

06-10-2005
Dr. Wolfgang Schönfelder
Fon 03 31/2 71 83 11
Fax 03 31/2 71 83 18
wolfgang.schoenfelder@bbu.de

Redebeitrag zur 28. Tagung der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg“ zur Thematik „Wohnen im historischen Stadtkernen“

Zurück in die historische Innenstadt – welchen Beitrag kann die Wohnungswirtschaft leisten?

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und auch im Namen der hier zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen danken wir Ihnen sehr herzlich für die erneute Möglichkeit, sich am Dialog um Themen, die uns gemeinsam berühren, und die wir gemeinsam voran bringen wollen, zu beteiligen.

Wir nehmen diese Möglichkeit sehr gern wahr, und betonen ausdrücklich, dass uns daran gelegen ist, gemeinsam daran zu arbeiten, dass unser gemeinsames Ziel, Städte zu den Ankerpunkten im Raum zu machen, bzw. diese Funktion zu erhalten und zu stärken, mit Leben erfüllt werden kann auch die entsprechende Unterstützung erhält.

Wenn wir hier gebeten worden sind, über Möglichkeiten und Grenzen der Wohnungswirtschaft zu sprechen, dann lassen Sie mich zunächst die Frage beantworten:

1. Wer ist in diesem Falle die Wohnungswirtschaft?

Dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen gehören im Land Brandenburg 230 Unternehmen an. Sie bewirtschaften damit rund die Hälfte aller Mietwohnungen.

Was nun Ihre Arbeitsgemeinschaft betrifft, so sind in Ihren Städten 26 BBU-Mitgliedsunternehmen angesiedelt, die mehr als 103.000 Wohnungen bewirtschaften.

2. Welche Rolle spielen die Unternehmen generell in und für ihre jeweilige Stadt?

- Sie bieten einem erheblichen Teil der Bevölkerung Unterkunft, damit Geborgenheit und leisten somit einen erheblichen Teil zum sozialen Frieden in der jeweiligen Kommune.
- Sie sind ein bedeutender Investor, der ausschließlich die lokale Wirtschaft bedient. So haben in Ihren Mitgliedsstädten die Unternehmen von 1994 – 2004 insgesamt fast 2,7 Milliarden Euro vorrangig in die Modernisierung und die Instandsetzung des Wohnraumraumes gesteckt und damit einen erheblichen Beitrag im Rahmen der stadtbildprägenden Funktionen geleistet.
- Die BBU-Mitgliedsunternehmen sind ganz überwiegend die Träger des Stadtumbaus. Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 10,7 %, Ergebnis per 31.12.2004 und zu diesem Zeitpunkt insgesamt 11.052 leer stehende Wohnungen, liegt diese Notwendigkeit offen auf der Hand. Bis Ende des Jahres 2004 haben unsere Unternehmen davon 767 Wohnungen abgerissen, geplant für dieses Jahr ist die Beseitigung von weiteren 750 Wohnungen und in den Jahren 2006 – 2010 haben sie die Beseitigung weiterer 1.966 Wohnungen im Visier.

3. Wie sieht prinzipiell der Beitrag der Unternehmen für die Stabilisierung der historischen Innenstadt aus?

Lassen Sie mich den Versuch machen, das in direkte und indirekte Beiträge einzugruppieren.

- Als indirekte Beiträge sind alle Aktivitäten des Abrisses und der Aufwertung in den Beständen innerhalb der Stadt zu qualifizieren. Um ein Beispiel zu nennen, mit der Beseitigung von Beständen am Rande der Stadt wird zugleich ein Beitrag zur Stabilisierung der Gesamtstadt und damit der Innenstadt geleistet.
- Direkte Beiträge, also das Engagement in der Innenstadt selbst bestehen vor allem in der Modernisierung und der Instandsetzung, der altersgerechten Anpassung, der Mitwirkung bei einer Gewerberaumvermarktung und was die kommunalen Wohnungsunternehmen betrifft, in der Übernahme von Aufgaben, die mit der Stadtbildgestaltung in der historischen Innenstadt unmittelbar im Zusammenhang stehen.

- Speziell für die unmittelbare Konzentration in der Innenstadt oder in der historischen Innenstadt führen wir keine speziellen Statistiken, so dass ich hier ein wenig darauf setzen muss, dass Sie die Beiträge unserer Unternehmen speziell für Ihre jeweilige Stadt konkreter beziffern können.

4. Was sind die Rahmenbedingungen, in denen unsere Unternehmen mit Ihnen in der Stadt und für die Stadt auskommen müssen?

- Demographischer Wandel.
Darauf möchte ich nicht mehr eingehen. Das ist ausreichend beschrieben worden. Nur so viel, wenn bis zum Jahre 2020 ein Bevölkerungsrückgang um 224.000 Personen prognostiziert wird, entspricht das der Einwohnerzahl der Städte Cottbus., Frankfurt (Oder) und Brandenburg zusammen. Wir gehen im Gegensatz zu anderen Meinungen auch renommierter Gutachter nicht davon aus, dass die noch in den nächsten Jahren ein wenig ansteigenden Haushaltszahlen sich in relevanten Wohnungsbedarfen außerhalb des Speckgürtels niederschlagen werden.
- Soziale Veränderungen
 - . Steigende Anteile der Bevölkerung haben Erwerbsbiographien nach dem Patchworkmuster,
 - . Steigende Anteile der Bevölkerung haben tendenziell weniger Geld zur Verfügung.
 - . Es ist eine systematische Veränderung der Sozialstruktur in den Quartieren zu beobachten und weiter zu erwarten.
 - . Immer mehr Menschen verbringen den ganzen Tag in den Wohnquartieren.
- Sonstige Einflüsse
 - . Der Staat stellt immer weniger Förderung zur Verfügung.
 - . Kommunen müssen immer stärker auf Bürgerengagement setzen.
 - . Kommunen versuchen aus der Haushaltslage heraus stadteigene Aufgaben auf Wohnungsunternehmen zu verlagern oder die Unternehmen für Beiträge zur Haushaltssanierung heranzuziehen oder zu verkaufen, was wir im übrigen für einen Phyrussieg halten.

- . Postsozialistische Monopolstrukturen, insbesondere im Bereich der Gebühren und Abgaben führen nach wie vor zu Preistreiberei und verschlechtern somit die Rahmenbedingungen für das Vermietungsgeschäft, auch und gerade in der Innenstadt.

5. Was sind die Folgen für unsere Unternehmen?

- Wohnungsunternehmen müssen Leerstand bekämpfen,
- Wohnungsunternehmen müssen weiter in die Aufwertung der Bestände investieren und gleichzeitig preiswerte WE in steigenden Anteilen vorhalten,
- Wohnungsunternehmen müssen Mietausfälle verkraften und Mietschulden bekämpfen,

6. Von welchen Trends der künftigen Entwicklung gehen wir aus?

- Wohnen = Wohnung + Wohnumfeld + wohnbegleitende Dienstleistungen
- Stadtumbau ist nicht alles aber ohne Stadtumbau ist alles Andere nichts, Schicksal der Wohnungsunternehmen eng mit dem Schicksal der Städte verknüpft
- Es wird einen verschärften Wettbewerb der Städte untereinander geben, um
 - . die weniger werdenden Besserverdienenden,
 - . die weniger werdenden jungen Menschen,
 - . die aus dem Umland Hinzuziehenden,
 - . die Schaffung oder Erhaltung von Arbeitsplätzen und
 - . attraktive Angebote für ältere Menschen.
- Aufgabenübernahme aus der ursprünglichen Daseinsvorsorge der Kommunen, lokale Netzwerke und bürgerschaftliches Engagement werden die zukünftige Geschäftstätigkeit der Wohnungsunternehmen erheblich beeinflussen.
- Die weitere Ausdifferenzierung der regionalen Wohnungsteilmärkte wird sich fortsetzen: Mit folgenden Merkmalen sich weiter ausdifferenzierende Wohnungsbedarfe Junge-Alte, Alte- Alte, aktive- pflegebedürftige Menschen, aktivierbare Arbeitslose- nicht aktivierbare Arbeitslose, junge Menschen-Familien.

- In der Gesamttendenz eher dauerhaft sinkende Einkommen werden sich auf alle Märkte, auch auf die Wohnungsmärkte auswirken und es wird daher zunehmende Verteilungskonkurrenz des tendenziell sinkenden Einkommens geben bei der Verteilung auf die Bedürfnisse Wohnen, Pflege, Gesundheit, Freizeit, Essen und Trinken.

7. Mit welchen Erfahrungen könnten wir zur Diskussion beitragen?

7.1. Städtumbau ist weder eine Plage, noch ein Unglück.

Diesen Prozess als planmäßige Stadtreparatur, Stadtrenovierung, Stadtentwicklung, bei sich dauerhaft verändernden Rahmenbedingungen zu begreifen, zu gestalten und den dazu gehörigen Optimismus und das Verständnis zu verbreiten, dazu haben wir gemeinsam in der Vergangenheit einiges getan, aber ich denke, es gibt auch noch einiges zu tun. Der Blick in die Geschichte der Stadtentwicklung kann uns sicherlich dabei helfen, wobei ich zugeben muss, hier nicht der absolute Fachmann zu sein. Dahinter verbergen sich aber auch solche Erkenntnisse und Erfahrungen wie Leerstandsbeseitigung, Stadtgestaltung ist kein konjunkturelles Problem. Weder 2009, noch zwei Jahre später kann man das Problem abschließen. Es wird uns dauerhaft begleiten.

7.2. Gründliche und ehrliche Analyse ist der erste Meilenstein für den Erfolg.

Das sage ich deshalb, weil gründliche und ehrliche Analyse über die Ebene der Städtumbaustädte hinaus auf alle Gemeinden, Kommunen und Planungsräume ausgedehnt werden muss und mittlerweile gibt es ja dazu auch erste Schritte. Ich denke zum Thema einer gründlichen Analyse muss ich hier keine Ausführungen machen.

Ehrlich sollte die Analyse sein, weil wir immer noch gemeinsam mit der ehrgeizigen Selbstbetrachtung aufräumen müssen, mit Wunschträumen alle kämen nur in unsere Gemeinde und in unsere Wohnungen.

„Am Vorhandenen ansetzen, das Vorhandene weiter entwickeln“ muss die Devise lauten, das heißt, die erfolgreiche Stadtentwicklung und damit auch Innenstadtentwicklung wird in den aller meisten Fällen lebenswert durch Gesundshrumpfung bedeuten müssen.

Der schwierigste Prozess ist dabei, alle bisherigen Visionen, Erfahrungen und Wünsche zu beerdigen, je schneller desto besser und auch kreative Überlegungen anzustellen, dass auch in der historischen Innenstadt der Mut zur Lücke eine Lösung sein kann.

Zur Ehrlichkeit gehört auch, alle klugen Ideen einzubeziehen, aber sie auch in ihrer quantitativen und Aufwandswirkung zu bewerten.

7.3. Der erfolgreiche Stadtumbau, die erfolgreiche Stärkung der Innenstadt bedeutet unter Zeitdruck die schwierige Suche nach Kompromissen aus städtebaulicher, wohnungspolitischer, betriebswirtschaftlicher und sozialer Sicht.

Dabei führt kein Weg an der Erkenntnis vorbei, dass das Abreißen, Umbauen, Gestalten, letztendlich nur der Eigentümer kann und für den Eigentümer muss das Ganze betriebswirtschaftlich darstellbar sein.

Das hat sich mittlerweile schon vielerorts besser durchgesetzt, als es vor 3, 4 Jahren war, bedeutet aber auch, dass, wenn Wohnungen, wenn Immobilien etwa 100 Jahre am Markt sind eben ein kompletter Rückzug oder Konzentration auf die Innenstadt nicht in drei Jahren vonstatten gehen kann und ein Unternehmen, das beispielsweise ausschließlich am Stadtrand seine Wohnungen hat, die zu einem hohen Anteil modernisiert sind und demzufolge die entsprechenden Kreditbelastungen im Portfolio hat, nicht einfach einmal innerhalb weniger Jahre das Engagement in der Innenstadt erheblich ausweiten kann.

7.4. Für die erfolgreiche Stärkung der Innenstadt, den erfolgreichen und nachhaltigen Stadtumbau gibt es nach unseren Erfahrungen keine Rezepte, Modelle oder Muster.

Generell gilt, dass sich nachfolgende Konfliktfelder, die einer Lösung zugeführt werden müssen, in jeder Stadt anders widerspiegeln. Diese Konfliktfelder sind

- Stadt gegen Umland,
- Innenstadt gegen Stadtrand
- Altbau gegeben Neubau,
- Eigentum gegen Mietwohnung.

Daran wird deutlich, dass es in den aller meisten Fällen ein Entweder Oder nicht geben kann und geben wird. Geht man vom bereits geprägten Grundsatz des Machbaren aus, werden in aller Regel vernünftige Kompromisse sowohl für die Innenstadt, als auch für die Randgebiete gefunden.

7.5. Erfolgreiche Stabilisierung der Innenstadt wird es nur geben, wenn die Akteure zuverlässig wissen, was der Bürger, der Kunde heute und in Zukunft möchte.

Das hört sich ganz einfach und logisch an. In der Vergangenheit ist häufig das realisiert worden, von den die Entscheidungsträger sich eingebildet haben, dass der Bürger oder Kunde dies ja schon gut finden wird, weil man sich ja Gedanken gemacht hat. Und auch heute sind derartige Vorstellungen hier und da noch anzutreffen. Beispielsweise möchte eben nicht jeder Bürger in der Innenstadt oder im Denkmal wohnen. Es muss also gelingen, die weiter fortschreitenden Differenzierungsprozesse in der Gesellschaft, immer kleiner werdender Gruppen von Menschen verfolgen sehr egoistisch ihre Lebensziele und das ist durchaus ein positiver Aspekt, in die Stärkung der Innenstadt und in die Stadtentwicklung insgesamt einzubinden und dass bei sinkender Bevölkerung.

Es ist eine Tatsache, dass Wohnung, Wohnumfeld, Wohnung und wohnbegleitende Dienstleistungen immer mehr zu einer Einheit werden und es ist eine Tatsache, dass die Betriebskosten immer mehr zu einem Vermietungsargument werden und auch hier entsprechende komplexe Zusammenhänge wirken, die bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sind.

Wir werben also sehr dafür, gemeinsam zu erkunden, unter welchen Voraussetzungen bestehen welche Entwicklungsmöglichkeiten und Chancen für ältere Menschen im Stadtkern, für jüngere Menschen im Stadtkern, für Eigentumsstrategien im Stadtkern und dabei die oben genannten Prämissen nicht außer acht zu lassen.

7.6. Konzentration in die Stadt, in die historische Innenstadt bedeutet auch, Stadt neu leben zu lernen.

Wenn, wie eben schon angedeutet, Wohnung, Wohnumfeld und wohnbegleitende Dienstleistung immer mehr zu einer Einheit werden, wenn in bestimmten Bereichen Wohnen und Arbeiten bis hinein in die Wohnung wieder enger zusammenrücken werden, wenn die Informationsgesellschaft mit ihren Vereinsamungsprozessen den Wunsch der Menschen zu gesellschaftlichen Kontakten verstärken wird, wenn diese Kontaktwünsche beispielsweise der jungen Leute völlig andere sind, als die der älteren Mitbürger und wenn Ehepaare andere Vorstellungen als Alleinstehende haben, wenn die einen und diese werden immer mehr in die Mehrheit kommen, nämlich unsere älteren Bürger die altersgerechte Stadt fordern und andere auf der Suche nach Events sind, dann wird erfolgreiche Stadtgestaltung, erfolgreiches Leben in der historischen Innenstadt auch bedeuten, derartige Interessenkonflikte zu gestalten.

Mittun, Mitwirken, Mitgestalten geschieht in der Regel erst nach Organisation, nach dem Angebot, nach dem Wecken von Emotionen und dass ist ein wichtiger Aspekt für unsere gemeinsame Arbeit.

7.7. Stadtstärkung, Stadtentwicklung kommt insbesondere dort gut voran, wo neben dem flexiblen Umgang miteinander und der kreativen Kompromissuche die Partner in der Öffentlichkeit einheitlich auftreten, die gemeinsam erarbeiteten Ziele konsequent vertreten und auf dieser Basis die Bürger einbeziehen.

8. Was wir uns so wünschen würden?

8.1. Wir unterstützen nachhaltig den Versuch der Landesregierung, über einen Masterplan Stadtumbau projektbezogen die Integration der verschiedenen Ressorts zu erreichen und darin kann auch nur die Lösung bestehen.

Weg von „Jeder macht was für sich und es passt nicht so richtig zusammen“. Dabei erwarten wir von der Landesregierung, dass die Schlussfolgerungen aus dem zweiten Bericht zur demographischen Situation des Landes auch umgesetzt werden, denn daran findet sich in übertragender Weise unser Motto wieder „Stadtentwicklung ist nicht alles, aber ohne Stadtentwicklung, Stadtumbau ist alles Andere nichts“. Und das muss auch an den Ressourcen, die zukünftig bereit gestellt werden, sichtbar werden. Der Glaube, es ginge ohne Ressourcen ist genau so irrelevant, wie der Glaube, man könne beliebig

hier mal etwas weg und da mal etwas weg nehmen. Dass die Zeiten des großen Geldes vorbei sind, ist uns allen klar, aber die Rasenmähermethode dürfte hier nicht weiter helfen.

8.2. Wir brauchen wesentlich weniger Bürokratie, mehr Flexibilität, weniger Regelungen, Behördenunterschriften, Stempel usw.

Der Aufzug eines Treppenliftes, um Ihnen ein Beispiel zu nennen, in einem denkmalgeschützten Haus in der Innenstadt, um eine Seniorenwohnanlage mit Betreuung zu komplettieren, kann eben nicht an der Unterschreitung von 3 cm Treppenhausfreiheit scheitern.

Wir sollten gemeinsam daran arbeiten, dass bei derartigen Entscheidungsprozessen vielmehr Raum greift und der Einzelne dafür belohnt wird, eine kreative Lösung zu finden, als dafür sich auf eine vorhandene Regelung zu setzen.

8.3. Stadtentwicklung, Stärkung der Innenstadt kann nur erfolgreich sein, wenn alle Partner ins Boot geholt werden, die mitrudern müssen und vor allem die mitrudern können.

Dabei ist es ganz wichtig, dass diese Partner nicht nur ins Boot kommen, sondern wirklich mitrudern und dass man sich vorher darüber verständigt, wie die Richtung aussehen muss. Es müssen also die richtigen Leute im Boot sitzen, man muss eine gute Ausrüstung haben, man muss zueinander Vertrauen und ein wenig geübt haben und natürlich soll Jeder, der mitrudert, auch Etwas davon haben, dass er sich einbringt.

Die heutige Veranstaltung zählen wir ausdrücklich dazu und hoffen, ein wenig zur Diskussion beigetragen zu haben.