauprogramm für die neuen Länder mit einer starken Rückbaukomponente fortzusetzen.

Ausgehend von den 200.000 bis 250.000 in diesem Zeitraum abzureißenden Wohnungen sollen hierfür und für die weiter notwendigen Aufwertungsmaßnahmen jährlich 265 Mio. EUR, d. h. 1,86 Mrd. EUR durch den Bund, die Länder und die Kommunen zur Verfügung gestellt werden.

Der GdW befürwortet ausdrücklich, dass das neue Stadtumbauprogramm mindestens in dieser Größenordnung finanziell ausgestattet und als eigenständiges Programm im Rahmen der Städtebauförderung – so wie auch in dem Antrag von CDU/CSU und SPD gefordert – bis 2016 fortgesetzt wird.

Die Förderung sollte weiter in der Einheit von Rückbau und Aufwertung erfolgen. Dabei sollte die Aufteilung der Mittel flexibel von den Ländern festgelegt werden können.

Darüber hinaus sollten die Länder und die Kommunen stärker als bisher die Möglichkeit erhalten, die Mittel des Stadtumbauprogramms in Kombination mit den anderen Programmen der Städtebauförderung zielgenau und problemorientiert entsprechend den örtlichen Erfordernissen zum Einsatz zu bringen. Um auf die von Region zu Region und von Stadt zu Stadt immer unterschiedlicher werdenden Probleme flexibel reagieren zu können, brauchen insbesondere die Kommunen mehr Spielraum.

Insgesamt erfordert die Lösung der Probleme des Stadtumbaus – wie das Beispiel der Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zeigt – eine wesentlich stärkere Zusammenarbeit und ressortübergreifende Förderung und zwar auf allen Ebenen, d. h. auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Kommunen. Der Stadtumbau ist kein isoliertes Problem eines einzelnen Sektors, sondern eine Gemeinschaftsaufgabe, die nur im Kontext der gesamten Bandbreite der Stadtentwicklungspolitik und im Zusammenwirken mit anderen Politikbereichen gestaltet werden kann.

### 3.2

#### Die Förderung des Rückbaus

Die Rückbauförderung ist fortzusetzen und städtebaulich weiter zu qualifizieren.

Dabei ist der auch künftig zwingend notwendige Abriss von jährlich mindestens 30.000 Wohnungen auch weiterhin durch die Gewährung von Rückbauzuschüssen in Höhe von 60 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu fördern.

Geprüft werden sollte, ob für die notwendigen Abrisse auch im Althausbestand – mit Ausnahme der vor 1918 errichteten Gebäude – zusätzliche finanzielle Anreize für die privaten Eigentümer gewährt werden sollen. Es kann nicht sein, dass auch in Zukunft fast ausschließlich die Wohnungsunternehmen die zwingend erforderliche Marktberäumung vornehmen. Dies hätte letztlich zur Konsequenz, dass für viele Bürger kein bezahlbarer Wohnraum mehr vorhanden wäre. Schon heute wohnen im Durchschnitt mehr als 50 % der ALG-Empfänger bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften und ihre Zahl wird weiter steigen. Die Kommunen müssen auch in Zukunft für alle Bürger gutes und bezahlbares Wohnen gewährleisten.

### 3.3

#### Flankierende Altschuldenregelung zur Rückbauförderung

*(siehe hierzu auch gesondertes Positionspapier des GdW vom März 2009 "Stadtumbau in den neuen Ländern erfordert Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen")*

Die Wohnungsunternehmen benötigen über die Rückbauzuschüsse hinaus die Entlastung von den Altschulden für alle von ihnen abgerissenen Wohnungen.

Aktuelle Berechnungen ergeben, dass die Wohnungen aus den Altverbindlichkeiten noch mit einer Restschuld von durchschnittlich 4.000 EUR je Wohnung belastet sind, für die die Wohnungsunternehmen bei Abriss ohne Altschuldenentlastung noch 25 – 30 Jahre den Kapitaldienst leisten müssten, ohne irgendwelche Einnahmen hierfür verzeichnen zu können.

Ohne eine weitere Altschuldenentlastung können die Unternehmen sich nicht oder nur noch in seltenen Ausnahmefällen am Stadtumbau beteiligen, auch weil die Banken aufgrund fehlender Umschuldungsmöglichkeiten ihre Zustimmung zum Abriss verweigern würden. Die Folge wäre, dass das neue Stadtumbauprogramm seine Wirkungen nicht entfalten könnte und ganze Wohnquartiere baulich und sozial erodieren würden.

Nur wenn alle Wohnungsunternehmen für die von ihnen abgerissenen Wohnungen – unabhängig von ihrer Leerstandsquote – von den Altschulden befreit werden, kann das Ziel von 2010 bis 2016 mindestens 200.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen, überhaupt erreicht, die Innenstädte auch im Interesse der privaten Vermieter weiter gestärkt und der Stadtumbau unter städtebaulichen Aspekten noch effektiver gestaltet werden.

### **3.4 Förderung der Aufwertung**

Die Förderung der Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprogramms ist – im Zusammenspiel mit allen anderen Programmen der Städtebauförderung – fortzusetzen und durch eine Investitionszulagenförderung zu ergänzen.

Die Wiedereinführung einer Investitionszulage – ggf. für ganz Deutschland – sollte begrenzt werden auf nachhaltige Sanierungsvorhaben im Althausbestand, die sich aufgrund hoher Kosten und fehlender kaufkraftfähiger Nachfrage ansonsten wirtschaftlich nicht darstellen ließen.

Im Interesse der weiteren Sanierung der Althausquartiere läge es auch, wenn die vor 1949 errichteten kommunalen und genossenschaftlichen Bestände, die erst 1993 im Rahmen der unternehmensbezogenen Kappung "neu" mit Altschulden belastet wurden, in einem einmaligen Akt vom Bund entschuldet würden.

Die Kommunen sollten in ihrem Bemühen, die Attraktivität ihrer Städte weiter zu erhöhen, dahin gehend unterstützt werden, dass der von ihnen zu finanzierende Eigenanteil von einem Drittel der Kosten für Aufwertungsmaßnahmen deutlich reduziert wird. Nur dann können viele der von hohen Leerständen und vom Wegzug betroffenen Städte überhaupt Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbauprogramm in Anspruch nehmen.

Insgesamt sind die Aufwertungsmittel vor allem auf die Innenentwicklung der Städte zu konzentrieren. Dabei darf die Gebietskulisse jedoch nicht zu eng gefasst werden. Innenentwicklung der Städte ist mehr als Innenstadtentwicklung.

Der GdW unterstützt ausgehend hiervon ausdrücklich die Empfehlung aus der Evaluierung des Stadtumbauprogramms, dass zu den Stadtumbaugebieten neben den Innenstädten auch die anderen erhaltenswerten Stadtgebiete, d. h. ausdrücklich auch die "Platte", gehören müssen. Eine Konzentration auf die Innenstädte – in der in der Regel nur rund 20 % der Bevölkerung einer Stadt leben – hieße den größten Teil der Menschen aus der Städtebauförderung auszuschließen. Dies ist politisch nicht zu verantworten.

### **3.5 Steuerung des Neubaus**

Um den Leerstand trotz weiterer erheblicher Abrisse nicht anwachsen zu lassen, bedarf es geeigneter Regelungen bzw. auch neuer Instrumente zur Eindämmung der Umlandzersiedlung. Wenn neu gebaut wird, dann in den Innenbereichen der Städte und nicht auf der grünen Wiese.

Ausgehend hiervon sollte die Förderung der städtischen Gebietskulissen indirekt dadurch unterstützt werden, dass Fördermittel – auch die der KfW – nicht regional- und gebietsbezogen undifferenziert, sondern nur noch für Maßnahmen gewährt werden, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen.

Insgesamt ist die regionale Planung zu stärken, um das Bauen außerhalb der Städte zu erschweren. Die Ausweisung von Neubaustandorten im Umland der Städte und damit eine weitere Zersiedlung sind an sich politisch nicht hinnehmbar und sowohl aus Sicht des Stadtumbaus als auch des Klimaschutzes kontraproduktiv.

### **3.6**

#### **Fortschreibung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte**

Die integrierten Stadtentwicklungskonzepte sind unter ständiger Beobachtung der Nachfrageentwicklung und unter Mitwirkung aller wichtigen Akteure am Stadtumbau fortzuschreiben und umzusetzen.

Neben der guten Zusammenarbeit und Kooperation zwischen den Kommunen und den Wohnungsunternehmen, die weiter fortgesetzt werden müssen, bedarf es künftig einer stärkeren und vor allem auch verbindlicheren Einbeziehung weiterer Partner, insbesondere der privaten Haus- und Grundstückseigentümer sowie der Infrastrukturbetreiber, aber auch der Bürgerinnen und Bürger. Bewährte Formen der Zusammenarbeit wie runde Tische, Steuerungsgruppen, Stadtumbau-GmbHs etc. sollten gefördert und durch eine wirksame Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.

Die Stadtentwicklungskonzepte selbst müssen weiter sowohl Grundlage für die Festlegung der Gebietskulissen als auch für die Fördermaßnahmen des Stadtumbaus sein. Darüber hinaus sollten sie – da der Stadtumbau kein isoliertes Problem eines einzelnen Sektors, sondern eine Gemeinschaftsaufgabe ist – stärker auch Grundlage für Fördermaßnahmen anderer Ressorts außerhalb der Städtebauförderung sein.

Insgesamt bedarf die erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbaus in den neuen Ländern einer wesentlich stärkeren Einbeziehung auch anderer Ressorts. Allein die zwingend notwendige Anpassung der Infrastruktureinrichtungen an den schrumpfenden Bedarf zeigt, dass diese nicht allein aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden kann, sondern auf breiter, ressortübergreifender Basis erfolgen muss.

## **4**

### **Fazit**

Das Stadtumbauprogramm Ost ist zwischenzeitlich zum wichtigsten Instrument geworden, um die mit dem demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel bedingten Schrumpfungsprozesse, die nicht nur mit hohen Wohnungsleerständen, sondern auch Überkapazitäten im Bereich der sozialen und technischen Infrastruktur einhergehen, überhaupt steuern zu können.

Dabei impliziert der Stadtumbau in den neuen Ländern heute bereits mehr als die über das Programm "Stadtumbau Ost" förderfähigen Maßnahmen. Er ist zum Synonym für den kompletten Umbau der Städte auf der Grundlage der integrierten Stadtentwicklungskonzepte geworden. Er umfasst insofern die Gesamtheit der Maßnahmen, die zur Strukturanpassung und zum Umbau der Städte notwendig sind.

Neben den stadtpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten wird künftig die soziale Dimension des Stadtumbaus stärker in das Zentrum der politischen Aufmerksamkeit rücken müssen.

Dies zum einen bedingt durch die Finanzkrise, die mit hoher Arbeitslosigkeit einhergeht. Die Menschen in den neuen Ländern sind hiervon schon heute besonders betroffen. So war die durchschnittliche Arbeitslosenquote im April 2009 in den neuen Ländern mit 13,9 % fast doppelt so hoch wie in den alten Ländern, wo sie bei 7,2 % lag.

Jüngstes Spiegelbild für die Lage in Ostdeutschland ist die kürzlich vorgelegte Armutsstudie des Paritätischen Wohlfahrtsverbands. Danach bleibt die Spaltung zwischen Ost und West weiter auffällig; außer Bremen weist keines der alten Länder ähnlich hohe Armutsquoten wie die neuen Länder auf.

Massive Wohnungsleerstände, Mietausfälle in Millionenhöhe, stagnierende bzw. sogar sinkende Mietpreise, zunehmender Immobilienpreisverfall und eine immer stärker regionale und lokale Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte machen deutlich, dass der Schrumpfungsprozess der Städte nicht dem Selbstlauf überlassen werden darf, sondern aktiv gesteuert werden muss.

Die Probleme, die mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel verbunden sind, können die Kommunen und die Wohnungswirtschaft nicht allein bewältigen. Der Stadtumbau ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe mit weitreichender Bedeutung für die wirtschaftliche Effizienz und den sozialen Zusammenhalt der Städte.

Stadtentwicklungspolitik ist insofern kein Subventionstatbestand, sondern aktive Investitions- und damit auch Wirtschafts- und Sozialpolitik, die nicht nur der Stabilisierung und Entwicklung der Städte dient, sondern die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Deutschland insgesamt sichert und weiter verbessert.

Für die weiter zwingend notwendigen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den neuen Ländern müssen Bund, Länder und Kommunen gemeinsam Verantwortung übernehmen. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern wollen auch in Zukunft den Stadtumbau weiter unterstützen und befördern. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass möglichst noch vor der Bundestagswahl die entsprechenden Beschlüsse gefasst werden sowohl zur Fortsetzung des Programms, seiner finanziellen und inhaltlichen Ausgestaltung als auch zu den notwendigen, das Programm flankierenden Maßnahmen.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>



## **Stadtumbau bleibt auch nach 2009 zentrale Herausforderung in den neuen Ländern**

### **Gemeinsame Erklärung des Deutschen Städtetages, des Deutschen Mieterbundes und des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen - Mai 2009**

Der Deutsche Städtetag (DST), der Deutsche Mieterbund (DMB) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen unterstützen ausdrücklich den gemeinsamen von den Fraktionen der CDU/CSU und SPD in den Deutschen Bundestag eingebrachten Antrag zur Fortsetzung des Stadtumbaus in den neuen Ländern. Angesichts der fast überall drastisch sinkenden Haushaltszahlen in Ostdeutschland und der dadurch drohenden zweiten Leerstandswelle ab 2010 ist dies zwingend erforderlich, wenn die Funktionsfähigkeit der ostdeutschen Städte erhalten werden soll.

Das gegenwärtige und bis Ende 2009 laufende Stadtumbauprogramm war der Einstieg in die Lösung der Probleme. Mit den bisher fast ausschließlich von kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften abgerissenen fast 250.000 Wohnungen, davon über 90 Prozent durch die so genannten § 6a-Unternehmen, konnte ein weiterer Anstieg des Leerstandes verhindert werden. 2009 werden in den neuen Ländern aber immer noch knapp 1 Million Wohnungen leer stehen. Zu diesen noch auf lange Zeit flächendeckenden Leerständen kommen neue Probleme, vor allem durch die Finanzkrise und deren sozial-ökonomischen Folgen, insbesondere in Form steigender Arbeitslosigkeit. Daher wird die Politik bei der Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen für den Stadtumbau in den neuen Ländern neben den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten noch weitaus stärker als bisher auch die soziale Dimension des Stadtumbaus bedenken und beachten müssen.

Als Ergebnis der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" wurde bereits im Juni 2008 empfohlen, das Programm über 2009 hinaus mindestens bis 2016 fortzusetzen. Um den Leerstand in den neuen Ländern nicht weiter anwachsen zu lassen, müssen jährlich mindestens 30.000 Wohnungen, d. h. im Zeitraum von 2010 bis 2016 insgesamt weitere 200.000 bis 250.000 Wohnungen, abgerissen werden.

Die Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und SPD haben in ihrem im März 2009 vorgelegten Antrag "Programm 'Stadtumbau Ost' – Fortsetzung eines Erfolgsprogramms" die Bundesregierung aufgefordert, die für den weiteren Stadtumbau notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dazu gehören - neben der ausreichenden finanziellen Ausstattung des Programms - eine Reihe flankierender Maßnahmen, insbesondere die Altschuldenentlastung, aber auch eine die Sanierung der Wohnungsbestände in den Innenstädten fördernde Investitionszulage.

Im Vorfeld der Anhörung zu dem Antrag der beiden Regierungsfractionen am 27.05.2009 appellieren der Deutsche Städtetag, der Deutsche Mieterbund und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen an den Bund, aber auch an die Länder, noch in dieser Legislaturperiode des Deutschen Bundestages die notwendigen Beschlüsse zur Fortsetzung des Stadtumbaus in den neuen Ländern zu fassen, auf jeden Fall aber die erforderlichen politischen Weichenstellungen dafür noch vor der Bundestagswahl vorzunehmen. Ziel muss es sein, die Attraktivität der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte für die dort lebenden Menschen, aber auch für die Wohnungsunternehmen und privaten Vermieter weiter zu stärken und den sozialen Frieden in den Wohnquartieren zu erhalten.

Die Kommunen und die Vermieter brauchen Planungssicherheit, um im Interesse der Menschen in Ostdeutschland die notwendigen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen weiter konsequent fortsetzen zu können. Sie, die bisher den Stadtumbau in den neuen Ländern gemeinsam mit den Mietern so erfolgreich gestaltet haben, erwarten zu Recht, dass der Deutsche Bundestag nicht nur grundsätzlich die Fortsetzung des Stadtumbauprogramms Ost beschließt, sondern gleichzeitig Klarheit darüber geschaffen wird, in welchem Umfang und unter welchen Rahmenbedingungen der Stadtumbau in den neuen Ländern auch nach 2009 weiter gefördert werden soll.

Die Probleme, die mit dem in Ostdeutschland besonders intensiven und rasanten demografischen und gesellschaftlichen Wandel verbunden sind, können weder die Städte und Gemeinden noch die Wohnungsunternehmen und die privaten Vermieter sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen allein bewältigen. Der **Stadtumbau** ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Er stellt die **zentrale** städtebauliche, wohnungspolitische und infrastrukturelle **Herausforderung der kommenden Jahre** dar - **mit weitreichender Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit und den sozialen Zusammenhalt der Städte**. Nur durch eine strategische Allianz zwischen Bund, Ländern und Gemeinden, den beteiligten Unternehmen vor Ort sowie den Bürgerinnen und Bürgern kann diese Aufgabe in gemeinsamer Verantwortung gemeistert werden.

Der Deutsche Städtetag, der Deutsche Mieterbund und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wollen auch in Zukunft den Stadtumbau unterstützen und fördern. Alle drei Verbände sind fest davon überzeugt: Die Stadtumbauinvestitionen werden nicht nur zu einer weiteren nachhaltigen und positiven Entwicklung der Städte führen, sondern zugleich auch einen wirksamen Beitrag zur Vermeidung sozialer Spannungen und Erosionen in den Quartieren leisten können.

Berlin, 26.05.2009

GdW Position

**Stadtumbau in den neuen Ländern  
erfordert Altschuldenentlastung  
der Wohnungsunternehmen**

Positionen und Vorschläge des GdW  
zur Lösung der Altschuldenfrage

März 2009

Herausgeber:

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2009

## **Stadtumbau in den neuen Ländern erfordert Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen**

Positionen und Vorschläge des GdW zur Lösung der Altschuldenfrage

## **Inhalt**

**Seite**

**Stadtumbau Ost erfordert Altschuldenentlastung der  
Wohnungsunternehmen – Forderungen des GdW** **1**

**Anlage**  
**Hintergrund und Detailinformationen zur Begründung  
der Notwendigkeit der Altschuldenentlastung** **6**

1  
Bilanz des Programms "Stadtumbau Ost" **6**

2  
Aktuelle Situation der Wohnungsunternehmen **9**

3  
Lösung der Altschuldenfrage – Voraussetzung für  
weiter erfolgreichen Stadtumbau in den neuen Ländern **13**

## **Stadtumbau Ost erfordert Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen – Forderungen des GdW**

Die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels auf die Wohnungsmärkte in den neuen Ländern halten an: Ende 2000 standen bereits rd. 1 Mio. Wohnungen leer, das waren etwa 13 % des Wohnungsbestandes in Ostdeutschland. Bis zu Beginn des Programms "Stadtumbau Ost" im Jahr 2002 ist ihre Zahl auf 1,3 Mio. angewachsen. Im Rahmen des laufenden Stadtumbauprogramms Ost soll dieser fast flächendeckende Leerstand in den neuen Ländern um ca. ein Drittel, das heißt um 350.000 Wohnungen, gesenkt werden. Dieses Ziel wird bis Ende 2009 nahezu erreicht werden.

Die **kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften** haben **entscheidenden Anteil** daran, dass der **Wohnungsleerstand in den neuen Ländern seit 2002 nicht weiter angewachsen ist**.

So waren sie mit knapp 7.500 von den insgesamt 226.000 im Zeitraum 2002 bis 2007 neu errichteten Wohnungen **nur sehr marginal an der Schaffung von neuem Wohnraum beteiligt**. Vor allem aber waren sie bisher fast **die einzigen** Marktteilnehmer, **die rückgebaut, d. h. sich aktiv an der Leerstands-beseitigung beteiligt haben**. Von den bis Ende 2007 insgesamt rd. 220.000 abgerissenen Wohnungen hat allein die organisierte Wohnungswirtschaft fast 200.000 Wohnungen vom Markt genommen; davon weniger als 10 % in vor 1949 errichteten Gebäuden. Ohne diese Abrisse durch die Wohnungsunternehmen würde der Leerstand in den neuen Ländern heute über 1,5 Mio. Wohnungen betragen.

Bei den Wohnungsunternehmen selbst stünde jede fünfte Wohnung wegen mangelnder Nachfrage leer. Die durchschnittliche Leerstandsquote der Unternehmen hätte Ende 2007 nicht bei 11,4 % (2002: 16,2 %), sondern – unter Berücksichtigung der neu hinzugekommenen Leerstände - bei fast 20 % gelegen. Diese positive Entwicklung darf allerdings nicht darüber hinweg täuschen, dass es vor allem in den am meisten vom Leerstand betroffenen Ländern Sachsen und Sachsen-Anhalt zum Teil wesentlich höhere Leerstände gibt. So betrug z. B. die durchschnittliche Leerstandsquote bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften in Sachsen-Anhalt per 30.09.2008 immer noch 16,4 %.

Trotz der erreichten Erfolge werden Ende 2009 immer noch ca. 1 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern – bedingt durch die demografische Entwicklung, aber auch den anhaltenden Neubau - leer stehen. Mit diesem extrem hohen Sockelleerstand werden die neuen Länder in **eine neue, zweite Leerstandswelle** gehen. Wenn der Rückbau **ab 2010** nicht fortgesetzt wird, werden die Leerstände nach Aussage der mit der Evaluierung beauftragten Gutachter auf 1,43 Mio. Wohnungen anwachsen.

Die **Wohnungsunternehmen** konnten die **erheblichen Abrissvolumina** bisher **nur bewältigen**, weil ein Teil der Unternehmen, nämlich der mit besonders hohen Leerständen, neben den Rückbauzuschüssen auch eine **zusätzliche Entlastung von Altschulden** auf der Grundlage von § 6 a AHG erhalten hat.

Von den insgesamt fast 200.000 abgerissenen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen wurden **über 180.000 Wohnungen allein durch die sog. § 6 a AHG-Unternehmen rückgebaut**. Die weit überwiegende Zahl aller seit Beginn des Stadtumbauprogramms abgerissenen Wohnungen konnte also nur durch die Gewährung der zusätzlichen Teilentlastung vom Markt genommen werden.

Viele Wohnungsunternehmen, insbesondere die § 6 a AHG-Unternehmen, haben seit 2002 - bedingt durch die Altschuldenentlastung, aber auch durch die mit dem Abriss verbundene Senkung ihrer Leerstandskosten sowie die zinsgünstige Prolongation ihrer Kredite - ihre wirtschaftliche Lage zwar leicht verbessern können, eine dauerhafte Stabilisierung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen ist allerdings noch nicht erfolgt. Das hat auch die Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" ergeben. Insgesamt stehen die ostdeutschen Wohnungsunternehmen vergleichsweise immer noch schlechter da als die Unternehmen in den alten Ländern.

Der im Ergebnis des Stadtumbaus in Teilen gerade wieder erlangte **ökonomische und soziale Handlungsspielraum der Wohnungsunternehmen** ist allerdings **sehr begrenzt**. Die Beseitigung der durch die **zweite Leerstandswelle** erneut steigenden Wohnungsüberhänge wird **wiederum ein hohes Engagement** der Wohnungsunternehmen beim Abriss der dauerhaft nicht mehr benötigten Bestände **verlangen**, das weit über 2016 hinaus reichen wird.

Zeitgleich müssen viele der seit 1990 bereits modernisierten Wohnungen in den nächsten Jahren instand gesetzt und der dauerhaft weiter für die Wohnraumversorgung benötigte Bestand, vor allem auch energetisch, modernisiert werden. Die Wohnungsunternehmen werden nicht umhin kommen, hierfür neue Kredite aufzunehmen. Gleichzeitig stehen beginnend ab 2012/2013 zahlreiche der laufenden Kreditverträge zur Prolongation an. Wenn das Zinsniveau auch nur leicht ansteigt, was wahrscheinlich ist, werden viele Unternehmen ihren ohnehin nur begrenzt vorhandenen wirtschaftlichen Spielraum sehr schnell wieder verlieren.

#### **Fazit:**

Wenn die Wohnungsunternehmen auch in Zukunft ihren Beitrag zum Stadtumbau, und zwar nicht nur zum Rückbau, sondern auch zur weiteren Aufwertung der ostdeutschen Städte, leisten sollen, bedarf es der **Entlastung von den Altschulden für alle** von ihnen **abgerissenen Wohnungen**. Sie ist zwingend erforderlich. Abgesehen davon, dass die Unternehmen nicht noch 30 Jahre lang den Kapitaldienst für die nicht mehr vorhandenen Wohnungen bedienen können, werden die Umschuldungs-, d. h. Beleihungsmöglichkeiten, auf den verbleibenden Objekten immer geringer bzw. sind bereits ausgeschöpft.

**Ohne eine Lösung der Altschuldenfrage** werden sich viele der **Unternehmen nicht oder nur noch sehr eingeschränkt an der Fortsetzung des Rückbaus und damit des Stadtumbaus** in den neuen Ländern **ab 2010 beteiligen können.**

**Die Folgen wären verheerend:**

Zahlreiche Wohnungsunternehmen kämen erneut in wirtschaftlich sehr schwieriges Fahrwasser, wenn nicht sogar in eine existenzbedrohende Situation. Um dies zu vermeiden, könnten die Unternehmen gezwungen sein, ihr bisher auf Nachhaltigkeit angelegtes Geschäftsmodell in den vom Leerstand betroffenen Quartieren zu ändern. Sie hätten dann nicht mehr die Möglichkeit abzureißen und zu investieren, sondern müssten ihre sonst leer stehenden Wohnungen zur Minderung der Leerstandskosten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten und eine aggressive Vermarktungsstrategie betreiben.

Ohne weiteren Rückbau und mit einer solchen auf Substanzverzehr angelegten Unternehmensstrategie würde der Leerstand in den neuen Ländern schnell wieder steigen. Die damit einhergehenden physischen Verfallserscheinungen in den ostdeutschen Städten wären dramatisch: Wohnungen würden zugunagelt und ganze Gebiete von den öffentlichen Versorgungssystemen abgekoppelt. Bisher - auch mit öffentlichen Mitteln – geschaffene ökonomische Werte würden vernichtet, Quartiere baulich und sozial erodieren und der Verwahrlosung preisgegeben.

Insgesamt ginge die gerade in Ansätzen wieder gewonnene Funktionsfähigkeit der ostdeutschen Wohnungsmärkte verloren und das Programm "Stadtumbau Ost" könnte kaum mehr Wirkungen entfalten. Dies würde dann alle Anbieter von Wohnraum – insbesondere auch die privaten Hauseigentümer – sehr negativ treffen und finanziell belasten.

Dieses Szenario zeigt, welche **Schlüsselfunktion** die Lösung der **Altschuldenfrage für den weiteren erfolgreichen Verlauf des Stadtumbaus in den neuen Ländern** hat.

**Nur bei Altschuldenentlastung aller von den Wohnungsunternehmen abgerissenen Wohnungen kann das** im Ergebnis der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" für die nächste Phase des Stadtumbaus formulierte **Ziel - im Zeitraum 2010 bis 2016** jährlich 30.000, **insgesamt also nochmals mindestens 200.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen - überhaupt erreicht werden. Und nur dann hätten die Unternehmen überhaupt eine Möglichkeit, auch künftig ihren Beitrag** sowohl **zur** notwendigen **Marktbereinigung** als auch **zur weiteren Aufwertung** der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes **sowie zum Erhalt** des noch bestehenden **guten sozialen Klimas** in den ostdeutschen Städten **zu leisten.**

Die Entlastung von Altschulden ist insofern nicht nur eine wesentliche Voraussetzung für das weitere Engagement der Wohnungsunternehmen beim Stadtumbau, sondern für den weiteren Erfolg des Stadtumbaus und die Entwicklung der Städte in den neuen Ländern insgesamt.

Die **Lösung der Altschuldenfrage sollte generell und abschließend erfolgen**, da die Herausforderungen des Stadtumbaus in den neuen Ländern weit über das Jahr 2016 hinausgehen. **Hierzu fordert der GdW:**

**Erstens:**

**Alle Wohnungsunternehmen, die sich im Interesse der Beseitigung der Leerstände in den neuen Ländern an der Marktberäumung beteiligen, müssen unabhängig von ihrer Leerstandsquote für jede von ihnen abgerissene Wohnung von den verbliebenen Altschulden im Sinne des Altschuldenhilfegesetzes entlastet werden.**

Für die Altschuldenentlastung der entsprechend den Empfehlungen aus der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" im Zeitraum 2010 bis 2016 mindestens 200.000 abzureißenden Wohnungen werden insgesamt knapp 800 Mio. EUR, d. h. pro Jahr rd. 115 Mio. EUR, benötigt. Dabei wird eine Restaltschuldenbelastung von 65,00 bis 68,00 EUR/m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt, d. h. für eine 60 m<sup>2</sup>-Wohnung rd. 4.000 EUR.

Auf eine Differenzierung bei der Gewährung der Altschuldenentlastung nach der Höhe der Leerstandsquote oder anderen unternehmensbezogenen Kennziffern der Wohnungsunternehmen sollte generell verzichtet werden. Sie würde nicht nur die Gefahr einer erneuten Ungleichbehandlung der Unternehmen in sich bergen, sondern den weiteren Verlauf des Stadtumbaus in den neuen Ländern zeitlich erheblich verzögern, da nur ein Teil der Wohnungsunternehmen sich an der weiter zwingend erforderlichen Marktberäumung beteiligen könnte.

Nur wenn alle Unternehmen von den Altschulden entlastet werden, kann der Rückbau künftig noch stärker auch unter städtebaulichen Aspekten vorgenommen und der Stadtumbau insgesamt effektiver gestaltet werden.

An sich wäre eine sofortige Entlastung aller Wohnungsunternehmen von den Altschulden für die bei ihnen dauerhaft leer stehenden Wohnungen die wirksamste Maßnahme zur Beschleunigung des Stadtumbaus, weil damit die Liquidität der Unternehmen sofort nachhaltig gestärkt und ihre ökonomische und soziale Handlungsfähigkeit insgesamt wesentlich verbessert werden würde. Dies läge auch sehr im Sinne der aktuellen konjunkturellen Erfordernisse, weil umfangreiche und beschäftigungswirksame wirtschaftliche Impulse frühzeitiger ausgelöst und die Aufwertung der ostdeutschen Städte insgesamt schneller vorangebracht werden könnten.

## **Zweitens:**

**Alle Altbaubestände, die erst 1993 im Rahmen der unternehmensbezogenen Kappung "neu" mit Altverbindlichkeiten aus dem Wohnungsbau der ehemaligen DDR belastet wurden, sollten im Interesse der weiteren Revitalisierung der Innenstädte von diesen, unabhängig von ihrem Abriss, befreit werden.**

Die GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verwalten insgesamt rd. 270.000 vor 1949 errichtete Wohnungen, von denen ca. 150.000 mit Altverbindlichkeiten belastet sind. Für ihre Entlastung wären einmalig rd. 600 Mio. EUR erforderlich.

Die Altschulden auf den vor 1949 errichteten Gebäuden stellen zunehmend ein Sanierungshemmnis dar. Würden sie gestrichen, könnten die Wohnungsunternehmen die dadurch frei werdende Liquidität für die Modernisierung dieser Gebäude einsetzen. Bereits heute wird die zusätzliche Teilentlastung nach § 6 a AHG in einen Sanierungszuschlag umgewandelt, wenn Altbaubestände nicht abgerissen, sondern aus städtebaulichen bzw. denkmalrechtlichen Gründen saniert werden.

Die Altschuldenentlastung der vor 1949 errichteten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen könnte im Rahmen des vom GdW vorgeschlagenen Programms "Anders wohnen in alten Häusern - klimaschonend und familiengerecht" erfolgen, das den Stadtumbau zusätzlich zu den bisherigen Förderungen flankieren sollte.

**Im gesamtgesellschaftlichen Interesse muss eine generelle und abschließende Lösung der Altschuldenfrage erfolgen. Sie dient nicht nur der Stabilisierung und weiteren Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der ostdeutschen Städte als funktionsfähige und attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte, sondern vor allem auch dem Erhalt des sozialen Friedens in den von hohen Leerständen betroffenen Stadtumbaugebieten.**

## Anlage

### Hintergrund und Detailinformationen zur Begründung der Notwendigkeit der Altschuldenentlastung

#### 1

#### Bilanz des Programms "Stadtumbau Ost"

Die Anpassung der Arbeits- und Lebensverhältnisse in den neuen Ländern nach der Wiedervereinigung hat erhebliche Anstrengungen gerade auch im Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung erfordert. Dank der massiven Investitionen der kommunalen Wohnungsgesellschaften und der Wohnungsgenossenschaften, unterstützt durch die vielfältige staatliche Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, haben sich die Wohnverhältnisse für die Menschen in Ostdeutschland seit Beginn der 90-er Jahre deutlich verbessert.

Die insgesamt sehr positive Entwicklung – bis heute – wurde allerdings beginnend Mitte der 90-er Jahre gebremst durch die Auswirkungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels, der im Bereich der Wohnungswirtschaft durch erhebliche Angebotsüberhänge an Wohnungen gekennzeichnet ist. Anfang 2000 standen fast 1 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern leer. Die Leerstandsquote vieler Wohnungsunternehmen betrug seinerzeit bereits weit über 15 %, bei einigen sogar über 40 %.

Die Bundesregierung hat gemeinsam mit den neuen Ländern und den ostdeutschen Kommunen auf der Grundlage des Berichts der Expertenkommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern" auf die dramatischen, fast flächendeckenden Leerstände mit dem 2002 begonnenen Programm "Stadtumbau Ost" reagiert und insgesamt 2,5 Mrd. EUR für den Rückbau der dauerhaft leer stehenden Wohnungen und die weitere Aufwertung der Stadtumbaugebiete bereit gestellt.

Darüber hinaus wurde insbesondere mit der **Härtefallregelung nach § 6 a AHG** für die durch hohe Leerstände in ihrer Existenz gefährdeten Wohnungsunternehmen eine **wichtige Rahmenbedingung** geschaffen, **die den Stadtumbau in den neuen Ländern positiv flankiert hat**. Die Mittel für die zusätzliche Teilentlastung nach der Altschuldenhilfeverordnung wurden von ursprünglich 358 Mio. EUR mehrfach auf insgesamt 1,13 Mrd. EUR aufgestockt.

Das **Programm "Stadtumbau Ost"** in seiner Einheit von Rückbau und Aufwertung hat nach einer Reihe von Anlaufschwierigkeiten sehr schnell **sichtbare Erfolge** gezeigt:

- Die **Wohnungsmärkte** haben **angefangen**, sich zu **stabilisieren**, wenn auch auf niedrigem Niveau. Durch die bislang durchgeführten Abrisse von über 220.000 Wohnungen konnte ein weiterer Anstieg der Leerstände verhindert und in einer ganzen Reihe von Städten sogar eine leichte Umkehr der Leerstandsentwicklung eingeleitet werden.

Den entscheidenden Anteil daran haben die im GdW zusammengeschlossenen kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften. Sie allein haben bis Ende 2007 insgesamt fast 200.000 Wohnungen vom Markt genommen – davon lediglich 19.000 Althausbestände, das sind weniger als 10 % des Gesamtabrisses. Der Umbau ganzer Wohnquartiere ist dabei ohne nennenswerte soziale Konflikte verlaufen, was ebenfalls ein Verdienst der Wohnungsunternehmen ist.

Von der Verringerung des Wohnungsbestandes durch die Wohnungsunternehmen haben insbesondere auch die Wohnungseigentümer profitiert, die sich nicht am Rückbau beteiligt haben. Letztlich ist die Marktbereinigung allen Anbietern, die über wettbewerbsfähigen Wohnraum verfügen, zu Gute gekommen.

- Die **Aufwertung der Städte** ist im Zusammenspiel mit den anderen städtebaulichen Förderprogrammen **insgesamt weiter vorangekommen**. Die Aufwertungszuschüsse aus dem Programm "Stadtumbau Ost" wurden vor allem in den Innenstädten eingesetzt, aber auch für Wohnumfeldmaßnahmen in größeren Rückbaubereichen.

Insgesamt sind in den neuen Ländern über 80 % aller im Rahmen der Städtebauförderung für die Stadtentwicklung bereit gestellten Mittel in die Aufwertung der Städte geflossen.

Die Wohnungsunternehmen selbst haben darüber hinaus seit 2002 allein 15 Mrd. EUR in die Verbesserung ihres dauerhaft weiter benötigten Wohnungsbestandes und in das Wohnumfeld investiert, ohne dass sie hierbei in nennenswertem Umfang Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbauprogramm Ost erhalten haben.

Trotz der insgesamt positiven Bilanz gibt es aber auch **ernsthafte Probleme**, die den Erfolg des Stadtumbaus in den neuen Ländern schmälern und denen in Zukunft mehr Beachtung zu schenken ist:

- Die **Aufwertungsmittel** können oftmals nicht abgerufen werden, da viele Kommunen nicht in der Lage sind, den notwendigen Eigenanteil hierfür zu erbringen mit der Folge, dass geplante Maßnahmen nicht oder nur zeitlich versetzt realisiert werden können.
- Die Anpassung der Einrichtungen und Anlagen der sozialen und technischen **Infrastruktur** an die veränderte Nachfrage und künftige Stadtstruktur wird bislang, über das Stadtumbauprogramm hinaus, völlig unzureichend gefördert.
- Das unzureichende Engagement der **privaten Gebäudeeigentümer** nicht nur beim Rückbau, sondern zunehmend auch bei der Aufwertung, wirkt sich hemmend auf den Erhalt der historischen Bausubstanz in den Innenstädten aus.
- Der unkoordinierte **Neubau** auf der grünen Wiese konterkariert nach wie vor den Erfolg des Städtebaus. Allein im Zeitraum 2002 bis 2007 wurden in den neuen Ländern insgesamt 226.000

Wohnungen neu errichtet – mehr als bislang abgerissen wurden. Die GdW-Unternehmen waren hieran mit 7.477 Wohnungen, davon 6.656 Mietwohnungen, nur sehr marginal beteiligt.

Auch **für die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften wird der Abriss in den nächsten Jahren nicht einfacher.** Hierfür gibt es vor allem folgende Gründe:

- Die Durchführung der notwendigen Abrissmaßnahmen wird komplizierter, da, nachdem der größte Teil der leer stehenden Gebäude bereits abgerissen worden ist, nunmehr zahlreiche Wohnungen im Zuge eines sehr aufwendigen Umzugsmanagements erst leer gezogen werden müssen. Die rückläufige Modernisierungsförderung, der Wegfall der Investitionszulage sowie fehlende Aufwertungsmittel erschweren den Unternehmen darüber hinaus die Bereitstellung von angemessenem Ersatzwohnraum für die Mieter aus den Abrissobjekten.
- Die Beleihungsfähigkeit der Objekte wird immer geringer, da der Rückbau zunehmend die Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen einschränkt, den Banken ausreichende Sicherheiten für die auf den Abrissobjekten lastenden Kreditverbindlichkeiten zur Verfügung zu stellen.
- Die finanziellen Handlungsspielräume der Wohnungsunternehmen werden auch mit Blick auf die Neuverschuldung immer enger. Schon heute müssen aus betriebswirtschaftlicher, vor allem aber auch städtebaulicher Sicht eine Reihe von Objekten abgerissen werden, die bereits teilmodernisiert und demzufolge mit Neuschulden belastet sind. Die Unternehmen haben oft keine Möglichkeit, diese Neukredite auf andere Objekte umzuschulden.

**Insgesamt nehmen auch die sozialen Probleme zu.** Inzwischen erfolgt die Neuvermietung von kommunalem und genossenschaftlichem Wohnraum in den neuen Ländern vielerorts zu über 50 %, zum Teil sogar bis zu 90 %, an ALG II-Empfänger. Zu ihrer Unterbringung müssen die Unternehmen für lange Zeit bezahlbaren Wohnraum vorhalten, der aufgrund der nur begrenzt gewährten Unterbringungskosten in aller Regel nicht oder nur teilweise modernisiert sein kann. Gleichzeitig sind es aber gerade diese Bestände, die wirtschaftlich, städtebaulich und mit Blick auf die Akzeptanz der Bürger für einen Abriss in Frage kommen. Für diesen Spagat, den die Kommunen und die Unternehmen hier zu leisten haben, gibt es noch keine geeigneten Instrumente.

Der **Stadtumbau** wird **auch nach 2009 zentrale Aufgabe** in den neuen Ländern bleiben.

Obwohl **2009** voraussichtlich jede zehnte der leer stehenden kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen nicht mehr am Markt ist, wird der **Leerstand in Ostdeutschland** insgesamt – nicht zuletzt aufgrund des Neubaus – dann **immer noch fast 1 Mio.** Wohnungen betragen.

Mit diesem extrem hohen Sockelleerstand werden die neuen Länder **spätestens ab 2010**, bedingt durch den erheblichen Rückgang nicht nur der Bevölkerung, sondern auch der Zahl der Haushalte, in eine **neue Leerstandswelle** gehen.

Im Ergebnis der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" haben die Gutachter festgestellt, dass ohne weiteren Rückbau die Leerstände bis 2020 wieder auf 1,43 Mio. Wohnungen ansteigen würden.

Der Stadtumbau in den neuen Ländern - und das hat auch die Lenkungsgruppe, die die Evaluierung begleitet hat, betont - muss also weitergehen: "Nur durch einen weiter städtebaulich vertretbaren Abriss, verbunden mit einer weiteren Aufwertung der Städte, lassen sich die mit dem Programm 'Stadtumbau Ost' erreichten Erfolge bei der Stabilisierung des Wohnungsmarktes sichern und weiter fortsetzen."

Entsprechend den Empfehlungen aus der **Evaluierung** soll das **Stadtumbauprogramm Ost** zunächst weiter **als eigenständiges Programm** über 2009 hinaus **mindestens** für einen Zeitraum von 7 Jahren **bis 2016 fortgesetzt werden**.

Gutachter wie Lenkungsgruppe gehen davon aus, dass von 2010 bis 2016 jährlich ca. 30.000 Wohnungen rückgebaut werden müssen, d. h. insgesamt über 200.000 Wohnungen. Die Aufwertung soll weiter fortgesetzt und sich neben den Innenstädten auch auf alle anderen erhaltenswerten Stadtgebiete, einschließlich der Plattenbaugebiete, konzentrieren.

Auch soll an den gebündelten städtebaulichen und wohnungspolitischen Strategien des Programms unter Beachtung der konkreten Nachfrageentwicklung und unter stärkerer Einbeziehung der privaten Eigentümer sowie der Infrastrukturbetreiber festgehalten werden.

Neben der Fortsetzung des Stadtumbauprogramms selbst soll auch geprüft werden, ob es flankierend zu dem Programm ggf. einer erneuten Investitionszulage und einer **Anschlussregelung zu § 6 a AHG** bedarf.

## **2 Aktuelle Situation der Wohnungsunternehmen**

Die insgesamt 1.145 kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern bewirtschaften mit ihren derzeit 2,1 Mio. Wohnungen fast 50 % des gesamten Mietwohnungsbestandes in Ostdeutschland. In diese Bestände investierten sie seit 1990 insgesamt über 117 Mrd. EUR. Trotz des zunehmenden Rückgangs der Investitionen seit Mitte der 90-er Jahre sind heute fast 80 % des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestandes vollständig oder teilweise saniert.

Durch ihre Investitionen, für die die Wohnungsunternehmen in einem vergleichsweise sehr kurzen Zeitraum erhebliches Fremdkapital aufnehmen mussten, haben sie das Bild der ostdeutschen Städte maßgeblich zum Positiven verändert.

Das gilt ausdrücklich auch für die Zeit nach 2000, dem Beginn des Stadtumbaus in seiner Einheit von Rückbau und Aufwertung. Neben der Modernisierung der weiter dauerhaft benötigten Wohnungsbestände einschließlich dem Erhalt von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung ging es den Wohnungsunternehmen bei der Aufwertung vor allem auch um die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Nachnutzung der durch Abriss freigewordenen Flächen sowie die Schaffung von insgesamt mehr urbaner Qualität, insbesondere in den von Rückbaumaßnahmen betroffenen Stadtquartieren.

Gleichzeitig, d. h. parallel zu den Aufwertungsmaßnahmen, haben die **Wohnungsunternehmen** allein im Rahmen des Programms "Stadtumbau Ost" von 2002 bis 2007 insgesamt **fast 200.000 Wohnungen abgerissen**. Das heißt, sie haben **über 90 % aller bisherigen Abrisse** von insgesamt 220.000 Wohnungen durchgeführt.

Davon haben die **§ 6 a AHG-Unternehmen allein über 180.000 Wohnungen vom Markt genommen**. Dies zeigt, welche große Bedeutung die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden für den Erfolg des Stadtumbaus hat.

Insgesamt haben die Abrisse nicht nur zur Marktberreinigung, sondern auch zur wirtschaftlichen **Stabilisierung der Wohnungsunternehmen** beigetragen:

- Die Zahl der leer stehenden Wohnungen hat sich bei über der Hälfte der Unternehmen spürbar und bei weiteren fast 30 % zumindest teilweise reduziert. Bei fast allen Unternehmen konnte ein weiterer Anstieg des Wohnungsleerstandes verhindert werden.
- Die durchschnittliche Leerstandsquote ist von 16,2 % im Jahr 2002 auf 11,4 % Ende 2007 gesunken; ohne die Abrisse läge sie heute bei fast 20 %.
- Die Mietausfälle aufgrund von Leerstand sind von ihrem Höchststand mit 926 Mio. EUR im Jahr 2002 auf 652 Mio. EUR Ende 2007 zurückgegangen.
- Die wegen Leerstand nicht umlagefähigen Betriebskosten, die im Jahr 2007 insgesamt 168 Mio. EUR betragen, haben sich im Vergleich zu 2002, wo sie sich auf 204 Mio. EUR beliefen, ebenfalls verringert.
- Die Gesamtrentabilität, die die Ertragskraft der Unternehmen zum Ausdruck bringt, schließt im Durchschnitt langsam an die der Unternehmen in den alten Ländern an.

- Die Eigenmittelrentabilität entwickelt sich ebenfalls positiv. Nachdem sie 2001 noch bei minus 7,4 % lag, was einen deutlichen Eigenkapitalverzehr bedeutet hat, liegt sie heute bereits im positiven Bereich.

Neben der Senkung der Leerstandskosten und den gerade in den letzten Jahren vorgenommenen Umschuldungen des umfangreichen Kreditportfolios zu vergleichsweise geringen Zinssätzen hat vor allem die **zusätzliche Teilentlastung gemäß § 6 a AHG zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Wohnungsunternehmen**, insbesondere was ihre Liquidität betrifft, **beigetragen**.

Dies dokumentiert sich auch in der Beurteilung der Gläubigerbanken und in den Ratingverfahren vor dem Hintergrund von Basel II. Die Rückbauhilfen, vor allem aber die zusätzliche Altschuldenentlastung werden von den Banken hier wie ein Bonus gesehen.

Im Rahmen der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" haben die Gutachter festgestellt, dass vor allem die § 6 a AHG-Unternehmen, die besonders vom Leerstand betroffen waren, durch die Abrisse – für die die Altschuldenentlastung Voraussetzung war – ihre wirtschaftliche Lage stabilisieren konnten. Insgesamt sei die Situation der Wohnungsunternehmen in den ostdeutschen Stadtumbaukommunen allerdings immer noch merklich schlechter als die der Wohnungsunternehmen in den alten Ländern.

Trotz dieser insgesamt positiven Bilanz gibt es nach wie vor große Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern und ihren regionalen Teilmärkten und damit auch zwischen den einzelnen Wohnungsunternehmen. Nach der GdW-Statistik per 31.12.2007 haben immer noch zahlreiche Wohnungsunternehmen einen Leerstand von über 15 %. Eine nicht unerhebliche Zahl von ihnen – insgesamt fast 50 – hat sogar einen Leerstand von mehr als 25 %. In Sachsen und Sachsen-Anhalt gibt es sogar Unternehmen mit extrem hohen Leerständen von über 35 %.

Ob und in welchem Umfang sich die **wirtschaftliche Situation des einzelnen Wohnungsunternehmens** tatsächlich durch den Abriss positiv entwickelt, hängt **von verschiedenen Faktoren** ab:

- **Verteilung der Leerstände im Unternehmen**  
Gleichmäßig auf den Bestand verteilte Leerstände "produzieren" überall ein bisschen Einnahmeausfall mit der Folge einer insgesamt schlechten Zahlungsfähigkeit des Unternehmens. Wenn sich der Leerstand dagegen auf bestimmte Objekte konzentriert, sind die Aufwendungen vergleichsweise geringer, d. h. die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens besser.

Eine Konzentration der Leerstände ermöglicht darüber hinaus flächenhaften Abriss, d. h. teurer Einzelrückbau kann vermieden werden, und es entstehen insgesamt geringere Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ersatzwohnraum für die Mieter der Abrissobjekten.

- **Gesamtaufwendungen des Abrisses**

Die bilanziellen und liquiditätsmäßigen Auswirkungen des Abrisses ergeben sich aus den außerplanmäßigen Abschreibungen der Gebäudebuchwerte bis zum Zeitpunkt des Abrisses und den Gesamtausgaben für den Abriss, zu denen auch die Kosten für die Umsetzung der Mieter gehören.

Aufgrund dieser Aufwendungen kommt es zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote der Unternehmen, im schlimmsten Fall sogar zu einer Überschuldung. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen wird zwar zunächst nicht gefährdet, wohl aber ihre Bonität und damit die weitere Investitionsfähigkeit.

Den hohen Aufwendungen des Abrisses steht lediglich der Darlehensersatz nach § 6 a AHG gegenüber, den bisher aber nur Unternehmen erhalten, die Ende 2003 15 % und mehr Leerstand hatten.

- **Verbleibender Kapitaldienst nach Abriss**

Die Höhe der verbleibenden Altschuldenbelastung und der Belastung aus ggf. "neuen" Krediten sind wichtige Determinanten für die Beurteilung, ob ein Abriss für das Unternehmen wirtschaftlich ist.

Für Wohnungsunternehmen, die keine Altschuldenentlastung erhalten, ist der Abriss wirtschaftlich kaum darstellbar. Zwar werden sie von Leerstandskosten entlastet, den Kapitaldienst für die Altschulden auf den abgerissenen Wohnungen müssen sie aber noch bis zu 30 Jahre bedienen. Er kann nur aus den verbleibenden Beständen erwirtschaftet werden.

Die Analysen von Wohnungsunternehmen zeigen, dass die Leerstände in vielen Unternehmen nicht in dem Maße sinken, wie deren Rückbaumaßnahmen zur Verminderung ihres Wohnungsbestandes führen. D. h. die Wohnungsunternehmen müssen mehr Wohnungen vom Markt nehmen als Leerstand hinzukommen darf, um insgesamt die Leerstandsquote in ihrem Bestand zu verringern.

Problematisch insgesamt bleibt, dass die **Wohnungsunternehmen trotz umfangreicher Rückbaumaßnahmen aus dem verbleibenden Leerstand** - neben den Mietausfällen - weitere **erhebliche Aufwendungen** verkraften müssen, die ihre Handlungsfähigkeit stark einschränken:

Geht man davon aus, dass die leer stehenden Wohnungen nicht saniert sind, splitten sich die Belastungen für diese Wohnungen pauschal auf 2/3 Bewirtschaftungskosten und 1/3 Kapitaldienst für die wohnungswirtschaftlichen Altschulden auf. Für eine 60 m<sup>2</sup>-Wohnung belaufen sich die Bewirtschaftungskosten, d. h. die nicht umlagefähigen Betriebskosten und die Verwaltungskosten, derzeit auf rd. 640 EUR/Jahr. Für die Altschulden muss darüber hinaus im Durchschnitt ein Kapitaldienst von 360 EUR/Jahr aufgebracht werden. Dies führt zu einer Gesamtbelastung von insgesamt rd. 1.000 EUR/Jahr.

Ausgehend hiervon belaufen sich die **Aufwendungen für die bei den Wohnungsunternehmen immer noch leer stehenden insgesamt 262.000 Wohnungen auf über eine viertel Mrd. EUR pro Jahr**. Ein Teil der leer stehenden Wohnungen ist bereits teilsaniert, d. h. hier fällt nochmals zusätzlicher Kapitaldienst für die Unternehmen an.

Die Deckung dieser Leerstandskosten kann nur aus den Einnahmen der vermieteten Wohnungen erfolgen. Da die Unternehmen hieraus kaum Gewinne generieren, bedeutet dies, dass sie notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unterlassen bzw. erheblich zurückfahren müssen – wenn sie nicht auf eine Insolvenz hinsteuern wollen.

Den Wohnungsbestand verfallen zu lassen, hieße letztlich ein Leben auf Kosten der Mieter. Schleichender Werteverzehr bei den Wohnungsunternehmen und Sanierungsstau, insbesondere auch in den weiterhin für die Wohnraumversorgung benötigten Beständen würden zudem nicht nur das Stadtbild negativ beeinflussen, sondern hätte auch erhebliche Wettbewerbsnachteile für die ostdeutschen Städte zur Folge.

Als **Fazit** zur wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen bleibt festzuhalten:

Die Wohnungsunternehmen werden auch künftig die Hauptlast bei der Reduzierung des Wohnungsüberangebotes tragen müssen, ohne dass sich die mit dem Abriss verbundenen Entlastungseffekte in gleichem Maße auf das wirtschaftliche Ergebnis der Unternehmen, in ihrer Gesamtheit betrachtet, niederschlägt.

Natürlich werden die Wohnungsunternehmen, die auch künftig in der Lage sind, aktiv am Stadtumbauprozess mitzuwirken, weiter eine spürbare Entlastung verzeichnen können – aber der Problemdruck insgesamt bleibt, vor allem auch mit Blick auf die neue Leerstandswelle.

### **3 Lösung der Altschuldenfrage – Voraussetzung für weiter erfolgreichen Stadtumbau in den neuen Ländern**

Die wohnungswirtschaftlichen **Altschulden** sind **Erblasten aus der Geschichte der ehemaligen DDR**, mit denen ausschließlich die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften belastet wurden.

Bei den Altschulden handelte es sich zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung nur um fiktive Schulden – entstanden durch Finanzzuweisungen aus dem Staatshaushalt der DDR - zur Finanzierung des Wohnungsbaus. Diese Nachfolgeverbindlichkeiten wurden zwar als Kredite deklariert, waren aber im marktwirtschaftlichen Sinn keine tilgungspflichtigen Schulden. Erst mit dem Einigungsvertrag sind die Altverbindlichkeiten als tatsächliche Schulden zunächst auf die Kommunen und dann zusammen mit dem ehemals volkseigenen

Wohnungsvermögen auf die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften übertragen worden.

Dabei ging man davon aus, dass mit den Wohnungsbeständen ertragreiche Vermögenswerte auf die Unternehmen übergehen, die ihnen die Bedienung des Kapitaldienstes für die Altschulden in den nächsten 30 bis 40 Jahren ermöglichen. Diese Geschäftsgrundlage für die Altschuldenübernahme ist zumindest in Teilen zwischenzeitlich nicht mehr gegeben, da die Wohnungsunternehmen aus den leer stehenden Wohnungen nicht nur keine Mieteinnahmen erzielen, sondern im Gegenteil Kosten tragen müssen, die sie nur aus den vermieteten Beständen decken können.

Nach der Wiedervereinigung betragen die "Schulden" insgesamt 36,1 Mrd. DM. Die Wohnungsunternehmen konnten den Kapitaldienst hierfür von durchschnittlich 3,00 DM/m<sup>2</sup> nicht aus den seinerzeitigen Mieteinnahmen von rd. 1,00 DM/m<sup>2</sup> finanzieren. Aufgrund dessen gab es von 1990 bis 1993 zunächst ein sog. Zinsmoratorium, mit dem die Kapitaldienstverpflichtungen der Unternehmen ausgesetzt wurden. Da während der Laufzeit des Moratoriums die Schulden nicht getilgt wurden, erhöhte sich die Schuldsomme, insbesondere auch aufgrund der damaligen Hochzinsphase, sehr schnell um über ein Drittel.

Anfang 1993 beliefen sich die Altschulden bereits auf mehr als 51 Mrd. DM, d. h. pro Wohnung im Durchschnitt auf über 23.000 DM, bei neueren Wohnungen sogar auf bis zu über 50.000 DM. Der monatliche Kapitaldienst zum Zeitpunkt des Auslaufens des Zahlungsmoratoriums betrug zwischen 3,00 und 7,00 DM/m<sup>2</sup>, im Maximum sogar 12,00 DM/m<sup>2</sup>.

Am 23.06.1993 wurde im Rahmen des Föderalen Konsolidierungsprogramms das so genannte **Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG)** beschlossen. Danach konnten die Wohnungsunternehmen für die Zeit vom 01.01.1994 bis 30.06.1995 einen Antrag auf Zinshilfe stellen sowie eine Entlastung von den Altschulden auf 150 DM/m<sup>2</sup> (rd. 77 EUR/m<sup>2</sup>) beantragen. Durch diese Teilentlastung hat sich der Kapitaldienst für die verbliebenen Altverbindlichkeiten ab Juli 1995 im Durchschnitt auf 1,00 DM/m<sup>2</sup>, d. h. rd. 0,50 EUR, verringert.

Die Kappung der Altschulden erfolgte unternehmensbezogen, d. h. es wurden alle Wohnungen der auf die Wohnungsunternehmen übergegangenen Bestände, einschließlich der vor 1949 errichteten Altbauten, mit einer Restschuld in Höhe von rd. 77 EUR/m<sup>2</sup> belastet.

Um die Zinshilfe und Teilentlastung nach dem AHG erhalten zu können, mussten die Wohnungsunternehmen die Altschulden unwiderruflich anerkennen und hierüber einen rechtswirksamen Kreditvertrag abschließen sowie nicht unerhebliche Verpflichtungen zur Sanierung und Privatisierung ihrer Bestände eingehen.

Alle Unternehmen haben seinerzeit die Zinshilfe beansprucht, für die Bund und Länder insgesamt 5,2 Mrd. DM (2,6 Mrd. EUR) aufgebracht haben. Ein Großteil der Unternehmen hat auch die unternehmensbezogene Teilentlastung von Altschulden in Anspruch ge-

nommen, für die aus dem Erblastentilgungsfonds insgesamt 28 Mrd. DM (14,2 Mrd. EUR) durch den Bund bereitgestellt wurden.

Die Altschuldenhilfen haben nicht nur die Insolvenz vieler Wohnungsunternehmen verhindert, sondern deren Kredit- und damit Investitionsfähigkeit überhaupt erst hergestellt.

Die aufgrund des wirtschaftlichen und demografischen Wandels **zunehmenden Leerstände** ab **Ende der 90-er Jahre** haben viele Unternehmen erneut in erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten gebracht; eine Reihe von ihnen, mit Leerständen von 10, 20 bis zu 30 %, war sogar in ihrer Existenz gefährdet.

Angesichts der schon nach kurzer Zeit extrem hohen, fast flächendeckenden Leerstände hat sich schon damals die Frage nach der politischen Legitimation und ökonomischen Begründung für die Übernahme der Altverbindlichkeiten durch die Wohnungsunternehmen gestellt. Diese Frage stellt sich bis heute, da ein Großteil der mit Altschulden belasteten Wohnungsbestände nach wie vor dauerhaft leer steht und neue Leerstände hinzu kommen.

Um den Leerständen aktiv zu begegnen, haben Bund und Länder bereits im Dezember 2000 die so genannte **Härtefallregelung nach § 6 a AHG** beschlossen. Als **flankierende Maßnahme** hat sie wesentlich zum **Erfolg des Stadtumbauprogramms beigetragen**.

Nach der auf § 6 a AHG beruhenden **Altschuldenhilfeverordnung** konnten Wohnungsunternehmen, die aufgrund von Leerstandsquoten ab 15 % in ihrer Existenz gefährdet waren, bis Ende 2003 eine zusätzliche Altschuldenhilfe für die von ihnen abgerissenen Wohnungen beantragen.

Diese beträgt – ausgehend von der Restschuld von 77 EUR/m<sup>2</sup> abzüglich eines Pauschalbetrages von 8 % für die Tilgung - im Durchschnitt 70,56 EUR/m<sup>2</sup>. Wohnungsunternehmen mit sog. Wendewohnungen, deren durchschnittliche Altschuldenbelastung höher ist, können eine zusätzliche Teilentlastung in Höhe von max. 77 EUR/m<sup>2</sup> erhalten.

Durch mehrmalige Aufstockung des Finanzvolumens für die Härtefallregelung nach § 6 a AHG von zunächst 358 Mio. EUR auf insgesamt 1,113 Mrd. EUR haben letztlich alle 337 antragsberechtigten Wohnungsunternehmen eine Zusage über die zusätzliche Altschuldenhilfe für die von ihnen zum Abriss vorgesehenen 275.000 Wohnungen erhalten.

Die Härtefallregelung nach **§ 6 a AHG** hat aber nur teilweise eine Lösung gebracht. Sie **greift inhaltlich und zeitlich zu kurz**:

- **Inhaltlich**, weil nur die Wohnungsunternehmen eine zusätzliche Altschuldenhilfe bei Rückbau erhalten, die am 31.12.2003 einen Leerstand von mindestens 15 % hatten.

Für Unternehmen mit weniger als 15 % Leerstand einschließlich derer, die erst nach dem 31.12.2003 in die 15 %ige Leerstandsquote hineingewachsen sind, gibt es keine Entlastungsmöglichkeit. Das betrifft immerhin fast 800 der insgesamt 1.145 ost-

deutschen Wohnungsunternehmen. Sie verwalteten Ende 2003 fast 113.700 leer stehende Wohnungen, d. h. ca. 47 % der seinerzeit insgesamt bei den Unternehmen leer stehenden Wohnungen.

Die Nicht-§ 6 a AHG-Wohnungsunternehmen konnten sich bisher nicht oder nur sehr eingeschränkt am Stadtumbau beteiligen mit der Folge, dass viele der Stadtentwicklungskonzepte nicht wie geplant umgesetzt werden können.

- **Zeitlich**, weil die Gewährung der zusätzlichen Altschuldenhilfe nach § 6 a AHG befristet ist – zunächst bis Ende 2010, jetzt bis Ende 2013 aufgrund der am 14.11.2008 in Kraft getretenen Änderung der Altschuldenhilfeverordnung.

Durch die Verlängerung der Frist, die grundsätzlich sehr zu begrüßen ist, haben die Wohnungsunternehmen, die in immer größerem Umfang Gebäude erst freiziehen müssen, mehr Zeit für die von ihnen geplanten Abrisse.

Die Fristverlängerung erweckt allerdings den Eindruck, dass die Politik sich erst wieder ab 2013 mit der Altschuldenproblematik befassen muss. Dem ist jedoch nicht so. Die Verlängerung dient lediglich dazu, die im laufenden Stadtumbauprogramm von den § 6 a AHG-Unternehmen bereits geplanten insgesamt 275.000 Abrisse tatsächlich realisieren zu können.

Bereits **ab 2010** müssen **weitere Mittel für die Altschuldenentlastung** bereit gestellt werden. Denn beginnend ab 2010 - der Laufzeit des neuen Stadtumbauprogramms – sollen die selben § 6 a AHG-Unternehmen und auch andere Unternehmen jährlich "neu" 30.000 Wohnungen abreißen. Für diese Abrisse greift die Altschuldenhilfeverordnung nicht mehr.

Wenn die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften den Stadtumbau in den neuen Ländern über 2009 hinaus weiter so engagiert wie bisher mitgestalten sollen, bedürfen sie neben den Zuschüssen für die Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen vor allem auch der Entlastung von den Altschulden für alle von ihnen abgerissenen Wohnungen.

Die **Wohnungsunternehmen** haben **ohnehin** schon **große Belastungen durch den Kapitaldienst für die** bei ihnen **immer noch leer stehenden 226.000 Wohnungen** zu tragen. Ende 2007 betrug dieser allein für die wohnungswirtschaftlichen Altschulden mehr als 80 Mio. EUR . Das sind rd. 70 % dessen, was der Bund pro Jahr für den Stadtumbau Ost ab 2010 zur Verfügung stellen will.

Wenn diese Belastungen zusätzlich zu den ohnehin hohen Kosten des Leerstandes von den Wohnungsunternehmen nach Abriss weiter getragen werden müssen, kommen sie sehr schnell an die **Grenzen ihrer Handlungsfähigkeit:**

- Zwar würden sie bei Abriss von den Leerstandskosten entlastet, sie müssten aber über Jahre weiter Zins und Tilgung für die nicht mehr vorhandenen Wohnungen, d. h. für nicht mehr vorhandene Vermögenswerte bedienen. Diese Gelder können sie aus den vermieteten Wohnungsbeständen nicht erwirtschaften.
- Auch würde sich die Altschuldenbelastung pro Quadratmeter auf den verbleibenden Beständen weiter erhöhen mit der Konsequenz, dass den Banken in zunehmendem Maße keine Sicherheiten mehr für die auf den Abrissobjekten lastenden Kreditverbindlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.
- Letztlich würde sich, wenn die Altschulden nach Rückbau der dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen in voller Höhe erhalten bleiben, das Rating und damit die Kreditwürdigkeit der durch Leerstand ohnehin stark belasteten Unternehmen erheblich verschlechtern.

**Ohne Altschuldenentlastung bei Abriss können sich die Wohnungsunternehmen trotz Rückbauzuschüssen nicht oder nur in Ausnahmefällen am Stadtumbau beteiligen**, da sie hierzu weder die finanziellen Möglichkeiten haben noch für sie ein Anreiz besteht.

Die Altschuldenhilfe ist bisher die einzige Form des Interessenausgleichs zwischen den Wohnungsunternehmen - die die zwingend notwendigen Marktberäuberungen auch im gesellschaftlichen Interesse vornehmen - und den Vermietern, die davon profitieren, obwohl sie selbst nicht abreißen.

Wenn sich die **Wohnungsunternehmen** künftig **nicht mehr am Rückbau beteiligen** können, hätte das **verheerende Konsequenzen für den Stadtumbau** in den neuen Ländern:

- Die Leerstände und damit verbunden die Erlösschmälerungen bei den Wohnungsunternehmen würden sehr schnell wieder ansteigen, was bis zu Insolvenzen von Unternehmen führen kann.
- Die Grundstückspreise, die sich in den neuen Ländern ohnehin schon halbiert haben, würden durch steigende Leerstände noch weiter sinken, was auch negative Folgen für die privaten Eigentümer und die Banken hätte.
- Die sozialen Probleme gerade in den von hohen Leerständen geprägten Quartieren würden sich verstärken und es könnte zu Ausschreitungen kommen, wie man sie bislang nur aus den Großwohnsiedlungen in Frankreich und England kennt.
- Die Städte hätten in den Wohnungsunternehmen keine Partner mehr für den weiter zwingend erforderlichen Abriss mit der Folge, dass die Stadtentwicklungskonzepte nicht aufgehen.
- Insgesamt wäre der Stadtumbau in den neuen Ländern gefährdet.

Wenn der Stadtumbau in den neuen Ländern weiter erfolgreich sein soll, ist spätestens ab 2010, dem Beginn des neuen Stadtumbaupro-

gramms, eine **Lösung der Altschuldenfrage erforderlich**. Dies **hat auch die Evaluierung** des Programms "Stadtumbau Ost" **gezeigt**:

Nach Aussage der mit der Evaluierung beauftragten Gutachter und der die Evaluierung begleitenden Lenkungsgruppe war die zusätzliche Altschuldenhilfe eine wesentliche Voraussetzung für den bisherigen Erfolg des Stadtumbauprogramms. Um das für den Zeitraum 2010 – 2016 für notwendig erachtete Rückbauvolumen von jährlich 30.000 Wohnungen zu realisieren, sollte als flankierendes Instrument zu dem "neuen" Stadtumbauprogramm daher eine Anschlussregelung zu § 6 a AHG vorgesehen werden.

Die Gutachter haben hierzu vorgeschlagen, in Abhängigkeit von dem Leerstand nur Unternehmen mit über 20 % Leerstand voll und Unternehmen mit 15 – 20 % Leerstand teilweise von den Altschulden im Falle des Abrisses zu entlasten. Die Lenkungsgruppe hat empfohlen, neben dem Vorschlag der Gutachter auch zu prüfen, wie bei der notwendigen Altschuldenregelung die städtebaulichen Ziele des Stadtumbaus stärker berücksichtigt werden können.

Nach Auffassung des **GdW** stellt der Vorschlag der Gutachter keine ausreichende Lösung dar. Im Gegenteil – würde man ihm folgen, hätten noch weniger Wohnungsunternehmen als bisher aufgrund fehlender Altschuldenentlastung die Möglichkeit, sich in dem erforderlichen Umfang am Stadtumbau zu beteiligen. Auch bestünde die Gefahr, dass perforierte Großsiedlungen entstehen mit negativen Folgen – nicht nur für das soziale Klima, sondern auch für die Anpassung der Infrastruktur, die noch teurer werden würde.

Die **künftige Altschuldenentlastung** sollte daher primär nicht an der wirtschaftlichen Lage der Unternehmen anknüpfen, sondern vielmehr – wie auch von der Lenkungsgruppe vorgeschlagen - die **städtebaulichen Aspekte in den Vordergrund rücken**.

Im Interesse der Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte und des auch von der Politik gewollten Rückbaus von Außen nach Innen müssen sich möglichst alle Wohnungsunternehmen am Stadtumbau beteiligen können. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass **alle Wohnungsunternehmen von den Altschulden für die von ihnen abgerissenen Wohnungen entlastet werden**, und zwar unabhängig davon, wie hoch die Leerstandsquote des jeweiligen Unternehmens ist und wie gut oder wie schlecht es ihm geht.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>



## Kulturelles Erbe bewahren Lebenswerte Städte schaffen

### **BFW-Stellungnahme zur Drucksache 16/12284 Programm „Stadtumbau Ost“ - Fortsetzung eines Erfolgsprogramms**

---

#### **Einleitung**

Der BFW nimmt die Interessen der privaten mittelständischen Wohnungsgesellschaften und Immobilienunternehmen wahr.

Teil seiner Arbeit in Mitteldeutschland ist die Begleitung des Stadtumbauprozesses.

Der BFW ist im Rahmen der BSI - Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft - bestrebt, die private Wohnungswirtschaft stärker an diesem Transformationsprozess zu beteiligen.

Der Verfasser: **Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Köhne** ist

- Mitglied im Lenkungsausschuss der Internationalen Bauausstellung 2010 Stadtumbau Ost.
- Mitglied der Stadtumbaukommission Magdeburg.
- Vorstand und Sprecher für Sachsen-Anhalt im BFW Mitteldeutschland

Die folgende Stellungnahme ist gegliedert in

#### **A. Thesen zum Stadtumbau**

#### **B. Konzepte/Ideen/Vorschläge**

#### **C. Stellungnahme zur Drucksache 16/12 284**

#### **Teil III**

## A. Thesen zum Stadtumbau

1. **Das wichtigste Ziel des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung in Mitteldeutschland ist die Erhaltung und Förderung der Europäischen Stadt als identitätsstiftender Mittelpunkt unseres Gemeinwesens.**

Der demographische Wandel lässt keine Gießkannenförderung innerhalb der Städtebaulichen Ziele mehr zu. Die ausschließliche Konzentration auf die Kernstadt muss Programm werden.

2. Der gegenwärtige Zwischenstand des Stadtumbau Ost ergibt vor allem in historischen Städten ein von Leerstand im Denkmalsbereich geprägtes Bild, während in den Plattenbausiedlungen deutliche Zeichen einer Konsolidierung erkennbar sind.

Es drängt sich der Eindruck auf, Stadtumbau sei in erster Linie eine große Anstrengung, um den Wohnungsmarkt im Sinne der Vermieter und Hausbesitzer der öffentlichen Hand zu bereinigen. Der bisherige Schwerpunkt lag ganz offensichtlich bei der Stärkung der marktbeherrschenden kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen durch überwiegend Abriss mit Teilsanierungen der Plattensiedlungen am Rande der Städte.

Positive Zukunftsentwürfe für die Kernstadt sind rar, erfolgreiche Umbaubeispiele erweisen sich als Inselplanungen. Oft stehen auch bereits sanierte Denkmale leer, weil sie im Wettstreit um Mieter der subventionierten Platte unterliegen.

3. Stadtumbau darf nicht gleich Abriss sein. Der Abriss am Stadtrand war ein wichtiger Zwischenschritt und trägt zur Stabilisierung des Marktes genauso bei, wie zur Stärkung der betroffenen Unternehmen.

**Der „Rückbau“ der Neubaugebiete hat jedoch nicht zur Stärkung der Innenstadt beigetragen, sondern diese Plattenbau-Siedlungen stabilisiert und letztendlich der Kernstadt geschadet.**

Diese Phase des Stadtumbaus muss jedoch vorbei sein.

4. In Zukunft muss die **Bestandsaufwertung** in den städtischen Zentren in den Vordergrund gestellt werden. Hier können sich die vermeintlich maßgeblichen Träger des Stadtumbaus – die kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen – ebenfalls engagieren.

**Die Fördermittelvergabe muss sich wesentlich restriktiver an der Aufgabenstellung zur Stärkung der Kernstädte orientieren, und weniger an den Forderungen und Begehrlichkeiten bestimmter Marktteilnehmer.**

5. Das Ziel des Stadtumbaus muss noch verbindlicher und präziser formuliert werden. Es besteht eigentlich ein parteiübergreifender Konsens, dass die Innenstädte - und hier insbesondere die historischen Stadtquartiere – gestärkt werden müssen. Der Leerstand in diesen Quartieren bedroht die Identität der gesamten Stadt. Es ist ein Umlenken der Fördermittel insofern notwendig, dass für die innerstädtischen Bereiche die Aufwertungsmittel konzentriert werden müssen.
6. Die Neuausrichtung der noch zur Verfügung stehenden städtebaulichen Fördermittel hat im Sinne der städtebaulichen Ziele, und nicht der Förderung einzelner Marktteilnehmer zu erfolgen.
7. Obwohl die Forderung am Anfang postuliert wurde:

50 % Abriss / 50 % Aufwertung

wurde bis zu 90% der verfügbaren Mittel in den Rückbau / Abriss gesteckt. Dies wurde u.a. damit begründet, dass Abriss = weniger verfügbarer Wohnraum letztendlich auch den Innenstädten zugute kommt. Diese These ist falsch:

Ein Abriss im Neubaugebiet / Plattenbaugebiet stabilisiert ausschließlich dieses Gebiet. Es werden Wohnungen vom Markt genommen, die nie mehr gebraucht werden, mehr nicht. Mieter werden ggfls. im eigenen Bestand umgesetzt. Eine echte Verknappung findet nicht statt. Richtig ist, dass die Abrissförderung die Leerstandsquote der geförderten Unternehmen „verbessert“, weil reduziert wird und die Unternehmen stabilisiert.

**Abriss in Plattenbaugebieten „stärkt“ die Innenstadt / Altstadt nicht.**

Die Aufwertungsmittel müssen streng nach den Zielen des Stadtumbaus vergeben und ausschließlich auf die Innenstadt konzentriert werden.

**Der kommende Bevölkerungsrückgang zwingt zur konsequenten Konzentration auf die Kernstadt. Die Bewahrung des baukulturellen Erbes ist nur durch bewohnte und genutzte Baudenkmale möglich. Wo eine aktuelle Nutzung nicht mehr möglich ist, muss es heißen: sichern vor Abriss.**



**Foto 1:**

Hier greift noch keines der vorhandenen Programme.

Ein Eingreifen ist unbedingt notwendig.

Dieses Häuserensemble zeigt die noch nicht gelöste Problematik.

Stadtbildprägende Gebäude mit Standortnachteilen.

Hierfür brauchen wir tragfähige Lösungen.

## **Kulturelles Erbe bewahren Lebenswerte Städte schaffen**

### **B. BFW: Konzepte / Ideen / Vorschläge zum Stadtumbau**

#### **1. Kernstadt + Stadtteilzentren Stadtentwicklungskonzepte / Fördergebietskulisse**

##### **Fördergebiet auf die Kernstadt und die Stadtteilzentren = innenstadtnahen Vororte beschränken. Stadtentwicklungskonzepte in diesem Sinne fortschreiben**

Die Qualität der Stadtentwicklungskonzepte ist novellierungsbedürftig. Bisher fehlen in den Gemeinden die Bereitschaft und die Fähigkeit, sich mit dem Ausmaß der Schrumpfung und dem Verlust der Bewohnerschaft komplex auseinander zu setzen. Eine Politik der „grünen Inseln“ hinsichtlich gestärkter Plattensiedlungen führt weder zu mehr Wohnqualität innerstädtischer Bestände, noch erhöht sie den Wert oder den Nutzen für angrenzende Bestände.

Gemäß dem Ansatz der Innen- vor der Außenentwicklung sowie der Schrumpfung von außen nach innen, darf Stadtumbau gemäß § 13a BauGB künftig nur noch in den Innenstädten und innenstadtnahen Vororten stattfinden. Hier stellen wir auf die Fördergebietskulissen des ehemaligen Investitionszulagengesetzes mit dem Steueränderungsgesetz eingeführten § 3a InvZulG ab:

Mietwohnungen sollen gefördert werden, die entweder vor dem 1. Januar 1949 fertiggestellt worden sind, oder die als ostdeutsche Baudenkmäler ausgewiesen sind und nach dem 31. Dezember 1948 und vor dem 1. Januar 1960 fertiggestellt worden sind. Die weitere Voraussetzung für die Förderung besteht, dass das Gebäude innerhalb eines Gebietes mit Sanierungssatzung nach § 136 BauGB, eines Gebietes mit Erhaltungssatzung zur Bewahrung der Bausubstanz nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO oder eines Gebietes mit einer dem Kerngebiet entsprechenden Bebauung (kernähnliches Gebiet) gelegen ist.

**Randstädtische Plattenbausiedlungen sind von der Förderung auszuschließen.** Die Gemeinden sind laut Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung dazu angehalten, auch private Eigentümer in die Erarbeitung der Konzepte einzubeziehen, kommen dem bisher aber kaum nach.

Hier gilt es, mehr Verbindlichkeit zu schaffen und private Eigentümer, auch in Form ihrer Interessenvertretungen, an den Tisch zu bringen.

### **1.1 Aufwertung nur innerhalb der beschriebenen Fördergebiete auch durch private Träger**

Aufwertungsmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen können sowohl von privaten als auch von kommunalen Trägern durchgeführt werden.

### **1.2 Fördermöglichkeiten für Aufwertung erweitern**

- Investive Maßnahmen im Rahmen von „age friendly cities“ der WHO
- Schaffung von Stellplätzen
- Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen
- Aufkauf von Brachflächen
- Aufkauf von Gebäuden
- Sicherungsmaßnahmen

### **2. Rückbau von Baudenkmalen nur als Ausnahme und nur in städtebaulich begründeter Situation innerhalb der Fördergebietskulisse Kernstadt.**

- Der Rückbau in den Plattenbausiedlungen ist zukünftig von der Städtebauförderung auszuschließen
- Die Förderung von Abriss muss insbesondere im Bestand von vor 1945 unter strengen Voraussetzungen erfolgen. Ziel muss es ein, das erst alle Maßnahmen zur Erhaltung ausgeschöpft sind bevor abgerissen wird.
- Abriss von Baudenkmalen nur fördern, wenn städtebauliches Gesamtkonzept für das Quartier vorliegt, und eine Verwertung nicht sinnvoll / möglich ist.

In Einzelfällen kann der Abriss von Baudenkmalen das Gesamtquartier stärken, z.B. um Platz für Quartiersentwicklung zu schaffen. Die Stadt / Stadtumbaufonds muss jedoch auch in der Lage sein, das Objekt zu übernehmen, zu sichern und später zu verwerten.

- Abriss von Gebäuden nach 1949

Förderung nur innerhalb der Gebietskulisse und bei städtebaulicher Erfordernis als Ausnahmetatbestand.

## 2.1 Verwertungsrecht vor Abrissförderung

Die Stadt / Stadtumbaufonds erhält das Recht, Gebäude und Grundstücke zu übernehmen und zu verwerten, *wenn* der Besitzer Abrissmittel beantragt, oder einen Antrag auf Übernahme stellt. Die Entschädigung beträgt pauschal 10% des Bodenrichtwertes.

**Grundsatz: Bewahren vor Abriss.**

## 2.2 Sicherungsförderung vor Abrissförderung

Wenn für das Objekt eine positive Entwicklungschance gesehen wird, kann statt einer Abrissförderung eine Sicherungsförderung in gleicher Höhe gewährt werden

Damit ist das Objekt dauerhaft vor Verfall zu bewahren, um es einer späteren Nutzung zuführen zu können.

Das Objekt kann jederzeit von der Stadt weiter verwendet werden. Der Mindestgebotspreis beträgt 10% vom Bodenrichtwert plus Sicherungskosten max. 60,- € / m<sup>2</sup>. Voraussetzung ist eine grundbuchlich gesicherte Sanierungsverpflichtung.

## 3. Änderung des Altschuldenhilfegesetzes (AltSchG) / Experimentierklausel

Die Regelung des § 6a AltSchG hat sich in der bisherigen Praxis im Stadtumbau als Fehlanreiz erwiesen. In Kombination mit der Rückbauförderung trägt insbesondere die Altschuldenentlastung zum verstärkten Rückbau ungenutzter aber wertvoller erhaltenswerter Bestände bei.

Die Höhe der Altschuldenbelastung einzelner Gebäude ermisst sich nach § 4 Abs. 1 AltSchG aus der gesamten Wohnfläche des Wohnungsunternehmens. Verschuldet sind daher alle Bestände, unabhängig davon, ob für einzelne Gebäude jemals ein Kredit aufgenommen wurde. Diese Schulden wirken sich erschwerend auf den Verkauf von Immobilien aus. Vor allem innerstädtische Altbaubestände finden durch ihren Sanierungsbedarf sowie die bestehende Schulden keinen Käufer / Investor.

**Wir fordern Altschuldenentlastung auch bei Verkauf bei gleichzeitiger Sanierungsverpflichtung.**

Die Experimentierklausel soll nun dauerhaft in die Verwaltungsvereinbarung aufgenommen werden.

#### 4. Mehrwertsteuersenkung

Die EU hat für die Senkung der Mehrwertsteuer auf Bauleistungen grünes Licht gegeben. Wir fordern eine befristete Mehrwertsteuersenkung zur Ankurbelung der Bauwirtschaft.

#### 5. Kreativer Stadtumbau

Das Problem der schrumpfenden Stadt ist neu und Methoden müssen erprobt und erfunden werden.

Daher muss ein angemessenes Fördermittelbudget für die Kreativität im Stadtumbau bereitgestellt werden.

- Werbung für Wohnen in der Stadt und im Baudenkmal
- Energierabatt Denkmal für alternative Konzepte ohne Fassadendämmung
- Soziale Mischung fördern durch Aufheben der Flächenbegrenzung sowie Abtretung der Miete von Hartz-IV-Empfängern in Stadtwohnungen und Baudenkmalen
- Beratungsangebot für Eigentümer von städtischen Immobilien stärken.
- Eigenkapitalersatzdarlehen als Risikokapital für Baudenkmale und Stadthäuser
- **Freies Geld für freie Akteure / Sonderfonds „Gute Idee im Stadtumbau“**
- Ausstieg aus der Immobilie ermöglichen durch Übernahme zu 10% des Bodenrichtwertes durch den Stadtumbaufonds.
- Portfoliowechsel der kommunalen Unternehmen fördern

##### 5.1 Stadtumbaufonds bilden

**Der Stadtumbaufonds kann ein wirksames Instrument des Stadtumbaus werden. Dieser Fonds übernimmt die Aufgabe, das baukulturelle Erbe zu sichern und zu bewahren. Insbesondere Gebäude von hohem städtebaulichen und Denkmalwert müssen über die „Zeit“ gerettet werden.**

##### 5.2 Aufgaben des Stadtumbaufonds

- Übernahme Sicherung und Verwertung von Immobilien
- Immobilienbörse Stadtumbau
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten, Exposé, Kostenschätzungen zur Verwertungsförderung
- Durchführung von Sicherungsmaßnahmen

- Sanierungen von Stadtumbauobjekten mit Verwertungsoption für Nachfrager zur Kostenreduzierung als Sanierungsträger, d.h. der Nachfrager kann sowohl das unsanierte als auch das sanierte Objekt erwerben.
- Mittelprüfung Stadtumbau; fachliche Verwendungsprüfung der eingesetzten Mittel
- Werbung und Vermarktung von „Wohnen im Baudenkmal“.

Der BFW und seine Mitgliedsunternehmen bieten sich als Partner im Stadtumbau an. Kompetenz und wirtschaftliche Stärke sollten besser genutzt werden.

Der Stadtumbau braucht Zeit, die viele Gebäude nicht mehr haben. Was heute scheinbar niemand mehr nutzen kann ist die Chance für morgen. Sie darf nicht verspielt werden. Wie halten daher den Stadtumbaufonds für ein Instrument, das für den Stadtumbau erhebliches leisten kann, und wir sind bereit, hier aktiv mitzuarbeiten, diesen Fonds zu gründen.

## **6. Kompetenzzentrum Umnutzung**

Alte Häuser, Fabriken und Gesellschaftsbauten bieten große Chancen und Potentiale. Sie prägen nicht selten das Stadtbild und stehen für Tradition und Geschichte ihrer Stadt.

Zahlreiche Beispiele umgenutzter Immobilien bereichern unsere gebaute Umwelt. So wurden Schwimmbäder zu Museen oder Brauereien zu Event-Gastronomie. Allerdings stehen solchen Umnutzungen zahlreiche Hemmnisse entgegen.

Wir schlagen daher vor, beispielhaft in Sachsen-Anhalt ein Kompetenzzentrum aufzubauen, das landesweit Hilfestellung und Unterstützung bietet bei der erfolgreichen Umnutzung solcher Liegenschaften.

Aufgaben sind:

- Beispielsammlung / Referenzobjekte
- Aufbereitung der Standorte, Exposéerstellung
- Fördermittelcheck
- Kostenschätzung / Planungshilfen
- Projektbörse
- Werbung
- Architektenauswahl.

Das Rad muss nicht immer neu erfunden werden. Eigeninitiativen in den Städten müssen gestärkt werden und unbürokratische kompetente Hilfe erhalten in Form von Hilfe zur Selbsthilfe.

## **C. Stellungnahme zur Drucksache 16/12284**

### **Zu 1**

Eine Fortschreibung des Programms halten wir vor der besonderen Situation der mitteldeutschen Städte und Gemeinden für geboten.

### **Zu 2**

Unabhängig von der Höhe des Fördermittelrahmens ist die Verlässlichkeit des Mittelflusses sicherzustellen. Stadtumbau ist langfristige Planung. Es sind daher Methoden und Regularien der pünktlichen Bereitstellung zu verbessern.

### **Zu 3**

Regionaler Bezug und Flexibilisierung muss unter der strengen Beachtung der Ziele des Stadtumbaus erfolgen. Es darf weder Gießkanne noch Gefälligkeitsfördermittel geben.

### **Zu 4**

Wir fordern Die Anwendung der klaren und verbindlichen Vorgaben zu den Zielen des Stadtumbaus. Die Sanierung kommunaler oder Genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen darf nicht das wichtigste Ziel des Stadtumbaus werden.

### **Zu 5**

Der große Nachholbedarf bei der Sanierung innerstädtischer Altbaubestände zeigt die gravierende Schwäche des bisherigen Programms. In unseren Thesen zum Stadtumbau in dieser Stellungnahme haben wir unsere Vorschläge dazu erläutert.  
(B. Konzepte/Ideen/Vorschläge)

### **Zu 6**

Kommunale und örtliche Wohnungsunternehmen sind ungeeignete Akteure für die Mittelkontrolle da wirtschaftlich miteinander verflochten. Wir schlagen einen Aufsichtsrat „Fördermittelvergabe Stadtumbau“ vor. In diesen Aufsichtsrat sind unter anderen zwingend Politiker, private Wohnungsbesitzer bzw. deren Vertreter zu entsenden.

### **Zu 7**

Die Experimentierklausel ist als ein geeignetes Instrument privater Akteure einzubeziehen.

## **Zu 8**

Innerstädtisches Wohnungseigentum zu bilden ist ein besonderes Anliegen unseres Verbandes. Die Privatisierung von unzureichend saniertem Wohnungsbestand unter andern in Problemlagen des Stadtumbaus muss jedoch verhindert werden. Die Wohnungsbau-Förderung im Rahmen des Stadtumbaus muss nachhaltig die Ziele des Stadtumbaus berücksichtigen, d.h.:

- Wohneigentum im Denkmal
- Wohneigentumsbildung durch eigene Sanierung im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft im sanierten Denkmal

Wohneigentumsbildung beispielsweise in teilsanierten Plattenbauten an Ausfallstraßen schafft dagegen nur neue kaum lösbare Probleme.

## **Zu 9**

Verbindlichkeiten von Stadtentwicklungskonzepten zu fördern ist grundsätzlich richtig. Fraglich ist, wie sichergestellt werden kann, dass Ziele des Stadtumbaus unabhängig von Unternehmensinteressen eingehalten werden. Dies ist bei dem derzeit herrschenden Übergewicht der kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen in den Stadtumbaugremien in Frage zu stellen. Auch hier könnte ein Aufsichtsrat Stadtumbaukontrollierender tätig werden.

## **Zu 10**

Wir halten regelmäßige öffentliche Sitzungen der Entscheidungsgremien des Örtlichen Stadtumbaus für dringend erforderlich, um eine breite Bevölkerungsschicht teilhaben zu lassen. Sitzungsprotokolle müssen zumindest in Auszügen öffentlich gemacht werden

## **Zu 11**

Altenschuldenhilfe auch bei Verkauf von innerstädtischen Immobilien unter gleichzeitiger Sanierungsverpflichtung. Weitere Aufstockung der Altschuldenhilfe lehnen wir ab.

Investitionszulage in Stadtumbau-Quartieren ist das geeignete Mittel zur Rettung des erhaltenswerten Altbaubestandes. Der BFW fordert die Wieder-Einführung der Investitionszulage für mindestens 4 Jahre

Die Energieversorger sind aus der Förderkulisse dauerhaft auszuschließen. Hier besteht bei überwiegend gesunden Unternehmen kein Handlungsbedarf fördernd einzugreifen.

Privatkapital zu investieren ist wirtschaftspolitisch eine sehr wichtige Aufgabe. Die Investitionszulage, ist ein geeignetes Mittel dazu.

Das Monitoring kann ebenfalls durch funktionale Aufsichtsräte im Stadtumbau unterstützt werden.



Magdeburg 20.05.2009

Dipl.-Ing. Jürgen Köhne  
Vorstand und Sprecher für Sachsen - Anhalt  
BFW Mitteldeutschland e.V.



Deutscher Bundestag  
Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Sekretariat  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

20.05.2009

Bearbeitet von  
Bernd Düsterdiek (DStGB)  
und  
Jürgen Leindecker (SGSA)

Telefon 0228-95 96-214  
Telefax 0228-95 96-222

E-Mail:  
bernd.duesterdiek@dstgb.de  
j.leindecker@sgsa.komsanet.de

Aktenzeichen  
622-31

**- Öffentliche Anhörung des Verkehrsausschusses am 27. Mai 2009 -  
„Stadtumbau Ost“ – Fortsetzung eines Erfolgsprogramms - (BT-Drs. 16/12284)**

Sehr geehrter Herr Dr. Lippold,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen der Anhörung am 27.05.2009 im Verkehrsausschuss zum Thema „Programm Stadtumbau Ost – Fortsetzung eines Erfolgsprogramms“ Stellung nehmen zu können. Deutscher Städtetag (DST) und Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB) werden im Rahmen der Anhörung durch Herrn Ersten Beigeordneten Jürgen Leindecker, Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt, vertreten.

**I. Allgemeines**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat das im Jahr 2001 eingeführte Programm „Stadtumbau Ost“ im vergangenen Jahr evaluieren lassen. Die Ergebnisse der Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) sowie des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik wurden im Juni 2008 der Öffentlichkeit vorgestellt. Sowohl der Deutsche Städtetag als auch der Deutsche Städte- und Gemeindebund haben das Evaluierungsverfahren im Rahmen einer Lenkungsgruppe mit begleitet.

Nach sechs Jahren Programmlaufzeit sollte darin aufgezeigt werden, inwieweit sich das Instrumentarium des Programms „Stadtumbau Ost“ als geeignet erwiesen hat, die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit ostdeutscher Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken und die Wohnungsmärkte und -unternehmen zu stabilisieren. Mit der Evaluierung

verbunden war auch der Prüfauftrag, ob eine Zusammenführung der Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ nach 2009 sinnvoll ist.

Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ ist aus kommunaler Sicht ein wichtigstes Instrument der Stadtentwicklungspolitik in den neuen Ländern. Neben einem bestehenden Überangebot an Wohnraum ist es vor allem der strukturell nicht die Nachfrage erfassende Bestand von Wohnungen in Großwohnsiedlungen, der langfristig eine Veränderung der Wohnungslandschaft in den neuen Bundesländern bedingen wird. Um diese Veränderungen technisch, urban, aber auch sozial verträglich gestalten zu können, ist das Programm „Stadtumbau Ost“ entstanden.

Seit Beginn des Programms wurden 390 Gemeinden mit mehr als 800 Stadtumbaugebieten gefördert. Rund zwei Drittel aller Einwohner Ostdeutschlands leben in einer Stadtumbaukommune. Der Rückbau leerstehender Wohnungen ist gut vorangekommen und trägt zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes, vor allem aber auch zu einer Stabilisierung der Wohngebiete und Stadtquartiere bei. Bis Ende 2007 wurden nach Auskunft des BMVBS bereits über 220 000 Wohnungen abgerissen. Rund 950 Mio. Euro haben Bund und Ländern für den Rückbau bereitgestellt. Auch die Aufwertung ist im Stadtbild sichtbar und hat die Lebensqualität in vielen Stadtquartieren verbessert. Insgesamt wurden hierfür knapp 870 Mio. Euro von Bund, Ländern und Gemeinden zur Verfügung gestellt.

## **II. Fortführung des Programms „Stadtumbau Ost“**

Trotz der Erfolge beim Stadtumbau sind auch in den kommenden Jahren als Folge des weiter fortschreitenden Bevölkerungsrückgangs, der Abwanderung und der veränderten Nachfrage nach Wohnraum weiter erhebliche Leerstände zu erwarten. Ohne weiteren Abriss würde der Leerstand von 780 000 Wohnungen im Jahr 2007 voraussichtlich auf über 1,4 Mio. Wohnungen im Jahr 2020 ansteigen.

Wir halten es daher für erforderlich, zusätzlich zu den bereits bestehenden Planungen (350 000 Wohnungen vom Markt zu nehmen) die Förderung des Rückbaus von weiteren 200 000 bis 250 000 Wohnungen bis 2016 vorzusehen. Insgesamt sollte an einer gebündelten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Strategie im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ festgehalten werden, um die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit betroffenen Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken und die Wohnungsmärkte weiter zu stabilisieren. Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ erscheint uns prinzipiell geeignet, diese positive Entwicklung weiter zu fördern

Deutscher Städtetag und Deutscher Städte- und Gemeindebund sprechen sich vor diesem Hintergrund für eine Fortführung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ aus. Der Beschlussvorschlag des Deutschen Bundestages, das Programm „Stadtumbau Ost“ als einen eigenständigen Bereich der Städtebauförderung (BT-Drs. 16/12284) bis zum Jahr 2016 fortzuführen und mit einem adäquaten finanziellen Förderrahmen zu versehen, wird von uns vollumfänglich unterstützt. Zum Erfolg gehören allerdings Parameter für das Programm, die seine Umsetzung in der kommunalen Wirklichkeit erleichtern helfen und auf die wir gern hinweisen möchten.

### **III. Innenstadtentwicklung und Absenkung des kommunalen Eigenanteils für die Aufwertung**

Die Aufwertung der Innenstädte und Ortskerne war von Beginn an wesentliches Ziel im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“. Innerstädtische Quartiere einschließlich der Ortskerne bilden die räumliche, funktionale und kommunikative Mitte einer Gemeinde. Sie sind die Zentren des gemeindlichen Lebens und bieten ein großes Identifikationspotenzial für die Bürgerinnen und Bürger. Die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Ortskerne ist eine wichtige Basis für eine zukunftsgerechte Stadtentwicklung. Unter anderem deshalb haben wir dafür geworben, Rückbau und Aufwertung nicht ausschließlich auf das selbe Stadtquartier zu beziehen, sondern den Städten und Gemeinden die Möglichkeit zu geben, eine besondere Aufwertung gerade in den Innenstädten zu betreiben.

DST und DStGB sprechen sich vor diesem Hintergrund dafür aus, die Städte und Gemeinden in ihrer besonderen Verantwortung für den Standort Innenstadt intensiv zu unterstützen. Der Bund sollte deshalb die Länder großzügiger ermächtigen, für Aufwertungsmaßnahmen in den Innenstädten und Ortskernen den kommunalen Eigenanteil absenken zu können oder ganz auf einen Eigenanteil zu verzichten. Einen Schritt in diese Richtung geht bereits das Konjunkturpaket II, wenn es ermöglicht, zur Stützung von Städten und Gemeinden in Haushaltsnotlage besondere Spielregeln zu praktizieren.

### **IV. Umgang mit (denkmalgeschützter) Altbausubstanz**

Nach den Empfehlungen des Evaluationsgutachtens soll der Abriss von Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden und von denkmalgeschützten Gebäuden in Zukunft nicht mehr aus Rückbaumitteln gefördert werden. Dem stimmen wir grundsätzlich zu, weisen jedoch darauf hin, dass sich viele Städte bei leerstehenden älteren Gebäuden mittlerweile aus Gründen der Gefahrenabwehr zu Abbrüchen gezwungen sehen. Leider erreichen alte Gebäude zunehmend einen Zustand, der gerade unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Denkmalschutz eine Instandsetzung nicht mehr möglich erscheinen lässt. Dieser besonderen Situation sollte der Stadtumbau Ost zwar restriktiv, wohl aber auch realistisch einen vertretbaren Raum lassen. Statt auf starre Fördervorgaben sollte verstärkt auf kommunale Eigenverantwortung und Sachkompetenz gesetzt werden.

Altbauten und vor allem denkmalgeschützte Gebäude geben den Innenstädten ihren prägenden und Identität stiftenden Charakter. Diese Gebäudesubstanz an erster Stelle zu nutzen, ist Programm und Auftrag an jeden Kommunalpolitiker. Aber auch die Wohnungswirtschaft hat hier einen Auftrag, der durchaus im Widerstreit zu traditionellen wohnungswirtschaftlichen Zielen stehen kann. Angesichts der sehr unterschiedlichen Stadttypen und Struktur der Wohnungsbestände kann nach unserer Auffassung nur durch die Städte und Gemeinden selbst anhand der örtlichen Gegebenheiten über die richtige Strategie beim Umbau der Städte und ihrer Infrastruktur entschieden werden. Vor dem Hintergrund der schwierigen Lage von Altbauquartieren sollte der Bund zudem über steuerliche Anreize für Investitionen in denkmalgeschützte Bausubstanz und Altbauten nachdenken.

### **V. Flexibilisierung der Städtebauförderung**

DST und DStGB haben darüber hinaus stets gefordert, die Städtebauförderung insgesamt flexibler auszugestalten. Auch wir unterstützen nachdrücklich „integrierte Stadtentwicklungskonzepte“. Eine „Integrierte Stadtentwicklung“ gebietet aber gleichzeitig, dass die

Fördermittel miteinander verzahnt werden können und einzelne Programmbereiche nicht immer weiter ausdifferenziert werden. Die verschiedenen Städtebauförderprogramme sollten deshalb als Module verstanden werden, die von Ländern, Städten und Gemeinden an die unterschiedlichen örtlichen Bedarfe angepasst werden können. Auch die zeitlichen Vorgaben, die sich aus Art 104b GG ergeben, lassen sich aufgrund der technischen Parameter so nicht erfüllen. Stadtentwicklung erfordert langen Atem, mit Vor- und Nachlaufzeiten, die sich auch in den Rahmenbedingungen der Fördergrundsätze widerspiegeln müssen.

Die bisherige Praxis des Mitteleinsatzes auf kommunaler und Landesebene hat gezeigt, dass sich eine gebietsbezogene Bündelung verschiedener Förderinstrumente – den jeweiligen Anforderungen und Möglichkeiten entsprechend – sehr vielfältig darstellt und zu hohen Synergieeffekten führt. Dieser Praxis sollte daher in Zukunft breiteren Raum gegeben werden.

## **VI. Problemfälle Innenstadtbrachen**

Die Diskussion um den Stadtumbau gibt Gelegenheit, auf ein weiteres Problem der Innenstädte hinzuweisen, dessen Lösung ein Schlüsselbereich der Revitalisierung von Innenstädte und der Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland sein wird. Der industrielle Wandel bringt es in vielen Städten Ostdeutschlands mit sich, dass große Flächen, ehemals industriell genutzt, brach fallen. Die gerade zur Gründerzeit und vor dem zweiten Weltkrieg übliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten hat diese Gebiete ganz nah an die Innenstädte und die umliegende Wohnbebauung herangeführt. Altlastenverdachtsflächen und mangelhafte verkehrstechnische Erschließungen beeinträchtigen neben der wirtschaftlichen Flaute die Marktfähigkeit der Grundstücke, die sich so zu Missständen im urbanen Geflecht der Städte entwickeln.

Der integrierte Ansatz der Stadtentwicklung erfordert auch hier Lösungen von den Städten und Gemeinden. Es wird dauerhaft nicht möglich sein, Innenstädte aufzuwerten, ohne dass zugleich auch Lösungen für die vorhandenen Altbrachen gefunden werden. Lösungen, die neben den städtebaulichen Erfordernissen sogar dazu beitragen können, dass der Flächenverbrauch insgesamt gesenkt werden kann. Da ein großer Teil der Flächen kurzfristig nicht mehr für Industriebetriebe und möglicherweise noch nicht für Wohnungsbau genutzt werden kann, sollten auch Wege gefunden werden, die „vorübergehende Renaturierung“ als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Baurecht anzuerkennen. Auch steuerliche Begünstigungen für derartige Altbrachen sollten geprüft werden.

## **VII. Altschuldenhilfe und Innenstadtförderung**

Die Ergebnisse der Evaluierung machen deutlich, dass nicht zuletzt die Altschuldenentlastung maßgeblich zur Realisierung der erreichten Rückbauzahlen beigetragen hat. Städte und Gemeinden werden auch im weiteren Verlauf des Stadtumbauprozesses auf die Kooperation der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften angewiesen sein, um die Strategie eines Rückbaus von außen nach innen erfolgreich umzusetzen. Diese werden sich aber ohne eine flankierende Altschuldenregelung nur noch eingeschränkt am Rückbau beteiligen können. Insofern muss die Frage geprüft werden, ob und in welchem Umfang weitere Altschuldenentlastungen für die am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen erforderlich und finanzierbar ist.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Ausweisung von Neubaustandorten in der Regel dem Ziel der Innenentwicklung gerecht werden soll. Fördermittel sollten daher nicht mehr regional

und gebietsbezogen undifferenziert, sondern schwerpunktmäßig für Maßnahmen, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gewährt werden. Das Gleiche gilt für die Investitionsförderung von Altbauten und denkmalgeschützten Gebäuden in den Innenstädten. Der Gesetzgeber sollte den monetären Nachteil der Innenstädte gegenüber der „grünen Wiese“ durch entsprechende Förderung auszugleichen versuchen.

### **VIII. Zusammenfassende Bewertung**

DST und DStGB begrüßen den Beschlussvorschlag des Deutschen Bundestages zu einer Fortsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ bis zum Jahr 2016. Angesichts der deutlich unterschiedlichen Ausgangslage und Entwicklungsperspektiven bedarf es in den neuen Ländern auch in Zukunft eines nachhaltigen Rückbaus leerstehenden Wohnraums. In den alten Ländern wird es aufgrund der anderen eigentumsrechtlichen Ausgangslage und der zeitverzögerten Entwicklung bei der Demographie im Wesentlichen um präventive Maßnahmen zur Anpassung an den demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel gehen. Dies rechtfertigt, nach Ende der jetzigen Programmlaufzeit des Stadtumbaus Ost (2009) weiterhin an besonderen Regelungen und Fördertatbeständen für die neuen Bundesländer festzuhalten.

Allerdings muss gewährleistet sein, dass die strukturschwachen Städte und Gemeinden sowohl in den alten, wie in den neuen Ländern die erforderlichen finanziellen Mittel erhalten, um auf die anstehenden städtebaulichen Herausforderungen angemessen reagieren zu können und ihre Zukunftsfähigkeit sicherzustellen. Eine Vereinheitlichung der Regelungen für den „Stadtumbau West“ und „Stadtumbau Ost“ sollte erst mittel- bis langfristig angestrebt werden. Hier ist zunächst eine Evaluierung des Programms „Stadtumbau West“ abzuwarten.

Mit Blick auf die zukünftige Ausgestaltung der Städtebauförderung sollten aus unserer Sicht insbesondere folgende acht Punkte berücksichtigt werden:

1. Die Städtebauförderung hat sich in den letzten nahezu 40 Jahren als Erfolgsmodell und wirksame Anreizsteuerung in den Städten und Gemeinden erwiesen. Sie ist und bleibt angesichts der aktuellen Herausforderungen eine Daueraufgabe. Maßgeblicher Garant für den Erfolg ist, dass es sich bei der Städtebauförderung um eine gesamtstaatliche Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen handelt. Diese darf nicht in Frage gestellt werden.
2. Es gibt kaum eine zweite öffentliche Investition, die eine derart hohe Multiplikatorwirkung privater Investitionsmittel nach sich zieht. Die Städtebauförderung ist in besonderem Maße zur Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere für Handwerk und Mittelstand und damit auch zur Generierung von Steuereinnahmen vor Ort prädestiniert geeignet. Eine dauerhafte Finanzierung der Städtebauförderung auf hohem Niveau ist daher unabdingbar.
3. Der integrierte Planungs- und Maßnahmenansatz, der Gebietsbezug und die Bündelungswirkung, die Bürgerbeteiligung, die Förderpalette sowie der flexible Mitteleinsatz machen die Städtebauförderung zu einem breit angelegten Modellprogramm für die wirtschaftliche, soziale, ökologische und kulturelle Stärkung unserer Städte und Gemeinden. Die Städtebauförderung hat daher im Vergleich zu den kurzfristigen und positiven baulichen Investitionsmaßnahmen des Konjunkturpakets II einen sehr viel umfangreicheren, integrativeren, die Strukturen verbessernden sowie nachhaltigeren Ansatz.

4. Die durch Art. 104b GG geregelte Befristung und Überprüfung der Finanzhilfen im Bereich der Städtebauförderung dient zwar einem effektiveren Mitteleinsatz. Sie muss jedoch rechtlich und in der Praxis der Daueraufgabe der Städtebauförderung Rechnung tragen.
5. Eine wichtige Zukunftsherausforderung besteht darin, städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Missständen durch eine verstärkte Einbindung bürgerschaftlicher und wirtschaftlicher Aktivitäten zu begegnen. Jedenfalls ist die (öffentliche) Städtebauförderung alleine überfordert, die Zukunftsherausforderungen in unseren Städten und Gemeinden zu bewältigen.
6. Der integrative Ansatz der Stadtentwicklung macht eine flexible Mittelverwendung vor Ort und eine bessere Kompatibilität der Programme erforderlich. Dies bedingt mittelfristig eine Stärkung der Eigenverantwortung der Städte und Gemeinden durch Zusammenführung der unterschiedlichen Städtebauförderungsprogramme.
7. Die Kommunen brauchen langfristig Planungssicherheit und die Möglichkeit zur flexiblen und eigenverantwortlichen Ausgestaltung der Städtebauförderung. Dies bedingt, dass es eine mehrjährige Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern mit weniger inhaltlich stringenten Vorgaben gibt.
8. Neue inhaltliche Schwerpunkte ergeben sich für die Städte und Gemeinden aus den übergeordneten Herausforderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Daher müssen der Klimaschutz, die energetische Erneuerung von Gebäuden und Stadtquartieren ebenso wie der sparsame Umgang mit Flächen, die Herausforderungen des demografischen Wandels und die Schaffung einer familien- und altengerechten Stadt und Gemeinde zukünftige Schwerpunkte einer Städtebauförderung sein. Sie zu bündeln mit der Erhaltung der historischen Innenstadt ist Herausforderung an Bund, Länder und Gemeinden in gleicher Weise.

Für weitere Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Folkert Kiepe  
Deutscher Städtetag



Norbert Portz  
Deutscher Städte- und Gemeindebund

**Jürgen Veser**

**IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH**

**Schriftliche Stellungnahme**

**Öffentliche Anhörung des Verkehrsausschusses am 27. Mai 2009**

**Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der SPD (BT-Drucksache 16/12284)  
Programm "Stadtumbau Ost" - Fortsetzung eines Erfolgsprogramms**

Der Antrag der Fraktionen der CDU/CSU und der SPD "Programm 'Stadtumbau Ost' - Fortsetzung eines Erfolgsprogramms" nimmt Bezug auf das Gutachten "Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost", das gemeinsam vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Jahr 2008 erarbeitet wurde. Die Feststellungen zu den bisherigen Wirkungen und die Vorschläge zur Fortführung des Programms im Antrag der beiden Fraktionen decken sich weitgehend mit den Befunden und den Empfehlungen des Evaluierungsgutachtens von Difu und IfS. Aus diesem Grunde unterstütze ich die Stoßrichtung des Antrags. Um dies zu verdeutlichen, werden im Folgenden einige der Empfehlungen und Begründungen aus dem Evaluierungsgutachten aufgegriffen, die für den Antrag von besonderer Bedeutung erscheinen:

#### **Empfehlungen (Auszug aus dem Evaluierungsgutachten)**

Nach sechs Jahren Programmlaufzeit lässt sich mit Hilfe der Evaluierung die begründete Zwischenbilanz ziehen, dass das Programm "Stadtumbau Ost" seine Funktion bisher erfüllt hat. Die erreichten Erfolge sind unverkennbar. Das Programm hat die Zahl der Wohnungsleerstände merklich abgesenkt, die wirtschaftliche Situation vieler ostdeutscher Wohnungsunternehmen hat sich gegenüber 2002 spürbar verbessert. Bei der nachhaltigen Stärkung der Innenstädte und der Aufwertung erhaltenswerter Wohngebiete verzeichnen viele Städte beeindruckende Erfolge. Der im Zusammenhang mit dem Programm geführte Diskurs hat dazu geführt, dass Kommunen, Wohnungsunternehmen, Infrastrukturträger und andere relevante Akteure heute weitaus besser für Herausforderungen des demographischen Wandels gerüstet sind als noch vor ein paar Jahren.

Die Bilanz macht zugleich deutlich, dass die Förderung des Stadtumbaus in Ostdeutschland langen Atem erfordert. Zwischen den Akteuren und Experten des Stadtumbaus besteht weitestgehender Konsens, dass Bund, Länder und Gemeinden ihre Förderanstrengungen nach dem Jahr 2009 fortsetzen müssen. Besondere Anstrengungen sind zukünftig für die Lösung der Probleme der innerstädtischen Altbauquartiere zu unternehmen. Eine solche Initiative zur Aufwertung der erhaltenswerten Altbausubstanz und der Stärkung der Innenstädte bedarf zusätzlicher öffentlicher und privater finanzieller Ressourcen, sie sollte aber auch durch neue Organisationsformen unterstützt werden.

## **1. Fortführung des Programms**

Die Förderung des Stadtumbaus in Ostdeutschland sollte nach den Ergebnissen der Evaluierung fortgesetzt werden. Auch in Zukunft bildet der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln den Kern der entsprechenden Förderanstrengungen.

### **Die Förderung des Stadtumbaus soll als eigenständiger Bereich der Städtebauförderung von Bund und Ländern erhalten bleiben.**

Die Analyse von Ergebnissen und Wirkungen des Programms hat gezeigt, dass es gelungen ist, den Abriss dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohngebäude in erheblicher Größenordnung in Gang zu setzen und auf diese Weise zu einer Stabilisierung der Wohnungsmärkte beizutragen. Bisher ist es auch gelungen, massiven Schaden von der Wohnungswirtschaft abzuwenden. Dennoch werden sich die Leerstandssituation und die Gefährdung einer nicht unerheblichen Zahl besonders stark von den Strukturanpassungsproblemen betroffenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2009 voraussichtlich nicht grundlegend von der Situation des Jahres 2001 unterscheiden. Auch die nachhaltige Stärkung der Innenstädte und die Aufwertung erhaltenswerter Altbausubstanz bleiben Herausforderungen, die von den Städten und Gemeinden in Ostdeutschland und den Wohnungsmarktakteuren nicht allein bewältigt werden können.

Angesichts der Ausgangslage in Ostdeutschland ist es auch in Zukunft wichtig, bei der Förderung des "Stadtumbau Ost" an der engen Integration von städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielen festzuhalten und die Ziele mit adäquat ausgestalteten Förderinstrumenten zu untersetzen. Aufgrund der besonderen Aufgaben und Ziele sollte die Stadtumbauförderung als eigenständiges Programm innerhalb der Städtebauförderung von Bund und Ländern fortgeführt werden, für das ein spezielles Budget vorgesehen ist.

**Die Programmlaufzeit sollte bis 2016 verlängert werden.**

Auch wenn auf absehbare Zeit aufgrund der demographischen und wirtschaftlichen Perspektiven der neuen Länder keine grundlegende Trendwende auf den Wohnungsmärkten in Sicht ist, sollte eine Verlängerung des Programms zeitlich befristet werden. Eine Phase, die etwa der bisherigen Laufzeit des Programms entspricht, erscheint angemessen, um die Akteure mit ausreichender Planungssicherheit auszustatten und weitere entscheidende Schritte des Stadtumbaus erfolgreich gehen zu können. Dies spricht für eine Verlängerung bis 2016 (Programmjahr der Städtebauförderung). Rechtzeitig vor 2016 sollte auf der Grundlage einer erneuten Bestandsaufnahme über die Beendigung oder Weiterführung entschieden werden.

**2. Mittelbedarf, -verteilung und -verwendung**

Rückbauziel und Mittelausstattung des Programms "Stadtumbau Ost" beruhen bislang im Wesentlichen auf den Zielvorgaben der Kommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern". Sie haben sich als praktikable Größe erwiesen. Die demographische Entwicklung der letzten Jahre und die vorliegenden Prognosen fallen ungünstiger aus als seinerzeit von der Kommission erwartet. Insofern sind weiterhin erhebliche Förderanstrengungen erforderlich.

**Um den Leerstand nicht wieder ansteigen zu lassen, sollte zusätzlich zu den aus dem bisherigen Stadtumbauprogramm noch offenen Rückbauzahlen bis 2016 der Rückbau von weiteren 216.000 Wohnungen aus Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden.**

Bisher konnte der Leerstand in den Beständen des DDR-Wohnungsbaus reduziert und das Entstehen zusätzlicher Leerstände verhindert werden. Aus den mittelfristigen Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird jedoch deutlich, dass insgesamt auf dem Wohnungsmarkt ein erneutes Ansteigen der Leerstände droht, wenn der Rückbau nicht im selben Ausmaß wie bisher fortgesetzt wird. Theoretisch sind auch ehrgeizigere Rückbauziele denkbar, um eine wirkliche Senkung des Leerstands zu erreichen. Doch dürften höhere Rückbauziele bzw. eine höhere Umsetzungsgeschwindigkeit die Akteure überfordern und städtebaulich verträgliche Lösungen gefährden.

**Die Bundesfinanzhilfen für den Stadtumbau in Ostdeutschland sollten nach einem problemorientierten Verteilungsschlüssel auf die Länder verteilt werden.**

Die größte Herausforderung für das Programm stellen in den neuen Ländern zweifellos die Wohnungsleerstände dar. Die Länder sind davon jedoch nicht in gleicher Weise betroffen. Das Programm sollte noch stärker dort Schwerpunkte der Förderung setzen, wo der Förderbedarf am größten ist. Dies spricht dafür, für den "Stadtumbau Ost" - wie für andere Teile der Städtebauförderung realisiert - einen problemorientierten Verteilungsschlüssel anzuwenden. Hierzu sollte der Leerstand als Problemkriterium ausgewählt werden. Der Verteilungsschlüssel könnte z. B. so gestaltet werden, dass Bevölkerung, Wohnungsbestand und Leerstand in einem Verhältnis 25 : 25 : 50 in ihn eingehen.

**Die Länder sollten prüfen, ob eine noch stärkere Konzentration der Förderkulisse auf Kommunen mit besonderem Problemdruck möglich ist (gemessen an der Leerstandsquote oder der Konzentration von Leerständen auf bestimmte Gebiete oder Eigentümer). Ein Gleichklang mit landesplanerischen und strukturpolitischen Zielen ist vor allem unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit anzustreben.**

Zwar ist es in der Laufzeit gelungen, die Fördermittel überproportional in den besonders von Schrumpfungproblemen betroffenen Städten und Gemeinden einzusetzen, die Zahl der in das Programm aufgenommenen Kommunen ist aber in den meisten Bundesländern recht groß. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der bisherigen Förderung und der nach 2009 weiter bestehenden Schwerpunkte des Förderbedarfs sollten die Länder prüfen, ob eine noch stärkere Konzentration der Anstrengungen auf die besonders von den Stadtumbauproblemen betroffenen Kommunen und Gebiete möglich ist.

### **3. Flankierende finanzielle Förderinstrumente**

Das Programm "Stadtumbau Ost" hat seine Wirkungen bislang im Zusammenwirken von Städtebauförderung und flankierenden Förderinstrumenten entfaltet. Beim Rückbau war dies die zusätzliche Altschuldenhilfe nach § 6a Altschuldenhilfegesetz, bei der Aufwertung die - allerdings nur in den Jahren 2002 bis 2004 geltende - erhöhte Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen. Nach den Ergebnissen der Evaluierung empfiehlt es sich, auch zukünftig solche flankierenden Förderinstrumente vorzusehen.

**Es erscheint sinnvoll, zur Realisierung der Rückbauziele für Unternehmen, die unter besonderen wirtschaftlichen Problemen leiden, eine der bisherigen Härtefallregelung des § 6a AHG vergleichbare Förderung vorzusehen. Die Höhe der Entlas-**

**tung sollte dabei nach der Leerstands betroffenheit differenziert werden und damit insgesamt niedriger als bisher ausfallen.**

Dem Zusammenspiel der Rückbauförderung aus dem Programm "Stadtumbau Ost" mit der Härtefallregelung nach § 6a AHG kam im bisherigen Programmverlauf eine erhebliche stimulierende und steuernde Funktion zu. Zwar hat sich die Lage der Wohnungsunternehmen seit Beginn des Programms merklich verbessert, es existiert aber eine Gruppe von Unternehmen in erheblicher Größenordnung, die schlechte wirtschaftliche Kennzahlen und zugleich hohe Leerstandsquoten aufweisen. Würde die Altschuldenhilfeentlastung zukünftig ersatzlos fortfallen, bestände das Risiko, die Rückbauziele zu gefährden, weil sich die besonders belasteten Unternehmen nicht hinreichend beteiligen. Erforderliche Rückbauten könnten dann unterbleiben oder stark verzögert werden. Um ein solches Risiko auszuschließen, erscheint es sinnvoll, für die entsprechenden Unternehmen auch zukünftig zusätzlich zur Rückbauförderung aus der Städtebauförderung ein flankierendes Förderinstrument vorzusehen. Ein solches Instrument sollte wie die zusätzliche Altschuldenhilfe nach § 6a sowohl an der Leerstandsquote als auch an der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens anknüpfen.

Der unterschiedlichen Situation der Wohnungsunternehmen entspricht es, bei der Förderhöhe eines zukünftigen flankierenden Instruments nach der Leerstandsquote zu differenzieren. So könnte für Unternehmen mit einer Leerstandsquote ab 20% (Stichtag 31.12.2007) eine Förderung erfolgen, die große Teile der noch auf den rückzubauenden Wohnungen liegenden Altschulden abdeckt. Für Unternehmen mit einem Leerstand von zwischen 15% und 20% könnte ein merklich geringerer Förderbetrag vorgesehen werden.

**Im Sinne verstärkter Anstrengungen zur Entwicklung der Innenstädte ist eine Wiedereinführung der Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen in Altbaubeständen anzustreben. Die Laufzeit sollte zehn Jahre nicht unterschreiten. Der Selbstbehalt sollte gegenüber der Investitionszulage 2002 bis 2004 angehoben und ein höherer Fördersatz sollte gewährt werden.**

In Bezug auf die Aufwertung innerstädtischer Altbaubestände ist die Wirkung des Programms bisher relativ schwach geblieben. Neben Maßnahmen im Bereich der Infrastruktur und des öffentlichen Raums bedarf es zukünftig verstärkter privater Investitionen in die Wohngebäude. Die Wohnungsbauförderung der Länder leistet hier einen Beitrag, der zum Teil noch verstärkt werden könnte. Darüber hinaus bedarf es zusätzlicher Impulse, für die sich die Wiedereinführung der Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen im Altbau anbietet. Das Instrument Investitionszulage ist besonders geeignet, um private Investitionen in die ostdeutschen innerstädtischen Altbaubestände zu stimulieren. Sie ist ein-

kommensunabhängig und damit nicht sozial selektiv, zugleich ist sie ein verlässliches und einfaches Instrument. Die Erfahrungen mit der erhöhten Investitionszulage der Jahre 2002 bis 2004 zeigen, dass eine relativ lange Laufzeit erforderlich ist, wenn die angestrebten Effekte in den Altbauquartieren erreicht werden sollen. Um Mitnahmeeffekte zu reduzieren, sollte der Selbstbehalt höher ausfallen als bei der damaligen Regelung, zugleich sollte der Fördersatz angehoben werden, um die Förderattraktivität zu erhalten.

Im Sinne eines zielgenauen Mitteleinsatzes ist es prinzipiell sinnvoll, eine zukünftige Investitionszulage für Modernisierungsinvestitionen im Altbau auf eine Gebietskulisse zu beschränken. Die Gebietskulisse der früheren erhöhten Investitionszulage ist allerdings unter Umständen zu eng, aus ihr könnten für den Stadtumbau wichtige Altbaubestände herausfallen. Insofern sollte geprüft werden, ob eine zukünftige Investitionszulage auf die Stadtumbaugebiete nach § 171b Baugesetzbuch ausgedehnt werden könnte.

#### **4. Weitere Instrumente; Umsetzungsverfahren und Umsetzungsstrukturen**

Bei der Umsetzung des Programms "Stadtumbau Ost" kommen neben der finanziellen Förderung weitere Instrumente zum Einsatz. Diese Instrumente des Rechts, der Planung sowie der Information und Kommunikation sind insgesamt als leistungsfähig einzuschätzen. Im Hinblick auf die effektive Bewältigung der zukünftigen Aufgaben ist aber eine Weiterentwicklung sinnvoll.

**Das Instrument der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte soll qualifiziert werden durch Konkretisierung von Aufwertungsmaßnahmen, Strategien für die Mobilisierung von innerstädtischen Potenzialen und für komplexe Problemlagen sowie durch Integrierte Stadtteilkonzepte.**

Mit den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten als anwendungsbezogenes gesamtstädtisches Planungsinstrument hat das Programm "Stadtumbau Ost" einen wichtigen Grundstein für nachhaltige kommunale Entwicklungsprozesse verbindlich eingeführt. Bisher haben die Konzepte ihre Stärken vor allem hinsichtlich der Erarbeitung mittelfristiger Planungsperspektiven, teilräumlicher Schwerpunktsetzungen und als materielles Ergebnis konsensualer Verfahren entfaltet. In der Zukunft sollten sie durch die Konkretisierung umsetzungsbezogener Aufwertungsstrategien auf Stadtteilebene verfeinert werden und eine stärkere Umsetzungsorientierung erhalten.

**Die Städte sollen stimuliert werden, zusätzliche Aktivierungs- und Managementanstrengungen zum Zweck der Aufwertung zu unternehmen. Hierzu gehört auch die Förderung von Eigentümerstandortgemeinschaften. Solche Maßnahmen sollen mit Mitteln aus dem Programmteil Aufwertung unterstützt werden.**

Im Zuge der Moderation von Abstimmungsprozessen konnten bisher Rückbaumaßnahmen vorwiegend mit Akteuren der organisierten Wohnungswirtschaft erfolgreich koordiniert werden. In Zukunft wird es, vor allem im Zuge der verstärkten Bemühungen um eine Stärkung der Innenstädte und der Altbauquartiere, darauf ankommen, Beteiligungspotenziale intensiver zu nutzen, neue Akteursgruppen zu motivieren und in kleinteilige Umgestaltungprozesse einzubeziehen. In den Großsiedlungen müssen die Folgen sozialer Segregationsprozesse durch verstärkte Einbeziehung und Aktivierung von Bewohnern abgemildert werden. Beide Prozesse müssen langfristig angelegt sein und es müssen geeignete Formen der Finanzierung und Organisation erprobt werden.

**Kommunen und Länder sollen bei Aufbau, Weiterentwicklung und Nutzung von Monitoringverfahren unterstützt und der Erfahrungsaustausch auf Bundes- und Länderebene intensiviert und verstetigt werden.**

Für eine fundierte Beurteilung der Programmumsetzung und als Instrument zur Beobachtung von Stadtentwicklungsprozessen sind kommunale Monitoringsysteme eine zunehmend unentbehrliche Grundlage. Bei deren Aufbau werden die Kommunen von den Ländern unterstützt. Der Erfahrungsaustausch auf Bundes- und Länderebene dient sowohl der Weiterentwicklung der Systeme als auch der Nutzung von Ergebnissen durch einen interkommunalen Vergleich. Möglichkeiten der Harmonisierung und Vereinfachung sollten ausgeschöpft werden.

**Die Umsetzung des "Stadtumbau Ost" sollte auch weiterhin durch eine Bundestransferstelle begleitet werden.**

Mit der fachlichen Begleitung des Stadtumbauprozesses in den neuen Ländern, der Organisation des Erfahrungsaustauschs zwischen den Kommunen, der Herausgabe von Statusberichten und weiteren Dokumenten hat sich die Bundestransferstelle in den vergangenen Jahren eine Schlüsselfunktion für die fachinterne Kommunikation und die Darstellung des Programms in der Öffentlichkeit erarbeitet und wertvolle Beiträge zu einer prozessbegleitenden Erfolgskontrolle des Programms geleistet, auf die auch in Zukunft nicht verzichtet werden sollte.



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.

Telefon 030202 16-0  
Telefax 030202 16-555  
Anschrift Mühlenstr. 33, 10117 Berlin  
zv@hausundgrund.de  
www.hausundgrund.de

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.