



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## GDW: 13,6 MILLIONEN WENIGER MENSCHEN BIS 2050 - DER STADTUMBAU MUSS WEITERGEHEN

13.03.2008      Fachinformation

Zum Auftakt des Stadtentwicklungskongresses "Städte mit Zukunft: Wandel – Entwicklung – Umbau, die Wohnungswirtschaft als Partner" am 13. März hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen seine Positionen zu Stadtentwicklung und Stadtumbau präsentiert. Um mehr als 13 Millionen Menschen wird die Bevölkerung bundesweit bis zum Jahr 2050 schrumpfen. Das geht aus den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes hervor. "Diese Entwicklung zeigt: Der Stadtumbau bleibt die zentrale Herausforderung für die Zukunft der Städte", erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich der Pressekonferenz zum Stadtentwicklungskongress des GdW in Berlin. Dabei seien die Anforderungen an den Stadtumbau in den alten und neuen Ländern heute und in Zukunft stark unterschiedlich ausgeprägt. "Aktuelle Berechnungen haben ergeben, dass die Leerstandsquote der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern Ende 2007 bei 10,9 Prozent lag", so Freitag. Dies sei mehr als dreimal so hoch wie in den alten Bundesländern (3,1 %). Die Leerstandsproblematik werde sich in den neuen Ländern durch den massiven Bevölkerungsrückgang (-31,1 % bis 2050) weiter verstärken. Damit einher gehen drastisch sinkende Haushaltszahlen: Allein im Zeitverlauf bis 2020 werde es – die auch in Ostdeutschland bestehenden Wachstumsinseln außen vor gelassen – in den neuen Ländern auf Kreisebene ca. 430.000 Haushalte (BBR-Haushaltsprognose) weniger geben. "Am stärksten sind von dieser Entwicklung Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen betroffen", so der GdW-Präsident. Alleine diesen Bundesländern steht ein Rückgang von rund 350.000 Haushalten bevor. Die Zahlen verdeutlichen: Der Stadtumbau in Ostdeutschland muss unvermindert fortgesetzt werden. Die bereits heute immer stärker spürbaren Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs bedrohen künftig – in einem weiterhin sehr schwierigen sozial-ökonomischen Umfeld – wiederum viele Stadtteile und Städte in den neuen Ländern. Wohnungsleerstand, physischer Verfall und soziale Erosionen müssen bekämpft und die Zukunftsfähigkeit der Städte sowie die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte erreicht und gesichert werden. Stadtumbau steigert die Attraktivität der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Bisher können die Wohnungsunternehmen eine positive Bilanz des Programms Stadtumbau Ost ziehen. Insgesamt standen in Ostdeutschland zu Beginn des Programms im Jahr 2002 rund 1,3 Millionen Wohnungen leer. Davon waren 410.000 Wohnungen in den Beständen der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft zu finden. Bis Ende 2007 hat sich der Bestand an leerstehenden Wohneinheiten im GdW auf rund 250.000 reduziert. In Ostdeutschland bleibt insgesamt aber immer noch ein Leerstand von über einer Million Wohneinheiten. Mit diesem Sockel an leerstehenden Wohnungen würden die ostdeutschen Länder in eine neue Leerstandswelle geraten, wenn der Stadtumbau in Ostdeutschland nicht mindestens in gleicher Intensität und mit gleicher Finanzausstattung fortgesetzt wird. Die GdW-Unternehmen haben mit dem Rückbau von rund 194.000 Wohneinheiten in den Jahren 2002 bis 2007 den entscheidenden Anteil am bisherigen Erfolg des Programms Stadtumbau Ost. Der Rückbau erhöht die Vermietungschancen für den verbleibenden Wohnungsbestand aller Anbieter und ist Voraussetzung für dessen Aufwertung. Einen weiteren Schwerpunkt der Tätigkeiten der Unternehmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost bilden die Investitionen in den Wohnungsbestand, die auch wesentlich zur Revitalisierung der Innenstädte beigetragen haben. Es gelte nun, die Weichen für die Fortführung des Programms Stadtumbau Ost nach 2009 zu stellen. Die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft wird sich auch in Zukunft als Partner der Städte und Gemeinden aktiv am Stadtumbau Ost beteiligen, soweit die Rahmenbedingungen ihnen dies ermöglichen. Zentrale Positionen des GdW sind: Integrierte

Stadtentwicklungskonzepte als Grundlage von Fördermaßnahmen fortschreiben, Förderung nur noch in definierten Gebietskulissen, Altschuldenproblematik lösen, Stadumbauförderung in der Einheit von Rückbau und Aufwertung ausgewogen gestalten, Wiedereinführung der Bauinvestitionszulage."Auch in Westdeutschland steigt die Notwendigkeit des Stadumbaus", so Freitag. Jedoch seien hier die Probleme differenzierter und die Maßnahmen strukturell anders ausgerichtet als in den ostdeutschen Ländern. Leerstand als Folge von ökonomischen Strukturkrisen und sozialen Erosionen bildeten im Wesentlichen das Handlungsfeld für den Stadumbau West. Besonders die Auswirkungen des wirtschaftlich-strukturellen Wandels für den lokalen Arbeitsmarkt und soziale Verwerfungen in den Quartieren gefährdeten die Standortqualität und Wettbewerbsfähigkeit von Stadtteilen und Städten in den Problemregionen der westdeutschen Länder. Demografische Entwicklungen führten auch in den alten Ländern zu regional ausgeprägten Schrumpfungsprozessen. Bis 2020 werde es in den westdeutschen Ländern in den vom Rückgang betroffenen Regionen rund 280.000 Haushalte weniger geben, allein 203.000 davon in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Dabei sei zu beachten, dass die Stadumbauerfordernisse von Land zu Land und innerhalb der Länder sehr unterschiedlich sind: Die prosperierenden Metropolregionen um München und Nürnberg sind in einer völlig anderen Situation als die schrumpfenden Kommunen in Nordbayern. Ähnlich zweigeteilt ist die Lage in Hessen, wo dem boomenden Süden strukturschwächere Regionen im Norden und Osten gegenüberstehen. Auch in Nordrhein-Westfalen ist die Lage vieler Städte im Ruhrgebiet wesentlich schlechter als die der Städte entlang des Rheins. Angesichts dieser Entwicklung, die sich in den nächsten Jahren noch verstärken wird, begrüßt der GdW die erfolgte Aufstockung der Mittel für den Stadumbau West und setzt sich für eine Fortentwicklung dieser Maßnahmen ein. Dabei seien folgende Schwerpunkte zu erwägen: Qualitätsoffensive für Großwohnsiedlungen durch Rückbau und Aufwertung Revitalisierung innerstädtischer Brachen Bewältigung kleinteiliger Problemlagen im Altbaubestand Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften: In Ostdeutschland, aber noch stärker in Westdeutschland sind Kooperationsplattformen mit privaten Eigentümern erforderlich Die Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften unterstützen das Konzept einer nationalen Stadtentwicklungspolitik, wie sie von der Bundesregierung im Kontext der Leipzig – Charta der nachhaltigen europäischen Stadt formuliert ist. Dieses Konzept habe das Ziel, die verschiedenen Politikbereiche - wie z. B. Familie, Bildung, Integration oder Klimaschutz - im Interesse einer integrierten Stadtentwicklung zusammenzuführen. Gerade die ambitionierten Ziele des Klimaschutzes und der weiteren Steigerung der Energieeffizienz müssten noch wesentlich stärker mit einem Quartiersbezug versehen und den strategischen Zielen der Stadtentwicklung verbunden werden. Um die Herausforderungen des notwendigen Wandels bundesweit zu meistern, brauchten die Städte Unterstützung von Bund und Ländern sowie starke Partner in Zivilgesellschaft und Wirtschaft. Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen stünden weiterhin als verlässliche Partner für eine integrierte Stadtentwicklung bereit. Die Präsentation der Pressekonferenz sowie weitere Informationen zum Stadtentwicklungskongress sind unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) zu finden.

<https://bbu.de/beitraege/gdw-136-millionen-weniger-menschen-bis-2050-der-stadumbau-muss-weitergehen>