

Leipziger Erklärung

Stadtumbau bleibt zentrale Herausforderung in den neuen Ländern

Der Stadtumbau Ost 2002 bis 2009 war eine Erfolgsgeschichte und ein gelungener Einstieg in die Lösung der Probleme schrumpfender Städte und den Abbau der Wohnungsleerstände in den neuen Ländern.

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften haben bis Ende 2009 insgesamt 250.000 Wohnungen abgerissen, davon über 90 Prozent durch die so genannten § 6a AHG-Unternehmen. Durch diese - fast ausschließlich von den Wohnungsunternehmen - vorgenommene Marktberreinigung konnte ein weiterer Anstieg des Wohnungsleerstandes in Ostdeutschland verhindert werden. Darüber hinaus haben die Wohnungsunternehmen im gleichen Zeitraum mit ihren Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen in der Größenordnung von über 10 Mrd. EUR entscheidend zur Stabilisierung und weiteren Steigerung der Attraktivität der ostdeutschen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte beigetragen. Sie sind heute, in Zeiten der Krise, nicht nur stabilisierender Faktor für die lokale Bauwirtschaft, sondern für unsere Gesellschaft insgesamt. Sie leisten einen ganz wesentlichen Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und sozialen Frieden in den ostdeutschen Wohnquartieren.

Trotz dieser Erfolge beim Rückbau werden die ostdeutschen Wohnungsmärkte auch in den nächsten Jahren durch erhebliche Angebotsüberhänge gekennzeichnet sein. Ab 2010 sinken in den meisten ostdeutschen Kommunen die Haushaltszahlen drastisch. Es droht eine zweite Leerstandswelle – bei heute immer noch 1 Mio. leer stehenden Wohnungen. Daher gibt es zur Fortsetzung des Programms "Stadtumbau Ost" keine Alternative. Der Stadtumbau muss mit hoher Dynamik weitergehen und durch eine Altschuldenregelung flankiert werden!

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft begrüßt den zukunftsweisenenden einstimmigen Beschluss des Deutschen Bundestages vom 17. Juni 2009 zur Weiterführung des Erfolgsprogramms und das eindeutige Bekenntnis zum „Stadtumbau Ost“ im Koalitionsvertrag CDU/CSU und FDP vom 26. Oktober 2009.

Der Stadtumbau 2010 muss jetzt beginnen! Deshalb fordern die Verbände:

1. Der Bund und die neuen Länder müssen in den Haushalten 2010 bis 2016 die notwendigen finanziellen Mittel für Abriss und Aufwertung zur Verfügung stellen. Im Minimum ist eine Stadtumbauförderung einschließlich der kommunalen Mittel in Höhe von ca. 260 Mio. EUR p. a. notwendig.



2. Die Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau Ost 2010 muss frühzeitig durch Bund und Länder in Kraft gesetzt und inhaltlich so ausgestaltet werden, dass die Probleme vor Ort praxisnah und erfolgreich gelöst werden können. Im Sinne eines lernenden Programms sollte künftig:
 - ein bestimmter Teil der Aufwertungsmittel – 50 Prozent – verpflichtend durch die Länder und Kommunen für den Umbau des Wohnungsbestandes, und zwar bezogen auf die Aufwertung aller dauerhaft weiter für die Wohnraumversorgung benötigten Quartiere eingesetzt werden,
 - den insgesamt steigenden Aufwendungen sowohl beim Abriss ganzer Wohngebäude (Freilenkungskosten, Bereitstellung angemessenen Ersatzwohnraums) als auch beim Teilrückbau durch erhöhte Fördersätze pro Quadratmeter Wohnfläche Rechnung getragen werden. Die bisherige Rückbaupauschale von max. 60 EUR/m² Wohnfläche ist auf mindestens 80 EUR/m² zu erhöhen, wobei der Bund sich daran weiterhin zur Hälfte beteiligen muss. Auf dieser Grundlage müssen die Länder in die Lage versetzt werden, auf Problemlagen flexibel zu reagieren.
3. Über die Städtebauförderung hinaus müssen zusätzliche öffentliche Mittel mobilisiert werden. Die Revitalisierung der Städte ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die auch andere Politikfelder maßgeblich tangiert. Ressorts wie Umweltpolitik (Klimaschutz und Energieeinsparung), Sozialpolitik (familiengerechtes, kinderfreundliches Wohnen in der Stadt) und Wirtschaftspolitik (Arbeitsplätze in der Stadt) müssen entsprechende Mittel aus ihren Programmen hierfür beisteuern.
4. Die Fördergebietskulisse für den Stadtumbau muss sowohl die innerstädtischen Bereiche als auch die kompakt bebauten Stadtgebiete - und hier insbesondere die Großsiedlungen -, die weiter dauerhaft für die Wohnraumversorgung benötigt werden, umfassen. Bei einer zu engen Konzentration auf die historischen Altstadtkerne und Gründerzeitviertel würde der größte Teil nicht nur der Quartiere ostdeutscher Städte, sondern auch der in ihnen lebenden Bürgerinnen und Bürger von der Städtebauförderung ausgeschlossen werden.

Das neue Programm Stadtumbau Ost muss durch eine Regelung zu den wohnungswirtschaftlichen Altschulden, die noch aus der Finanzierung des DDR-Wohnungsbaus herrühren, flankiert werden. Ohne eine Entlastung aller abgerissenen Wohnungen von den restlichen Altschulden in Höhe von durchschnittlich noch 65 EUR/m² Wohnfläche werden die Wohnungsunternehmen nicht in der Lage sein, sich weiter am Stadtumbau zu beteiligen. Die Folge wäre: Das neue Stadtumbauprogramm könnte seine angestrebte Wirkung nicht entfalten und ganze Wohnquartiere würden baulich wie sozial erodieren.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft begrüßt ausdrücklich, dass im Koalitionsvertrag die Lösung der Altschuldenproblematik als ein Erfolgsfaktor für den Stadtumbau Ost angesprochen wird. Eine Beschränkung der Entlastung nur auf Wohnungsunternehmen mit sehr hohen Leerständen würde aber eine Problemlösung verhindern. Der Stadtumbau braucht

viele Akteure und alle Wohnungsunternehmen mit strukturellem Leerstand in Stadtumbaugebieten. Der Grundsatz „Wohnung weg, Schulden weg“ muss daher auch für alle Wohnungsunternehmen gelten.

Deshalb unterstreichen wir noch einmal: Eine das Stadtumbauprogramm flankierende Lösung der Altschuldenfrage ist zwingend notwendig. Und darum fordern wir:

Alle Wohnungsunternehmen müssen für die von ihnen abgerissenen Wohnungen - unabhängig von ihrer Leerstandsquote – von den Altschulden entlastet werden. Für die Entlastung von den Altschulden der ab 2010 bis 2016 abzureißenden Wohnungen sind ausreichende Haushaltsmittel bereitzustellen. Wenn in diesem Zeitraum 200.000 Wohnungen abgerissen werden, ist eine Altschuldenentlastung in Höhe von ca. 115 Mio. EUR jährlich, insgesamt in Höhe von 800 Mio. EUR notwendig.

Die Wohnungsunternehmen wollen auch in Zukunft zuverlässige Partner der Kommunen und Hauptakteure bei der Gestaltung zukunftsfähiger Wohnquartiere sein. Hierzu benötigen sie verlässliche Rahmenbedingungen.

Gemeinsame Erklärung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der ostdeutschen Regionalverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anlässlich des Stadtumbaukongresses am 23. Februar 2010 in Leipzig