

# **Starterkonferenz zur „Begleitforschung Stadtumbau Ost im Freistaat Thüringen“ am 18. November 2002**

## **Programmteil Statements:**

### **„Ziele des Stadtumbaus aus Sicht der Akteure“**

(Reihenfolge: TIM, GStBTh, vtw., AKT)

ca. 15 min.

## **Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V.**

Rainer Nowak, Referent für Bautechnik und wohnungswirtschaftliche Fragen

Sehr geehrte Damen und Herren,

In den 12 Jahren deutscher Einheit ist von der Wohnungswirtschaft Beachtliches geleistet worden. In Thüringen haben die vtw.-Mitgliedsunternehmen über 7,5 Mio. EUR für die Verbesserung der Wohnverhältnisse investiert. Die Angleichung der Lebensbedingungen (und Wohnbedingungen) im Osten Deutschlands mit denen im Westen war und ist auch heute noch eine aktuelle gesellschaftspolitische Zielstellung in Deutschland.

Trotz der Erfolge stehen wir heute vor riesigen Herausforderungen bei diesem noch auf längere Sicht nicht abgeschlossenen Angleichungsprozess. Besonders die Auswirkung auf den Wohnungsmarkt trifft unsere Branche hart. Die Ursachen dafür sind vielfältig – stellvertretend hierfür seien an dieser Stelle nur die vergünstigten steuerlichen Abschreibungsmodelle bis 1997, der Nachholebedarf bei der Bildung von Wohneigentum sowie Abwanderung und in die Zukunft gesehen: der Geburtenknick. Die Folgen dieser Entwicklung sind seit einigen Jahren die drastisch rückläufige Wohnungsnachfrage bei dramatisch angestiegenen Wohnungsleerständen.

### **Folie 1**

Der Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V., in dem derzeit 237 Mitgliedsunternehmen organisiert sind, die einen eigenen Bestand von rd. 355.000 Wohnungen bewirtschaften, verzeichnet für seine Mitglieder eine ähnliche Entwicklung wie in den anderen ostdeutschen Bundesländern. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug in den ostdeutschen Ländern per 31.12.2001: 15,8 %, fast auf ein Zehntel genau des Leerstandes unserer Verbandsmitglieder in Thüringen. Während die Erhebungen für Thüringen einen gesamten Leerstand von ca. 120.000 Wohnungen ausmachten, beträgt der Wohnungsleerstand bei unseren Mitgliedsunternehmen rd. 55.000. Und wir wissen, dass unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung die Entwicklung der Leerstände weiter zunehmen wird. Ende 2003 rechnen wir bei unseren Mitgliedern mit einem Anwachsen des Leerstandes auf ca. 17 % und das darauf folgende Jahr werden wir bei 18 % oder noch höher liegen.

Diese Zahlen haben natürlich unmittelbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen. Schon ab 10 % Leerstand testieren die Wirtschaftsprüfer aufgrund der Einnahmeausfälle und der dagegen stehenden bedingten fixen Ausgaben für Gebäudeunterhaltung und Betriebskosten eine beschränkte Handlungsfähigkeit für die Unternehmen. Die Belastungen, die aus den strukturellen Leerständen für die Wohnungsunternehmen resultieren, haben zwischenzeitlich ein Ausmaß angenommen, das viele nicht mehr wirtschaftlich verkraften können.

### **Folie 2**

Wir müssen heute feststellen, dass die Ursache für die wirtschaftliche Notlage, in der sich eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen befindet, nicht Ausdruck eines Missmanagements in den Unternehmen ist, sondern sie die Auswirkungen des Schrumpfungsprozesses tragen müssen. Es war deshalb zuerst die Woh-

nungswirtschaft, die ihre Stimme erhob, um auf die drohenden Auswirkungen für das Gemeinwesen in den Kommunen hinzuweisen.

Das von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Programm Stadtumbau Ost soll Antworten finden auf die vielen noch ungelösten Fragen, die im Zusammenhang stehen mit der Zukunft der ostdeutschen Städte und der in ihnen lebenden Menschen.

Wir sind froh, dass die Landesregierung mit dem federführenden Thüringer Innenministerium sehr frühzeitig durch Umstellung und Neuausrichtung der Wohnungs- und Städtebauförderung die Weichenstellung zum Stadtumbau eingeleitet hat.

Nach Realisierung des Bundeswettbewerbs zum Stadtumbau Ost können wir erfreulich feststellen, dass in vielen Thüringer Kommunen der Prozess des notwendigen Umbaus der Städte erfolgreich angegangen ist.

Seien Sie versichert, dass die Mitgliedsunternehmen des vtw. sich als natürliche Verbündete der Kommunen verstehen und sie als Hauptträger des Stadtumbaus aktiv an der Gestaltung der Zukunftsfähigkeit der Städte mitwirken werden. Sie haben ein unmittelbares Interesse, dass der eingeleitete Prozess des Stadtumbaus Ost an Dynamik gewinnt, damit die politische Hauptzielstellung des Programms, nämlich die Stabilisierung der ostdeutschen Kommunen als Wohn- und Wirtschaftsstandorte, mittel- und langfristig an Wirklichkeit gewinnt.

Welche Zielstellungen verbindet die im vtw. organisierte Wohnungswirtschaft in Thüringen mit der Umsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“? Im Vordergrund steht natürlich die Unterstützung der eben genannten Hauptziele des Stadtumbaus Ost, durch gemeinschaftliches Handeln aller Akteure die Zukunftssicherung der ostdeutschen Städte zu erreichen. Unter Federführung der Kom-

munen sind unsere Mitgliedsunternehmen bereit, bei diesem Prozess des Umbaus der Städte einen ganz aktiven Beitrag zu leisten.

### **Folie 3**

Es besteht Einigkeit darüber, im Zuge einer erforderlichen Marktbereinigung überzählige Wohnungsbestände vom Markt zu nehmen. Grundlage hierfür bilden die in den Kommunen aufgestellten Stadtentwicklungskonzepte. Die vom Wohnungsleerstand besonders betroffenen Wohnungsunternehmen haben ein elementares Interesse, sich von diesen Wohnungsbeständen recht schnell zu trennen. Sanierungskonzepte und Portfolio-Analysen der Unternehmen haben deutlich aufgezeigt, dass ohne aktives Gegensteuern die Gefahr einer wirtschaftlichen Notsituation bis hin zur Existenzgefährdung entstehen kann.

Bisher mussten wir die Insolvenz eines Mitgliedsunternehmens in Thüringen verzeichnen.

Damit wird deutlich, dass die Wohnungsunternehmen die Hauptlast der Marktbereinigung zu tragen haben. Ohne finanzielle Hilfen - und das sagen wir sehr deutlich – werden viele Wohnungsunternehmen ihren Beitrag zum Stadtumbau nicht leisten können.

Die Streichung der Altverbindlichkeiten, die auf dauerhaft leer stehenden und abzureißenden Wohnungen lasten, ist eine ganz zentrale Forderung der Wohnungswirtschaft in diesem Zusammenhang. Trotz der im Programmteil Stadtumbau Ost vorgesehenen Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Abrissförderung liegen Altschulden, Verbindlichkeiten aus Altkrediten oder die dem Osten verweigerte Anwendung der Verwertungskündigung noch wie ein Bremsklotz auf den Unternehmen. Hinzu kommen die nicht unerheblichen Aufwendungen in den Unternehmen für die Schaffung von Ersatzwohnraum für die vom Umzug betroffenen Mieter.

### **Folie 4**

Neben Abriss ist die Aufwertung von Wohnquartieren eine der großen Herausforderungen und Chancen des Stadtumbauprogramms. Die aufgestellten Sanierungskonzepte der Wohnungsunternehmen, welche den Ausweg aus ihrer wirtschaftlichen Notlage aufzeigen, müssen nach unserer Auffassung angemessen bei der Erarbeitung und Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte berücksichtigt werden. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass Stadtentwicklungskonzepte nicht umgesetzt werden können, weil sie nicht zu tragfähigen Lösungen bei den Wohnungsunternehmen führen.

Eine sozial akzeptable und städtebaulich plausible, die wirtschaftlichen Belange der Wohnungsunternehmen mit berücksichtigende Stadtentwicklung bedeutet in diesem Zusammenhang auch, dass sich der Abriss nicht ausschließlich auf die Plattenbauten und die Aufwertung nicht nur auf die Altbauten in den Innenstädten konzentrieren darf. Gemeinsames Anliegen von Kommune und Wohnungsunternehmen muss es sein, Stadtumbaugebiete zu definieren, die nicht auf die Innenstädte begrenzt sind, sondern ausdrücklich die Großsiedlungen bei Rückbau und Aufwertung mit einbeziehen.

Natürlich sind unsere Innenstädte für das Identifikationsgefühl unserer Bürger von besonderer Bedeutung. Wer den Wohnstandort stärken will, muss auch die Kernstadt attraktiver gestalten. Wo aber die Bürger wohnen wollen, entscheiden sie allein. Die Erfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen bei Bewohnerbefragungen haben gezeigt, dass 70 – 80 % in ihrem angestammten Wohnquartier bleiben wollen. Unsere Einschätzung ist, dass nur bis zu etwa 5 % der Bewohner direkt zum Wohnen in der Innenstadt gewonnen werden können. Dies schließt auch den von uns sehr positiv gestarteten Versuch ein, durch das vom Thüringer Innenministerium aufgelegte Landesprogramm „Genial zentral“ eine Stärkung der Innenstadt zu erreichen. Die KOWO Erfurt macht derzeit die Erfahrung, dass sich für das Wohnen in der Innenstadt besonders junge Bürger aus den

Umlandgemeinden interessieren, junge Leute, deren Eltern vor fünf oder zehn Jahren auf der „grünen Wiese“ ihr Haus gebaut haben. Die Bedürfnisse der Bürger sollten deshalb der wesentliche Gradmesser für eine ausgewogene Stadtentwicklungspolitik sein.

In den zurückliegenden Monaten hat eine Reihe von Mitgliedsunternehmen erste Erfahrungen bei Abriss und Teilrückbau von Wohngebäuden gemacht. Ein erstes Fazit lässt sich wie folgt ziehen:

1. Die Planungsvorbereitungen für Rückbaumaßnahmen sind in der Regel zeitaufwendig und bedürfen insbesondere einer gründlichen Mieterinformation  
⇒ Herausbildung von Umzugsmanagement positiv bewährt.
2. Die Umstellung bei der Beantragung von Fördermitteln des Stadtumbauprogramms auf die Städtebauförderung bereitet hier und da noch einige Startschwierigkeiten, die - wie wir glauben - aber bald der Vergangenheit angehören.
3. Die Kosten bei Rückbaumaßnahmen differenzieren noch sehr deutlich und sind von der jeweiligen Situation und Gebäudetyp abhängig. Eine flexible Förderung wäre - wie in diesem Jahr gehandhabt - weiterhin wünschenswert.
4. Weitgehend ungeklärt und bisher recht unterschiedlich gehandhabt ist der Umgang mit den Kosten, die bei der Umverlegung und Anpassung der technischen Infrastrukturen, Freizugs-/Umzugskosten oder der Anpassung der städtischen Infrastrukturen entstehen. Diese Aufwendungen sollten nach unserer Auffassung eindeutiger dem Programmteil Aufwertung zugeordnet werden.

5. Recht schwierig gestaltet sich die Frage nach einem angemessenen Interessenausgleich. Einen „Königsweg“ gibt es bisher noch nicht, wie ein gerechter Ausgleich der Eigentümerinteressen beim Stadtumbau erreicht werden kann. Einige Modellansätze sind vielfach noch nicht ausgereift. Der Interessenausgleich wird sich daher nach unserer Auffassung in erster Linie über die Förderung vollziehen und über eine gerechte Verteilung der Zuschüsse aus dem Stadtumbauprogramm, und zwar vor allem an diejenigen, die sich nachhaltig an einer Marktbereinigung beteiligen.

Welche Erwartungen hat der vtw. an eine Begleitforschung „Stadtumbau Ost“ für den Freistaat Thüringen?

Einfach gesagt, wünschen wir uns von diesem Gremium aus Experten u.a. des Ministeriums, der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der Städteplaner fundierte fachliche Begleitung des langfristig angelegten Prozesses des Umbaus der Städte. Dies betrifft zum einen wichtige und praxisnahe Empfehlungen für eine bedarfsgerechte Gestaltung der Landesförderung auf diesem Gebiet.

Eine wichtige Zielstellung – und dies hat Herr Ballheim in seinem Vortrag schon hervorgehoben – ist die fachliche Begleitung des Erfahrungsaustausches zwischen den Programmgemeinden und den anderen Beteiligten (Best practiks, Workshops). Weil aber in den Gremien bzw. in den Workshops die Experten vertreten sind, die unmittelbar in die Praxis eingebunden sind, erwarten wir auch entsprechende unterstützende Aktivitäten gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit, damit die Zielstellungen des Stadtumbaus nicht wegen knapper Kassen leichtfertig aufgegeben oder in die ferne Zukunft verschoben werden.

Erfolg oder Misserfolg sind aus unserer Sicht davon abhängig, wie in den nächsten Jahren die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen

durch optimalere Rahmenbedingungen abgesichert werden kann, damit sie ihren Beitrag zum Umbau der Städte – und dies heißt heute in erster Linie Marktberreinigung – auch leisten können. Die Haupthindernisse dafür habe ich schon genannt.

Hilfreich wären in diesem Zusammenhang und dies sind ebenso Forderungen der Wohnungswirtschaft zum einen der Erlass der Grundsteuer bei leerstehenden Wohnungen. Von Bedeutung ist gleichfalls die Befreiung von der Grunderwerbssteuer für Fusionen von Unternehmen, deren Größe durch Maßnahmen des Stadtumbaus nicht mehr wettbewerbsfähig wären.

Auf zwei Problemfelder, die der vtw. im Sinne einer zügigen Umsetzung des Stadtumbaus sieht, möchte ich Sie nochmals sensibilisieren. Im Teil Aufwertung des Programms ist vorgegeben, dass die Kommunen für die Inanspruchnahme der Förderung einen Miteleistungsanteil zu tragen haben. Von zurzeit 25 % könnte dieser Anteil bald auf die in der Städtebauförderung übliche Drittelbeteiligung erhöht werden. Nach dem Wegfall des Wohnumfeldprogramms der Wohnungsbauförderung ab nächstem Jahr besteht nach unserer Einschätzung die ernste Gefahr, dass Kommunen ihren dann zusätzlich zu erbringenden Eigenanteil aufgrund ihrer Haushaltssituation nicht leisten können und die Aufwertung nach erfolgten Rückbaumaßnahmen „auf der Strecke“ bleibt. Damit stehen ganze Projekte auf dem Prüfstand! In diesem Fall brauchen wir eine Ergänzungslösung, dass zum einen das Wohnungsunternehmen in Ersatzvornahme gehen kann. Dies könnte als finanzieller Beitrag geschehen oder als zweite Variante könnte die Kommune ihren Miteleistungsanteil über einen Grundstücksverkauf an das Wohnungsunternehmen begleichen.

Die Begriffe Basel II und Rating sind uns allen seit einigen Monaten allgegenwärtig. Die bankaufsichtlichen Anforderungen an eine angemessene Eigenkapitalausstattung an die aktuellen Gegebenheiten des Marktes haben auch vor der

Branche der Wohnungswirtschaft nicht halt gemacht. Die Banken verlangen nicht nur eine Verbesserung der Liquidität, sondern bei der Beurteilung der Wohnungsunternehmen die zeitgemäße Umsetzung der aufgestellten Unternehmens- und Sanierungskonzepte. Die konsequente Umsetzung dieser Konzepte ist einzig allein der Garant dafür (und so beurteilen es die Banken), dass die Wohnungsunternehmen in absehbarer Zeit wieder wirtschaftlich arbeiten können. Sollte es zwischen der Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte und der Unternehmenskonzepte zu großen Abweichungen kommen, besteht die Gefahr, dass Banken die vereinbarte Kreditlinie nicht weiterführen und im schlimmsten Fall das Wohnungsunternehmen als wichtiger Akteur des Stadtumbaus ausfällt.

Der vtw. empfiehlt daher eine möglichst rasche Umsetzung der Konzepte, bei denen das Bindeglied zwischen Unternehmenskonzept und Stadtentwicklungskonzept stetig gewahrt bleibt!

An Hand einiger Beispiele möchte ich Ihnen aufzeigen, dass Wohnungsunternehmen trotz ihrer insgesamt schwierigen wirtschaftlichen Lage sich innovativ am Stadtumbau beteiligen:

-Beitrag Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH (**Folie 5**)

-Beitrag Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG Weida/Thür. (**Folie 6**)

-Beitrag Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt (**Folie 7**)

Lassen Sie mich am Ende resümieren:

Die Hauptakteure des Stadtumbaus sind unsere Mitgliedsunternehmen. Sie tragen die wirtschaftliche Hauptlast, ob nun zu 95 oder 98 %, darüber ließe sich spekulieren. Es handelt sich dabei um Wirtschaftsunternehmen, deren Agieren gegenwärtig und auch in den nächsten Jahren nur unter schwierigen Bedingungen möglich ist. Die Wohnungsunternehmen zeichnen sich durch eine hohe soziale Kompetenz aus. Damit sind sie unverzichtbare Partner der Kommunen. Sie benötigen im Umkehrschluss die Gewissheit und entsprechende Signale, dass die Städte diese Partnerschaft suchen im Sinne einer gemeinsamen Zukunftsgestaltung beim Stadtumbau Ost.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!