

Schwerpunkt Stadtentwicklung

Zehn Jahre Stadtumbau – Ost Vorbild für West

Nach einem Jahrzehnt Stadtumbau Ost zieht der Bundesbauminister eine durchweg positive Bilanz. Den Abriss von etwa 300 000 Wohnungen zu fördern, hat aus seiner Sicht wesentlich zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den neuen Bundesländern beigetragen. Allerdings bleibt die Unterstützung nötig, denn auch in der nächsten Dekade wird der ostdeutsche Wohnungsleerstand um etwa 30 000 Wohnungen pro Jahr wachsen. Im Zuge des Programms sind aber zugleich Innovationen wie das Zusammenwohnen mehrere Generationen ermöglicht und vorangetrieben worden. Daher dient es auch als Vorbild für den Stadtumbau West, der den strukturellen und demografischen Wandel in den alten Ländern präventiv begleiten soll. (Red.)

Unsere Städte unterliegen einem ständigen Wandel. Bevölkerungsentwicklungen, die wirtschaftliche Situation und vieles mehr erfordern, dass unsere Städte flexibel auf Veränderungen reagieren müssen. Jede Stadt steht dabei vor einer ganz eigenen Situation und braucht eigene Antworten. Die Stadtentwicklungsprogramme des Bundes unterstützen unsere Städte und Gemeinden bei ihren jeweiligen Aufgaben auf vielfältige Weise.

Die Entwicklungen verlaufen regional höchst unterschiedlich. In zunehmend mehr Städten steigen nach Jahren der Stagnation sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise von Wohnimmobilien. Andere Städte und Regionen, die besonders vom demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen sind, beklagen Wohnungsleerstände und eine nicht ausgelastete Infrastruktur. Der Stadtumbau bleibt darauf die wichtigste städtebauliche Antwort. Nach den jüngsten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognosen wird dieser Wandel andauern und die betroffenen Regionen in Ost- und zunehmend auch in Westdeutschland vor große Herausforderungen stellen. Die Bund-Länder-Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West leisten hier eine wesentliche Unterstützung.

Der Stadtumbau Ost besteht nunmehr seit zehn Jahren. Was Städte und Wohnungseigentümer seitdem geleistet haben, ist beeindruckend. Das zeigt der aktuelle Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost. Über 400 Städte und Gemeinden nutzen das Programm. Bund, Länder und Kommunen haben dafür insgesamt mehr als 2,7 Milliarden Euro für Investitionen zur Verfügung gestellt. Der Bundesanteil beträgt 1,3 Milliarden Euro. Damit werden städtische Strukturen durch den Abriss leer stehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen stabilisiert sowie die Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere aufgewertet.

Erfolgsbilanz

Die Ergebnisse können sich mehr als sehen lassen. Mit dem Stadtumbau Ost konnte der Wohnungsleerstand insgesamt deutlich gesenkt werden. Dazu hat auch der Rückbau von rund 300 000 Wohnungen in ganz Ostdeutschland beigetragen. Für viele Bürger und die Eigentümer ist der Abriss von Wohnungen schmerzlich. Deshalb ist es umso wichtiger, dass auch die Bürger den Umbau ihrer Städte als notwendig und erfolgreich wahrnehmen. Dies gelingt besonders dann, wenn die Sicherung städtebaulicher Qualität als Gemeinschaftsleistung aller am Stadtumbau Beteiligten empfunden wird.

Der Stadtumbau bietet – gemeinsam mit den anderen Programmen der Städtebauförderung – eine Chance, die Städte von innen heraus zu entwickeln. Ein gutes Beispiel dafür ist die „Grüne Mitte“ in Saalfeld. Dort wird heute das ehemalige Verpackungsmittelwerk, ein außergewöhnliches Gebäude der zwanziger Jahre,

für „Service-Wohnen“ von älteren Menschen genutzt. Nebenan wohnen junge Familien. Dieses Projekt, das die Stadtmitte wieder belebt, überzeugt besonders.

Motor für Innovation

Der Stadtumbau ist auch ein Motor für Innovation. Neue Ansätze wie Zwischennutzungen, Selbstnutzerprojekte und neue Kooperationen mit privaten Eigentümern wären ohne den Stadtumbau Ost nicht oder zumindest nicht so schnell entstanden. Gerade die Einbeziehung der privaten Eigentümer hat zu neuen Modellen wie Eigentümerstandortgemeinschaften oder Eigentümermoderatoren geführt. Ein Beispiel dafür ist das Gründerzeitviertel Glaucha in Halle an der Saale. Durch das Engagement der Bürger konnte hier baukulturelles Erbe erhalten werden.

Der Stadtumbau Ost kann auf viele Erfolge verweisen. Der Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost macht jedoch auch deutlich, was noch zu tun ist. Er stellt – neben der Darstellung der Position der Bundesregierung – insbesondere eine Zusammenfassung der Einzelberichte der neuen Länder dar und ist mit ihnen abgestimmt.

In den neuen Ländern gibt es sehr wohl Wachstumszentren wie zum Beispiel Weimar und Potsdam. Andere Städte werden weitere Einwohner verlieren. Die Nachfrage nach Wohnungen wird in Ostdeutschland insgesamt weiter abnehmen. Nach der Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird zwischen 2010 und 2025 der Leerstand in den neuen Ländern um etwa 30 000 Wohnungen pro Jahr wachsen. Nur der weitere Abriss kann einen erneuten Anstieg der Leerstände verhindern. Wir halten dabei an der gebündelten Strategie von Rückbau und Aufwertung fest.

Das individuelle Gesicht unserer Städte stiftet Identität und Heimat. Geprägt ist es vor allem durch den historischen Gebäudebestand. Diesen zu erhalten ist unsere besondere Verantwortung. Für leer stehende Altbauten ist unter den Bedingungen ungünstiger Immobilienmärkte ein langer Atem erforderlich. Oft

Der Autor

Dr. Peter Ramsauer, MdB

Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin



dauert es, bis ein tragfähiges Nutzungs-, Finanzierungs- und Sanierungskonzept entstanden ist.

Erhalt und Stärkung innerstädtischer Altbaubestände

In unserem Engagement für den Erhalt von Altbauten haben wir im Jahr 2010 die Förderbedingungen im Programm Stadtumbau Ost verbessert. Seither können Städte und Gemeinden die Sicherung und Sanierung von Altbauten bis einschließlich Baujahr 1948 fördern. Dies können Gebäude von privaten Eigentümern ebenso sein wie von Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften. Die Altaufförderung wird durch den Verzicht auf den sonst üblichen kommunalen Eigenanteil gerade auch finanzschwachen Kommunen erleichtert.

Gemeinsames Handeln bleibt beim Stadtumbau das zentrale Stichwort. Für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Innenstädte müssen auch künftig alle Beteiligten – insbesondere die institutionelle Wohnungswirtschaft und die privaten Eigentümer – für eine aktive Mitarbeit gewonnen werden. Dabei muss auch in Zukunft die Förderung des Rückbaus von vor 1919 errichteten sowie von denkmalgeschützten Gebäuden ausgeschlossen bleiben. Sie sind es schließlich, die das Stadtbild besonders prägen.

Bisher hat die Altschuldenhilfeentlastung das Programm Stadtumbau Ost unterstützt. Experten haben wertvolle Anregungen für die Weiterentwicklung des Stadtumbaus und auch für die Wohnraumförderung gegeben. Die Frage, ob und wie es ohne Altschuldenentlastung im Stadtumbau weiter geht, wird jetzt geprüft. Es geht darum, Investitionsanreize für die Sanierung von Altbauten zu stärken, um die Aufwertung der Innenstädte voranzubringen.

Stadtumbau West mit eigenem Profil

Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass der Stadtumbau Ost eine echte Vorbildfunktion für die alten Bundesländer hat. Im Jahr 2004 wurde deshalb bereits das Programm Stadtumbau West aufgelegt, um auch die Städte in den alten Ländern zu unterstützen. Nach dem Vorbild des Stadtumbaus Ost setzen wir auch hier auf integrierte Stadtentwicklungskonzepte und eine gesamtstädtische Be-

trachtung der Problemlagen. Lernen heißt aber nicht kopieren. Entsprechend der spezifischen Situation ist das Programm Stadtumbau West stärker präventiv ausgerichtet. Wir haben ein eigenes Profil entwickelt, zum Beispiel bei der Revitalisierung von Verkehrs- und Gewerbebrachen sowie bei der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen.

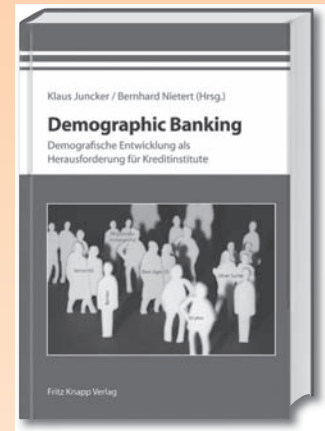
Eine besondere Rolle spielen interkommunale Kooperationen. Für Klein- und Mittelstädte – besonders in ländlichen Regionen – ist übergreifende Kooperation das Gebot der Stunde, um die wichtigen Angebote der Daseinsvorsorge aufrechterhalten zu können. Ein gutes Beispiel für ländliche Regionen ist die interkommunale Kooperation nördliches Fichtelgebirge. Dort haben sich neun Städte und Gemeinden zusammengeschlossen, um unter anderem Konzepte für die Altenhilfe und das Mehrgenerationenwohnen zu erarbeiten. Sie beschäftigen auch eine gemeinsame Tourismusbeauftragte. Aktuell haben sich jetzt fünf dieser Kommunen in einem Verbund für ein gemeinsames Klimaschutzkonzept zusammengetan.

Mit dem Programm Stadtumbau West werden mehr als 300 Städte und Gemeinden unterstützt. Bund, Länder und Kommunen haben dafür bisher 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt – davon allein der Bund 500 Millionen Euro. Das Programm Stadtumbau West wurde 2011 evaluiert. Die Wissenschaftler haben bestätigt, dass wir auch mit diesem Programm auf dem richtigen Weg sind.

Fortführung erforderlich

Die Erfolge beim Stadtumbau als einem Herzstück der Stadtentwicklungspolitik werden fortgeführt. Denn der Strukturwandel wird weitergehen. Besonders betroffen sind ländliche Regionen. Der Stadtumbau erfordert also weiterhin große Anstrengungen aller Beteiligten. Die Städte werden bei dieser schwierigen Aufgabe nicht allein gelassen. Dabei werden eine klimagerechte Stadtstruktur und die energetische Sanierung sowohl der einzelnen Gebäude, als auch der Stadtquartiere immer wichtiger. Der Bund bleibt verlässlicher Partner in der Städtebauförderung und im Stadtumbau. Im Haushaltsentwurf für 2013 sind 84 Millionen Euro für den Stadtumbau Ost und 83 Millionen für den Stadtumbau West vorgesehen. Den Städten und Gemeinden sollen so auch in schwierigen Zeiten notwendige Investitionen in ihre Stadtentwicklung ermöglicht werden. ■

Demografischer Wandel und seine Folgen für die Finanzwirtschaft



Demographic Banking
Handbuch für die Bankpraxis
Herausgegeben von
Klaus Juncker und Bernhard Nietert
2010. 368 Seiten,
gebunden, 56,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0819-1.

Der demografische Wandel in unserer Gesellschaft stellt auch die Banken vor neue Herausforderungen. Die fortschreitende strukturelle Veränderung der Bevölkerung erfordert langfristig ein Umdenken und neue Strategien im Bankbereich – ist die Finanzwirtschaft dafür auch gerüstet?

Namhafte Bankpraktiker zeigen in diesem Buch auf, welche Auswirkungen der demografische Wandel auf Kapitalmärkte und Bankgeschäfte hat, und geben praxisorientierte Hinweise zur sinnvollen Anpassung von Bankstrategien, Bankgeschäftsfeldern (Privat- und Firmenkundengeschäft) und Funktionsbereichen wie Personal- oder Risikomanagement.

Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51
60046 Frankfurt am Main
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de
www.kreditwesen.de