

WI Wohnungspolitische Informationen 29

Ausgabe 17. Juli 2008

Dr. Angelika Riemer: „Innenentwicklung ist mehr als Innenstadtentwicklung“

Hamburg (kühn)-Anlässlich der Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost (siehe auch wi 26-2008) sprach die Redaktion mit Dr. Angelika Riemer, Mitglied der Geschäftsführung des GdW, unter anderem über die zentrale Bedeutung der Altschuldenfrage für das weitere Engagement der Wohnungsunternehmen beim Stadtumbau Ost.

Was hat sich Ihrer Meinung nach bisher besonderes gut beim Programm Stadtumbau Ost bewährt und wo gibt es Probleme?

Dr. Riemer: Das Stadtumbauprogramm Ost ist in seiner Gesamtheit, das heißt in der Einheit von Rückbau und Aufwertung, bisher sehr positiv verlaufen. Durch den Abriss von insgesamt fast 200.000 kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen konnte eine enorme Marktberreinigung erreicht werden. Die Leerstandsquote der Unternehmen hat sich dadurch sukzessive auf knapp 11 Prozent Ende 2007 verringert. Ohne die Rückbaumaßnahmen läge sie heute bei ungefähr 18 bis 19 Prozent.

Auch der Erhalt und die Entwicklung der Städte ist durch die im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost geförderten Aufwertungsmaßnahmen im Zusammenspiel mit allen anderen städtebaulichen Förderprogrammen weiter vorangekommen. Insgesamt konnte eine wirtschaftliche Stabilisierung großer Teile der Wohnungsunternehmen und eine weitere Anpassung der Stadtstruktur an veränderte Wohnbedarfe erreicht werden. All das geschah bei Wahrung des sozialen Friedens in den von Rückbau am meisten betroffenen industriell errichteten Wohngebieten: Eine enorme Leistung der Wohnungsunternehmen, der Kommunen und vor allem auch der betroffenen Mieter. Aber natürlich gibt es auch schwierige, problematische Teilbereiche des Stadtumbaus. Neben den notwendigen Anpassungen im Bereich der sozialen und vor allem auch technischen Infrastruktur - die erhebliche finanzielle Aufwendungen erfordern - stellt sich die weitere Sanierung innerstädtischer Gebäude zunehmend als Problem dar. Gerade in komplizierten Innenstadtlagen, für deren Wohnungen es wenig Nachfrage gibt oder wo rentierliche Investitionen nicht möglich sind, kommt die Sanierung gerade in den letzten Jahren nur langsam voran. Die Mitwirkung vor allem der Kleineigentümer, aber auch der organisierten Wohnungswirtschaft, erfordert hier insgesamt verbesserte Rahmenbedingungen und neue Instrumente für ein Handeln „pro Innenstadt“. Von zentraler Bedeutung für das Engagement der Wohnungsunternehmen war und ist eine Problemlösung bei den Altschulden.

Wo sehen Sie hier Ansätze?

Dr. Riemer: Bei dem Thema Altschulden werden wir sicherlich noch viele dicke Bretter bohren müssen. Ich habe auch in den Sitzungen der Lenkungsgruppe zur Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost immer wieder deutlich gemacht, dass die Wohnungsunternehmen zwingend der Entlastung von den Altschulden bedürfen, um sich weiter beim Stadtumbau zu engagieren. Sie können nicht auf Dauer Zins und Tilgung für nicht mehr vorhandene Vermögenswerte zahlen, ohne in den verbleibenden Wohnungsbeständen entsprechende Mieten hierfür zu rekrutieren. Ganz abgesehen davon, dass sie in aller Regel gar keine freien Beleihungsspielräume mehr haben. Die Regelungen des § 6 a AHG greifen inhaltlich und zeitlich zu kurz, auch wenn sie flexibilisiert und die Abrissfrist für die § 6 a-Unternehmen bis 31. Dezember 2013 verlängert werden soll.

Auch die Vorschläge der Gutachter für eine weiter differenzierte Altschuldenhilfe in Abhängigkeit wiederum von der Leerstandsquote der Unternehmen sind meines Erachtens nicht zielführend genug. Wir haben immer wieder darauf verwiesen, dass bei der weiteren Lösung der Altschuldenfrage künftig die städtebaulichen Aspekte ein größeres Gewicht erhalten sollten. Um die städtebaulichen Konzepte tatsächlich umsetzen zu können, müssen alle Wohnungsunternehmen für die von ihnen abgerissenen Wohnungen eine Altschuldenentlastung bekommen. Wünschenswert wäre darüber hinaus, wenn alle vor 1949 errichteten Bestände - die erst 1993 im Rahmen der unternehmensbezogenen Kappung „neu“ mit Altschulden belastet wurden - sofort von ihren Altschulden entlastet würden, unabhängig von ihrem Abriss. Viele der Wohnungsunternehmen mit Beständen vor 1949 hätten so eine größere Chance, sich aus eigener Kraft noch mehr am Stadtbau und insbesondere an der Revitalisierung der Innenstädte zu beteiligen.

Immer wieder war auf dem Fachpolitischen Dialog die Rede von der „stärkeren Hinwendung zu den Innenstädten“. Drohen die energetisch topsanierten und diesbezüglich auch preiswerten Plattensiedlungen ins Hintertreffen zu geraten?

Dr. Riemer: Ich hoffe nicht. Es wäre auch verhängnisvoll, unter „Innenstadt“ nur die bis zum 2. Weltkrieg errichteten Quartiere und Siedlungen zu verstehen. Damit würde die Mehrzahl der Stadtbewohner, die in den Wohngebieten der 1950er bis 1980er Jahre lebt, von der Förderung des Stadtbauprogramms ausgegrenzt. Ich habe mich deshalb in der Lenkungsgruppe immer dafür eingesetzt, dass die im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungskonzepte definierten Gebietskulissen alle dauerhaft für die Wohnraumversorgung der Menschen erforderlichen Quartiere umfassen müssen. Sowohl die Gutachter als auch die Lenkungsgruppe waren sich einig, dass förderwürdig neben den Innenstädten - die sicherlich künftig noch ein größeres Gewicht erlangen werden - auch die Aufwertung aller zukunftsfähigen Stadtteile sein muss. Dazu zählt ausdrücklich auch die so genannte Platte. Dieser Konsens muss allerdings in den Städten auch gelebt werden. Das heißt die Gebietskulisse sollte überall so festgelegt werden, dass sie insgesamt der Innenentwicklung der Städte dient. Denn: Innenentwicklung ist mehr als Innenstadtentwicklung.

Rund 80 Prozent der Bestände in den Innenstädten bzw. historischen Altstädten werden von privaten Eigentümern bewirtschaftet. Hier liegen die Leerstände - ebenso wie bei den Althausbeständen der Wohnungsunternehmen - bei durchschnittlich 20 Prozent. Wäre es denkbar dass die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft trotz eigener Probleme größere Bestände privater Innenstadteigentümer sukzessive aufkauft und sie saniert?

Dr. Riemer: Nein. Unrentierliche Investitionen können keinem Eigentümer zugemutet werden. Ungeachtet dessen muss die Aufwertung die Innenstädte natürlich weiter vorankommen. Die Wiedereinführung der Investitionszulage wäre beispielsweise ein geeignetes Instrument, damit sich die Sanierung von Objekten in komplizierten Innenstadtlagen - die immer teurer wird - überhaupt für die Eigentümer rechnet. Darüber hinaus ist künftig ein noch stärkeres partnerschaftliches Handeln aller Grundstückseigentümer, etwa im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften, „pro Innenstadt“ erforderlich. Insgesamt muss die Entwicklung der ostdeutschen Städte auch in Zukunft im Zusammenspiel aller städtebaulichen Förderprogramme weiter vorangebracht werden - die Mittel des Stadtbauprogramms Ost können hierbei nur einen Beitrag leisten.

Das Verhältnis von Abriss und Aufwertung im Rahmen der zukünftigen Ausgestaltung der Förderung wurde auch auf dem Fachpolitischen Dialog kontrovers diskutiert. Wie sollte dieses Verhältnis Ihrer Meinung nach aussehen?

Dr. Riemer: Die hälftige Förderung von Aufwertung und Rückbau hat sich grundsätzlich bewährt und sollte fortgesetzt werden. Die Aufteilung der Mittel muss allerdings - und da stimmen wir mit den Ländern überein - weiter von diesen flexibel je nach Leerstandsbelastung festgelegt werden können. Dies wurde in den Empfehlungen der Lenkungsgruppe auch durch den Satz zum Ausdruck gebracht: „Grundsätzlich sind 50 Prozent der Mittel für die Aufwertung einzusetzen.“ Insgesamt ist mit Blick auf den zu erwartenden Rückgang der Haushalte in den neuen Ländern - die Gutachter haben prognostiziert, dass ohne weiteren Abriss die Leerstände bis 2020 auf mehr als 1,4 Millionen Wohnungen ansteigen würden - auch nach 2010 der Rückbau auf jeden Fall fortzusetzen. Von 2010 bis 2016 - der vorgeschlagenen Laufzeit für das neue Stadtumbauprogramm Ost - müssen jährlich rund 30.000 Wohnungen vom Markt genommen werden. Was die Aufwertung betrifft, so hoffe ich, dass diese sich, wie schon erwähnt, nicht nur auf die Innenstädte konzentriert, sondern auch die Wohngebiete mit einbezieht, die am meisten von der Marktberäumung betroffen sind. Die dort wohnende Bevölkerung hat ein Recht darauf, dass ihre Quartiere, soweit sie dauerhaft zukunftsfähig sind, weiter stabilisiert und entwickelt werden.

Vielen Dank für das Gespräch!