

# Perspektiven in der Wohnungsbau- und Stadtentwicklung

Brigitte Wesierski

**Mehr ältere Menschen, mehr Alleinstehende, mehr Abwanderung in die großen Ballungsräume – dieses sind die Richtungen des demografischen Wandels in Deutschland. Obwohl diese Entwicklungen und ihre Auswirkungen längst bekannt sind, wird darauf von Politik und Immobilienwirtschaft noch nicht immer angemessen reagiert. Für die Autorin sind die zukünftigen Herausforderungen aber nur mit integrierten Lösungen zu bewältigen. Folglich fordert sie die Verzahnung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung weiter voranzutreiben und dabei auch die Privatwirtschaft stärker einzubinden. (Red.)**

Der Umstand, dass die Themen „Wohnungs- und Städtebaupolitik“ mittlerweile in einem Atemzug genannt werden, zeigt den politischen Wandel auf, den diese beiden Politikbereiche derzeit erfahren. Ging es in der Wohnungsbauförderung lange Zeit darum, in der Breite bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss sie heute das Ziel verfolgen, die förderpolitischen Aspekte den gewandelten Rahmenbedingungen anzupassen.

## Zusammenlegung von Städte- und Wohnungsbauförderung

So hat der demographische Wandel in Deutschland bereits zu einem Umdenken geführt, insbesondere in den neuen Bundesländern, in denen die Abwanderung das Problem des Wohnungsleerstands zusätzlich dramatisiert. Hier tritt die standardmäßige Wohnungsbauförderung in den Hintergrund. Gefragt ist vielmehr eine solide Anpassung des Wohnungsbestands an den Bedarf.

Dies geschieht bereits durch die Stadtumbauprogramme, mit denen bewirkt werden soll, dass nicht nur ein Rückbau an sich stattfindet, sondern dieser in der Weise vorzunehmen ist, dass ganze Blöcke zurückgebaut werden und damit auch Teile der technischen Infrastruktur vom Netz getrennt werden können. Dennoch kann es gleichzeitig sinnvoll sein, bedürftigen Bevölkerungsschichten förderpolitisch die Wohnraumbeschaffung zu erleichtern. Allerdings sollte eine selektive Betrachtung nach demographischen Aspekten erfolgen und außerdem eine Konsistenz mit den Zielen der Stadtentwicklungspolitik herbeigeführt werden.

Förderbanken, die auf diesen Feldern aktiv sind, gehen mit solchen Problemen bereits um, und auch dort, wo die Konsequenzen des demographischen Wandels noch nicht sichtbar sind, denkt man bereits über eine bessere Verzahnung verschiedener Förderbereiche nach. Gerade weil Wohnungen langlebige Güter sind, sollten in der Wohnungsbauförderung Entwicklungskonzepte für schrumpfende Regionen entstehen, damit späterem Leerstand vorgebeugt und der Anpassungsbedarf gering gehalten wird. Eine zentrale Forderung ist daher die Zusammenlegung von Wohnungsbauförderung und Förderung im Rahmen der Stadtentwicklung. Damit wäre man in der Lage, Förderkonzepte ganzheitlicher zu gestalten und die Folgen demographischer Veränderungen angemessener zu begleiten.

## Unterstützung von Selbsthilfeinitiativen

Weitere Betätigungsfelder in der Stadtentwicklung können sich auch durch Initiativen wie Housing Improvement Districts (HID) und Business Improvement Districts (BID) anbieten. Es handelt sich dabei um die Erhöhung der Wohnqualität in bestimmten Wohnvierteln (HID) beziehungsweise die Verbesserung des Einzelhandels/Dienstleistungsstandortes

### Die Autorin

**Dr. Brigitte Wesierski** ist Bereichsleiterin Fördergeschäft/Public und Corporate Finance beim Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, Berlin.

(BID), die durch die Anwohner und/oder die am Standort tätigen Unternehmer finanziert werden. Erste Erfahrungen stimmen zuversichtlich, dass dieses Modell, dessen Vorbild in den USA beheimatet ist, auch in Deutschland eine weitere Verbreitung finden könnte.

Eine Initiative, die derzeit in Hamburg realisiert wird, ist bereits gesetzlich abgesichert, sodass die Beteiligten ihre Mittel auf einer gesicherten Grundlage einsetzen können. Die Chance, diese Initiativen auch förderpolitisch und unbürokratisch zu unterstützen, sollte dabei unbedingt ergriffen werden. In Hamburg bedient man sich bei der Finanzierung der dortigen Förderbank. Möglicherweise kann das auch in anderen Bundesländern in Erwägung gezogen werden.

Auch die EU-Kommission hat sich der Entwicklung in den Städten angenommen. Im Rahmen der Einsatzmöglichkeiten europäischer Strukturfonds ermuntert sie die Mitgliedstaaten, diese Mittel auch für die Stadtentwicklung einzusetzen. Die sogenannte Jessica-Initiative (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) ist das von ihr propagierte Instrument zur Schaffung revolvierender Fonds.

## Stärkere Nutzung von revolvierenden Fonds

Mit diesem Instrument will die EU erreichen, dass ihre eigenen Fördermittel mit Fremdfinanzierungsmitteln ergänzt und stärker auf bankmäßige Verwendung fokussiert werden. Auch hier sind es die Förderbanken, die bereits erste Pilotvorschläge entwickelt haben, zum Beispiel in Berlin und Sachsen. Zielsetzung bei solchen Fonds sind letztendlich Projekte, bei denen Rückflüsse generiert werden, um den revolvierenden Charakter dieses Instruments sicherzustellen.

In Anlehnung an die Idee, die Förderung stärker von den Zuschüssen in die Darlehensinstrumente zu leiten, sollte man diesen Gedanken grundsätzlich stärker in der Förderpolitik verankern. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass die Gewährung verlorener Zuschüsse für die staatlichen Haushalte immer schwieriger wird. Dabei ist auch eine Flankierung durch das europäische Beihilferecht dringend geboten.

Auf der Expo Real 2008 in München, ist der Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, Berlin, als Aussteller in Halle C1, Stand 444, vertreten.