

30-03-2006

1. Welche Maßnahmen und/oder Programme einer Neuorientierung der Stadtentwicklung, des Städtebaus und des Stadtumbaus wären aus Ihrer Sicht erforderlich, um der negativen demographischen Entwicklung im Land Brandenburg künftig mit Aussicht auf Erfolg entgegenzuwirken?

- Das Geburtendefizit und die erfolgten Abwanderungen lassen sich nicht mehr rückgängig machen und die Alterung der Bevölkerung kann nicht aufgehalten werden. Der demographischen Entwicklung kann nicht entgegengewirkt werden, aber sie kann konstruktiv begleitet werden. Die Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg geht von einem Rückgang der Bevölkerung bis 2020 gegenüber 2002 um etwa 170.000 Einwohner (-6,6 %) aus. Der engere Verflechtungsraum kann mit seinem Bevölkerungsgewinn von ca. 54.000 Einwohnern (5,5 %) den Bevölkerungsrückgang im äußeren Entwicklungsraum um ca. 224.000 Einwohner (-13,9 %) nicht kompensieren.
- Stadtumbau ist nicht alles, aber ohne Stadtumbau ist alles andere nichts.
- Zentrale Rolle der Stabilisierung der Städte im Land Brandenburg für eine erfolgreiche Fortentwicklung des Landes muss sich umfassend durchsetzen. Städte als Ankerpunkte im Raum.
- Hauptträger des Stadtumbaus, sowohl im engeren Verflechtungsraum, als auch im äußeren Entwicklungsraum, sind die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften
- Soll der Stadtumbau erfolgreich weitergeführt werden, müssen diese als Träger erhalten und stabilisiert werden.

- Es ist daher zunächst wichtig, Bestehendes konsequent weiterzuführen. Das heißt:
 - das Bundesprogramm Stadtumbau mit einer klaren Priorität auf den Stadtumbau-Ost, auch nach 2009 mindestens mit gleicher Intensität weiterzuführen, da mit dem jetzigen Programm nur ein Drittel des 1994 prognostizierten Leerstand vom Markt genommen werden soll,
 - die Abrisspauschale beizubehalten, da zunehmend kompliziertere Bestände in das Blickfeld geraten müssen,
 - auf Bundesebene zu erwirken, dass die Altschuldenentlastung für alle dauerhaft leer stehenden und abzureißenden Wohnungen gewährt wird, da nur so die Beteiligung aller am Stadtumbau dauerhaft gewährleistet werden kann.

- Auf Landesebene ist es notwendig, die Bundesprogramme zur Städtebauförderung, zum Stadtumbau-Ost, der Wohnungsbauförderung und der europäischen Fördermittel konsequent kofinanzieren, um ihre Wirksamkeit zu erhalten.

- Alle am Stadtumbau beteiligten Ressorts sind über den Masterplan Stadtumbau konsequent in die Koordinierung und Förderung/Finanzierung des Stadtumbaus einzubeziehen (Versorgung, Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Verkehrsinfrastruktur, kulturelle Infrastruktur usw.). Es muss der Zustand überwunden werden, dass alle isoliert voneinander, unabhängig und nicht koordiniert fördern.

Beispiel: Übereinstimmung von Schulentwicklungsplanung mit Stadtentwicklungsplanung.

- Es muss sich in allen Maßnahmen, Förderbedingungen und Handlungen endlich einbürgern, dass alle am Stadtumbau beteiligten Kommunen, Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen, Verkehrsunternehmen usw. zum Stadtumbau eigene Beiträge leisten müssen, so wie es die Wohnungswirtschaft bereits in erheblichem Maße über die Förderung hinaus tut.

- Es muss klar sein und auch planungssicher verankert werden, dass mit dem Stadtumbau im Jahre 2009 oder 2010 nicht Schluss ist, sondern dieser Prozess uns weiter verfolgen wird.

- Es ist wichtig, dass die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten für alle Beteiligten transparent sind.
- Sonstige Anpassungen dürfen nicht aus Stadtumbaumitteln bestritten werden (z.B. Rückbau techn. Infrastruktur)

- Es muss gewährleistet sein, dass die Träger des Stadtumbaus auch in voller Höhe die Empfänger der Fördermittel sind.

2. Wie wird die anwachsende Gefahr des Wohnungsleerstandes bezüglich der Insolvenzgefahr für Wohnungsunternehmen besonders in den ländlichen Gebieten gesehen?

- Ländliche Gebiete bedeutet für uns äußerer Entwicklungsraum. Eine Insolvenzgefahr für die Hauptträger des Stadtumbaus (kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften im äußeren Entwicklungsraum) entsteht insbesondere,
 - wenn die Stadtumbaumaßnahmen nicht mit der demographischen Entwicklung Schritt halten,
 - wenn Fördermittel nicht zeitnah bereitgestellt werden bzw.
 - die betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten und Grenzen der Stadtumbauträger nicht angemessen bei den konkreten Stadtumbauzielen berücksichtigt werden.
- Insgesamt bedeutet es, dass es gelingen muss, mehr als ein Drittel des Gesamtleerstandes zügig vom Markt zu nehmen.
- Darüber hinaus ist eine ständige Anpassung der Stadtumbauplanungen/der Höhe der bereitzustellenden Fördermittel an die demographische Entwicklung erforderlich.
- Zukünftig leer fallende Wohnungen sind bislang noch nicht erfasst:

Leerstand Land Brandenburg 2002	165.000 Wohnungen
Geplanter Abriss bis 2009 max.	60.000 Wohnungen
Leerstand nach Abriss	90.000 Wohnungen
Neuer Leerstand durch Bevölkerungsverlust bis 2020	106.000 Wohnungen

Daraus folgt: Wird der Abriss nicht über 2009 hinaus und nicht verstärkt weitergeführt, ist der Leerstand in 2020 bedeutend höher als zu Beginn des Stadtumbauprozesses

3. Wie kann der für die Konsolidierung der Wohnungsmärkte notwendige Wohnungsrückbau beschleunigt werden?

- Flexible Anwendung der Förderbestimmungen durch den Bund
 Beispiel: Wenn der Bedarf an Abrissmitteln größer ist, als an Aufwertungsmitteln, dann muss über den gesamten Förderzeitraum problemlos diese Umschichtung für das Land möglich sein.

- Zeitnahe Bereitstellung der durch den Bund zugesagten Fördermittel über die entsprechenden Kassenmittel, damit die betroffenen Kommunen und Unternehmen nicht über Zwischenfinanzierungen weitere Gefährdungen eingehen müssen.
- Eine generelle Beschleunigung wird nur möglich sein, wenn die dazu insgesamt von Bund und Ländern bereitgestellten Fördermittel mindestens bestätigt, im Idealfall aufgestockt werden könnten.
- Darüber hinaus Beschleunigung möglich, wenn alle am Stadtumbau Beteiligten eigene Beiträge zum Stadtumbau leisten und sich grundsätzlich an die veränderten Rahmenbedingungen anpassen so wie es die Wohnungswirtschaft bereits seit Jahren tut. Beispiele:
 - Sinkende Abnahme von Wasser, Preiserhöhung
 - Kommunen als Preistreiber bei den Betriebskosten,
 - Betriebskosten als Vermietungsargument,
 - Marktanpassung gilt für alle.
- In diesem Bereich darf es nicht zu Haushaltssperrungen kommen.
- Es muss eine Altschuldenentlastung für alle dauerhaft leer stehenden und abzureißenden Wohnungen erreicht werden. (siehe Frage 1)
- Noch offene Probleme müssen geklärt werden:
 1. Was passiert mit Darlehen, die auf teil- oder voll sanierten Wohngebäuden lasten, die abgerissen werden müssen?
 2. Darstellung des Wohnungsabrisses in der Bilanz
 3. Altschuldenentlastung für alle abzureißenden Wohnungen

4. Wie kann trotz der demographischen Entwicklung im Land eine gesunde Mischung in den Städten aus Jung und Alt erreicht werden? Wie kann der Wohnungsbestand an veränderte Wohnbedürfnisse, insbesondere der Senioren angepasst und weiterentwickelt werden?

- Die Mitgliedsunternehmen des BBU haben das Problem bereits vor Jahren erkannt und arbeiten mit Hochdruck an Lösungsmöglichkeiten bzw. haben diese schon erfolgreich umgesetzt.

- Derartige Anpassungsstrategien müssen die Wohnungsunternehmen in Abhängigkeit von der konkreten Stadtsituation entwickeln und umsetzen. Wesentliche Grundlage ist dafür eine reale Bestandsaufnahme, der demographischen und sozialen Situation und deren Entwicklung.
- Eine gesunde Mischung in den Städten aus Jung und Alt kann erreicht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - es müssen entsprechende Arbeitsplätze vor Ort oder in der näheren Umgebung vorhanden sein,
 - die Stadt muss insgesamt attraktiv genug für jüngeren, mittleren und ältere Jahrgänge sein,
 - die Wohnungsunternehmen müssen daraus ableitend entsprechende Angebote bereithalten, die auch von anderen Partnern mitgetragen werden (Freizeitgestaltung, Betreuung, Kultur usw.).
- Die Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Wohnbedürfnisse, insbesondere der Senioren, ist nicht im Vorratsbau möglich, sondern bedingt die schrittweise Anpassung, unter Beachtung der sozialen Bedingungen (Einkommen). Dafür sind bereits entsprechende Strategien erprobt, die von den Unternehmen auch umgesetzt werden.

5. Wie müsste eine effektive und gezielte europäische und Bundesförderung für Stadtumbau und Wohnen aussehen?

- Die europäische Förderpolitik kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch das Land kaum beeinflusst werden.
- Für die europäische Strukturfondsperiode 2007 bis 2013 werden zurzeit für alle 25 EU-Staaten die finanzpolitischen Rahmenbedingungen neu aufgestellt. Aufbauend auf den positiven Erfahrungen der Gemeinschaftsinitiative „URBAN“ soll hierbei die Städteförderung ab 2007 eine zentrale Rolle spielen. Ein Vorhaben, das es zu unterstützen gilt.
- Im Rahmen der konkreten Umsetzung der Strukturfondsprogramme planen zahlreiche Bundesländer eigene Schwerpunkte zur „städtischen Dimension“ in ihren operationellen Programmen. Alle Überlegungen und Planungen zur Städteförderung stehen jedoch unter dem Vorbehalt der interministeriellen Verhandlungen zwischen den verschiedenen Fachressorts. Das Land Brandenburg muss an dieser Stelle seine Pläne für den Schwerpunkt „städtische Dimension“ weiter konkretisieren. Folgerichtig wäre es, die städtische Dimension als einen integrierten Ansatz von Stad-

tentwicklungs- und Wirtschaftsförderung, verbunden mit dem Aspekt der „demografischen Entwicklung“ zu verstehen. Gleichzeitig muss das Land Brandenburg im Rahmen der interministeriellen Verhandlungen eine prioritäre Mittelausstattung für die „städtische Dimension„ befürworten, damit nachhaltig erfolgreiche Förderprojekte für die Brandenburger Städteförderung möglich werden.

- Der Masterplan Stadtumbau unternimmt einen ernstzunehmenden Versuch, europäische, Bundes- und Landesförderung der verschiedenen Ressorts für den Stadtumbau miteinander zu koordinieren.
- Dieser Weg muss konsequent weitergegangen werden. Insbesondere ist zu sichern, dass bürokratische Hemmnisse, zum Beispiel bei der Ausgestaltung gemeinsamer Förderrichtlinien zwischen verschiedenen Ressorts, abgebaut werden.
- Wichtig ist, dass die Förderung sowohl auf Europa-, Bundes- und Landesebene koordiniert wird und miteinander kombinierbar ist.
- Effektiv ist die Förderung nur dann, wenn die Auszahlung der Mittel zeitnah erfolgt.

6. Inwieweit besteht aus Ihrer Sicht vor dem Hintergrund der demographischen Situation im Land Brandenburg konkreter Bedarf für einen besondere Umgang mit Wohnquartieren und so genannten Plattenbauten?

- Fragestellung pauschaliert, nicht zu beantworten, da unterschiedliche Stadttypen existieren: sozialistische Entwicklungsstädte, Doppelstädte, Städte mit historischen Stadtkernen, in denen unterschiedliche Antworten gefunden werden müssen.
- Stadtschrumpfung hin in Richtung Kernstadt bedeutet auch immer die Beantwortung der Frage: Können die immer weniger werdenden Menschen in den dann noch vorhandenen Beständen mit der dort existierenden Mietspreisstruktur untergebracht werden?
Beispiel: Wer nur hochwertig sanierte und damit im Hochpreissegment angesiedelte denkmalgeschützte Häuser in der Innenstadt zu bieten hat, wird Menschen unterer Einkommensklassen nicht in der Innenstadt ansiedeln können. Stadtentwicklung wird auch von den vorhandenen Möglichkeiten und Ressourcen und den freien Entscheidungen der einzelnen Menschen beeinflusst.

- Ob in Zukunft tendenziell mehr Plattenbauten vom Abriss betroffen sein werden, hängt neben städtebaulichen Aspekten und den eben geschilderten auch von der Kreditbelastungssituation ab.