

Herausforderungen im Stadtumbau für die Wohnungswirtschaft

Auftaktkonferenz Stadtumbau Ost II am 16. Juni 2010

Maren Kern,
BBU-Vorstandsmitglied

Sehr geehrte Damen und Herren,

Stadtumbau ist nicht alles, aber ohne Stadtumbau ist alles Andere nichts.

Dieses geflügelte Wort ist im Land Brandenburg gelebte Realität geworden. Wir alle, Bund, Länder und Kommunen und die unternehmerische Wohnungswirtschaft haben in den vergangenen Jahren der wichtigen Erkenntnis, dass mit der Existenzgefährdung der Städte in Brandenburg die Perspektiven des Landes in Frage gestellt wird, realistische Strategien und Taten folgen lassen.

Wir haben daran gearbeitet, die Städte in ihrer Ankerfunktion zu erhalten und zu stärken, denn gelingt das nicht, sind alle anderen Bemühungen um wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung zum Scheitern verurteilt. Die BBU-Mitgliedsunternehmen sind dabei zum Hauptträger des Stadtumbaus geworden. Sie haben in der jetzt zu Ende gehenden Periode Stadtumbau I nicht nur rund 50.000 Wohnungen vom Markt genommen bzw. werden diese bis zum Jahresende noch vom Markt nehmen. Sie haben Investitionen in Höhe von fast drei Milliarden Euro in diesem Zeitraum in den Beständen geleistet, haben damit neben den eigenen rund 3.000 Arbeitsplätzen weitere 3.000 erhalten, vor allem im Bereich des örtlichen Handwerks, sie haben damit erreicht, dass 88 % der Bestände damit modernisiert bzw. teilmodernisiert sind und haben bei diesen Investitionen die Schwerpunkte auf

- energetische Sanierung und
- altersrechte Wohnungsanpassung.

Das alles war in diesem Umfang möglich, durch das Stadtumbau Ost Programm und die Altschuldenhilferegelung, durch die Konzentration im Land Brandenburg auf die Stadtumbaustädte und daran gekoppelten Förderkulissen und Fördermittel, die partnerschaftliche Zusammenarbeit in und mit den Kommunen und dass die Tatsache, dass unsere Unternehmen freiwillig oder unfreiwillig die Hauptträger des Stadtumbaus sind.

Welche Erkenntnisse und Erfahrungen sind es Wert in die zweite Stadtumbauperiode übernommen zu werden?

1. Der Erfolg bis hier her und heute war möglich, weil er auf zwei Standbeinen beruht und dies im doppelten Sinne. Zum einen aus der Einheit von Abriss und Aufwertung und zum anderen aus der Kombination von Stadtumbau Ost und Altschuldenhilfe.
2. Aus unserer Sicht hat sich die Konzentration im Land Brandenburg auf regionale Wachstumskerne, Stadtentwicklungsstädte und Mittelzentren ebenso bewährt, wie die Förderkulissen, innerstädtische Entwicklungsgebiete, innerstädtische Sanierungsgebiete und Vorranggebiete Wohnen.
3. Für eine erfolgreiche und nachhaltige Stadtentwicklung gibt es keine Rezepte, keine Modelle zum Nachahmen oder Muster. Es schälen sich ständig neue Grundsätze heraus, die von der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung und kulturellen Aspekten abhängig sind.
4. Bezogen auf die Innenstadt gilt „Ohne intakte Innenstadt, keine zukunftsfähige Stadt, aber Innenstadt allein macht auch keine zukunftsfähige Stadt“. Das belegt allein schon die Tatsache, dass Stadtentwicklung in der Geschichte und auch heute immer das Austarieren solcher typischen Konfliktfelder ist, wie Stadt gegen Umland, Innenstadt gegen Stadtrand, Altbau gegen Neubau, Eigentum gegen Mietwohnung.
5. Erfolgreiche Stadtentwicklung ist je nach Stadttyp und den vorhandenen Akteuren immer ein Prozess hin zur Stabilisierung der Kernstadt und zur Stabilisierung nachhaltiger Stadtteile. Schnelle Systemwechsel, das hat die letzte Periode gezeigt, nach dem Motto, draußen alles abreißen, gleichzeitig innen noch vorhandene Schrottimmobilien aufkaufen und sanieren, entbehren der Realität, haben in der Geschichte der Stadtentwicklung so und in dieser Geschwindigkeit nicht stattgefunden und werden auch in der nächsten Periode keine Zukunft haben.
6. Am Anfang sehr schwierig in der Öffentlichkeit umzusetzen, mittlerweile ein bewährter Grundsatz ist die Tatsache, dass der Rückbau Voraussetzung für Aufwertung und kein Gegensatz darstellt. Grundsätzlich gilt, jeder Abriss ist Aufwertung, jeder Abriss ist Stärkung der Innenstadt und der sonstigen zukunftsfähigen Stadtteile.
7. Erfolgskriterien für eine erfolgreiche Stadtentwicklung waren
 - der flexible Umgang der Partner miteinander,

- die kreative Kompromissuche,
 - das einheitliche Auftreten der Partner in der Öffentlichkeit,
 - die konsequente Vertretung der gemeinsam erarbeiteten Ziele und
 - die kontinuierliche Einbeziehung der Betroffenen, der Bürger.
8. Dabei hat sich ebenso gezeigt, dass es ein weiterer Erfolgsgarant ist, wenn die Kommune den Prozess konsequent führt, alle beteiligten Partner ins Boot geholt werden und „mitrudern“. Das „Mitrudern“ bezieht sich dabei vor allem auf eigene materielle und finanzielle Beiträge zur Stadtentwicklung aber auch auf die Tatsache, dass alle beteiligten Partner zunehmend verinnerlicht haben, dass alle Entscheidungen, die sie treffen, dahingehend abgeklöpft wurden, ob diese auch dazu dienen, die Bürger in der Stadt zu halten und eher damit weitere Bürger aus der Stadt zu treiben.

Welche Tatsachen haben uns daran gehindert, noch erfolgreicher zu sein?

Obwohl das Stadtumbauprogramm als lernendes Programm angelegt war und ist, war die Lernfähigkeit nicht überall gegeben. Dazu gehören:

1. Die 15 % Quote, bezogen auf den Stichtag des Programmbeginns im Jahre 2003, hat sich als schweres Hemmnis erwiesen. Damit wurden von vornherein Partner ausgeschlossen, die sich dringend an der Stadtentwicklung, am Stadtumbau hätten beteiligen müssen. Vor allem wurde damit der rasanten Entwicklung, die sich in den vergangenen 6 Jahren vollzogen hat, nicht Rechnung getragen.
2. Die Notwendigkeit, sich im Jahre 2003 zu den Abrissvolumina und deren Verteilung über die Programmjahre festlegen zu müssen, ohne dass die Möglichkeit steht, innerhalb der Programmstädte oder innerhalb der Länder Korrekturen vornehmen zu können, hat im Bereich der Altschuldenhilfe ebenfalls dazu geführt, dass wir uns an sich verändernde Realitäten nicht mehr anpassen konnten und damit Mittel ungenutzt blieben.
3. Nach wie vor dauert der Prozess der Ausarbeitung und der Unterschriftsleistung für die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zu lange und führt zu erheblichen Planungsunsicherheiten.
4. Der Evaluation des Stadtumbau Ost Programms folgte zu lange ein Leerlauf, so dass ein reibungsloser Übergang von Periode I zu Periode II nicht gegeben ist. Das gilt insbesondere für die Altschuldenhilfe.
5. Die Evaluation hat gezeigt, dass sowohl in Ländern, wie Brandenburg, die beim Abriss die Pauschalabrechnung bevorzugten, als auch in Ländern, die die Einzelabrechnung favorisierten Unterschiede in der Mittelverwendung nicht erkennbar wurden. Um so verwunderlicher ist es, dass nunmehr generell die Einzelabrechnung eingeführt wird. Eine Tatsache, die mit erheblichem Mehraufwand verbunden ist.

Was erachten wir als wichtig, damit auch die zweite Periode des Stadtumbaus ein Erfolg wird?

1. Wir brauchen schnellstens vernünftige Rahmenbedingungen seitens des Bundes für die 2. Periode des Stadtumbaus. Ich erinnere daran, dass zu Beginn der ersten Periode das sowohl für die Stadtumbau als auch die Altsschuldenhilfe gegeben waren. Ich warne davor, die Finanzkrise als Totschlagsargument zu benutzen und eine Förderpolitik nach Tagesform und Kassenlage betreiben zu wollen. Bevor nicht die Verursacher der Krise an deren Beseitigung beteiligt werden, kann von uns kein Verständnis für den angekündigten Kahlschlag in der Städtebauförderung erwartet werden. Und wenn dieser Bundesregierung Steuererleichterungen für Hotels wichtiger sind als die Existenz der Städte, in denen Millionen Menschen wohnen, ist das politische Geisterfahrrad und hat mit intelligentem Sparen nichts zu tun.
2. Die Standbeine des Erfolgs müssen erhalten bleiben. Das gilt insbesondere für die Altsschuldenhilfslösung. Ein Jahr ist bereits verstrichen, ein Jahr, nämlich das Jahr 2010, ist bereits verloren und unsere Forderungen aus unseren Erfahrungen heraus kann nur wiederholt werden. Das zweite Standbein ist notwendig und es muss nach dem Prinzip „Haus weg, Schulden weg“ funktionieren und nicht nach unternehmensbezogenen Kriterien oder Klauseln. Nur dann ist gewährleistet, dass alle, die sich am Abriss beteiligen, davon profitieren.
3. Noch mehr, als in der vergangenen Periode gilt, die Zukunft gehört der prozessorientierten auf Vernetzung konzipierten Zusammenarbeit, nicht dem Rezept.
4. Vor dem Hintergrund der demografischen und sozialen Entwicklung muss noch stärker für jede Stadt individuell die Antwort gefunden werden, wie ihre Stadtentwicklung aussieht. Fragen wir also nicht uns, sondern unsere Bürger, wo und wie sie heute und in der Zukunft wohnen wollen und beziehen wir ein, was sie sich heute und in Zukunft beim Wohnen leisten können und wollen. Das Motto muss sein „Am Vorhandenen anknüpfen und daraus Potentiale entwickeln“.
5. Denken wir bitte auch daran, dass Menschen nicht in die Innenstadt ziehen, weil es die Innenstadt ist, sondern weil sie sich davon individuelle Vorteile versprechen. Das bedeutet, in der Innenstadt müssen im Wesentlichen mindestens die Bedingungen geboten werden, die der bisherige Standort auch hatte, also beziehen wir je nach Stadtyp alle die Stadtteile ein, die für die zukünftige Entwicklung der Stadt und ihrer Bürger nachhaltig von Bedeutung sind. Auch hier sehen wir Brandenburg auf einem vernünftigen Weg.