

WI Wohnungspolitische Informationen 40/2007

BBA-Tagung „Fünf Jahre Stadtumbau Ost – Umsetzung, Auswirkungen, Perspektiven“

Berlin (bbu) – Im Oktober soll die zu seiner Evaluierung eingesetzte Kommission erste Zwischenergebnisse zum Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ vorlegen. Aus Anlass dieser Bilanzierungen lud die BBA - Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 5. September 2007 zu einer Tagung nach Berlin. Unter Moderation von Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), diskutierten die Teilnehmer anhand von Praxis- und Projektberichten aus verschiedenen Städtetypen über das Programm sowie dessen zukünftige Perspektiven.

Der Stadtumbau wurde von Referenten und Tagungsteilnehmern als Erfolg gewertet. „Es ist jedoch erst der halbe Weg zurückgelegt worden“, so der allgemeine Tenor. Daher müsse das Programm auch nach 2009 in mindestens gleicher Intensität wie bisher fortgesetzt werden. Durch die bisherigen Anstrengungen sei neu entstehender Leerstand zwar weitgehend ausgeglichen worden. Sollte das Programm aber 2009 enden oder in seiner Struktur signifikant verändert werden, würden die Leerstandsquoten sofort wieder ansteigen.

Die Kernpunkte der Fortentwicklung des Programms wurden auf der prominent besetzten Podiumsdiskussion zusammengefasst. Dringlich sei die Lösung der Altschuldenfrage. „Wenn nicht jede innerhalb des Stadtumbaus abgerissene Wohnung von ihren Altschulden befreit wird, verlangt samt der Stadtumbau erheblich, oder er kommt ganz zum Erliegen“, machte Ludwig Burkardt, BBU-Vorstandsmitglied, deutlich. Er war sich mit Reinhold Dellmann, Minister für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg,

bei der Forderung nach mehr Flexibilität des Programms einig. Da die Ausgangslagen in allen Stadtumbaustädten unterschiedlich seien, verlangten diese auch nach individuellen Lösungen. Erweise sich beispielsweise der Abriss von Beständen als wirtschaftlicher als deren Aufwertung, dürfe nicht das Festhalten an prozentualen Aufwertungsvorgaben verlangt werden: „Dann muss Abriss Vorrang haben“, sagte Burkardt. „Maßanzüge schneiden zu können ist das Gebot der Zukunft“. Nachdrücklich verwahrte sich Burkardt gegen den Vorwurf des Bundes, dass nicht genügend aufgewertet werde. „Die brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen haben seit 2002 rund 104 Millionen Euro Rückbauförderung erhalten. In Aufwertungsmaßnahmen haben sie im gleichen Zeitraum mehr als 1,6 Milliarden Euro investiert. Das ist mehr als das Zehnfache.“

In Vorträgen wurden Praxisbeispiele des Stadtumbaus vorgestellt, die die Notwendigkeit der Forderungen an die zukünftige Entwicklung des Programms verdeutlichten. Günter Fuderholz, geschäftsführender Vorstand der Forster Wohnungsgenossen-

schaft eG (FWO), berichtete über die Lage in der brandenburgischen Stadt Forst. Sie verzeichne aufgrund ihrer Wirtschaftsschwäche einen anhaltenden Verlust von Einwohnern. So werde erwartet, dass der daraus resultierende Leerstand trotz Stadtumbaus auf hohem Niveau anhalten werde. Während die Stadt Forst bereits rund 1.000 Wohneinheiten abgerissen hat, stehen bei der FWO noch Vorbereitung und Umzugsmanagement im Vordergrund. Um die Wirtschaftlichkeit des Abrisses für das Unternehmen zu gewährleisten, müssten die betroffenen Mieter von der FWO gehalten werden. So spielt auch die Aufwertung der nicht vom Abriss betroffenen Bestände eine erhebliche Rolle. Die FWO sieht daher ihre Chance im diversifizierten Vorgehen beim Rückbau. Als Vorteil des Teilrückbaus zum Beispiel von Plattenbauten gegenüber dem Komplettabriss führte Fuderholz den schnellen städtebaulichen Effekt und das geringe Risiko des Mieterverlustes an. Dem stünden allerdings hohe Kosten und damit die Abhängigkeit von der Förderung gegenüber. Bei der FWO habe die Finanzierung bisher nicht geklärt werden können.

Laut Jutta Schlumberger, Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH, ist auch Finsterwalde vom anhaltenden Bevölkerungsschwund betroffen. Sie schilderte den Abriss eines Wohnblocks mit 30 Wohnungen im Oktober 2005 und den Umgang mit vom Rückbau betroffenen Mietern. Rund ein Jahr vor Abriss erfolgte die erste Information an die Mieter des Plattenbaus, in dem acht Wohnungen leer standen. In individuellen Gesprächen wurden Wünsche und Ansprüche an Wohnung und Miete aufge-

nommen. Die Umzüge erfolgten von Oktober 2004 bis September 2005. Von den Gesamtkosten für Umzugsmanagement und Abriss von 143.700 Euro wurden 125.000 Euro durch Fördermittel finanziert und 17.700 Euro aus Eigenmitteln gezahlt. Während die Einnahmen durch die Nettokaltmieten nach dem Abriss bei der Wohnungsgesellschaft leicht anstiegen, erhöhte sich auch die Belastung aus dem Altschuldenkredit.

Über das Stadtumbau-Programm in der sächsischen Stadt Görlitz referierte Gerd Kolley, Geschäftsführer der WBG Woh-

nungsbaugesellschaft Görlitz mbH. In Görlitz spiele die Denkmalpflege eine bedeutende Rolle, der Leerstand konzentriere sich auf die Innenstadt. Diese sei geprägt von einem hohen Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz, davon 40 Prozent leer stehend. Bereits 1990 seien 4.000 Wohnungen leer und unbewohnbar gewesen. Der Anteil privater Eigentümer sei hoch, deren unmittelbares Interesse an der Stadtentwicklung eher gering. Das in Görlitz bestehende Spannungsfeld begründe sich durch die zu vereinenden Positionen von Wirtschaftlichkeit, Städtebau und Denkmalschutz. Hier stünde nicht der

Abriss, sondern die bedarfsgerechte Sanierung im Vordergrund, um zeitgemäße Wohnqualität zu schaffen und die Innenstadt zu beleben. Kolley unterstrich, dass die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben an diese städtebaulichen Erfordernisse angepasst werden müssten, um zum Beispiel die Vermietbarkeit nach erfolgter Sanierung zu gewährleisten. Auch er unterstrich die Forderungen nach Altschuldenentlastung, die Verlängerung des Programms Stadtumbau Ost über das Jahr 2009 hinaus und die flexible Anpassung an die individuellen Gegebenheiten der Stadtumbaustädte. ■