

# Zeitenwende für Wohnen in der Stadt: Innovative Akteure vor Ort

Lutz Freitag

Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen sind mittelbar über seine Regionalverbände rund 1.300 Wohnungsunternehmen allein in den neuen Ländern organisiert. Dort befindet sich hauptsächlich das innovative Potential und die Kompetenz, konkrete Lösungen für die Bekämpfung der Leerstände und für die Ausarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten zu entwickeln. Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bieten sich damit als natürliche Partner der Kommunen an. Auch die kommunalen Entscheidungsträger sollten deshalb offensiv auf die Wohnungsunternehmen zugehen und sie in die Ausarbeitung von Stadtumbau-Konzepten einbeziehen. Die regionalen Mitgliedsverbände des GdW repräsentieren die landespolitische Kompetenz. Sie kennen die Teilmärkte wesentlich besser als ein Dachverband. Den Bundesländern wird entscheidende Bedeutung beikommen, wie der Stadtumbau planerisch und finanziell bewältigt werden soll. Sie werden die Stadtumbau-Konzepte genehmigen und die hoffentlich bald zur Verfügung gestellten Fördermittel verteilen. Deshalb ist es so wichtig, die Regionalverbände in die Entscheidungsprozesse zu integrieren und ihre Erfahrungen zu nutzen. Aber natürlich trägt auch der GdW als Dachverband eine ganze Menge zur Lösung dieses auch gesamtgesellschaftlich so wichtigen Problems bei.

Der GdW hat die Aufgabe, die politische Öffentlichkeit für dieses Thema zu sensibilisieren und Konsequenzen aufzuzeigen was passiert, wenn nichts getan wird. Mit einer Kampagne werden wir Politik und Medien versuchen zu überzeugen, dass schnelles und gemeinschaftliches Handeln notwendig ist.

Zunächst hat der GdW die Arbeitshilfe 32 "Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung für Aufwertung und Rückbau" herausgegeben. Es handelt sich um einen Leitfaden, wie Stadtentwicklungskonzepte entwickelt werden können, wie Prozesse gestaltet werden, ohne dabei Ergebnisse vorwegzunehmen. Die Ergebnisse und die Handlungserfordernisse werden von Region zu Region, ja von Stadtteil zu Stadtteil sehr unterschiedlich sein. Außerdem entwickelt der GdW Arbeitshilfen für unternehmerische Sanierungskonzepte. Denn nur dann, wenn das Überleben der Wohnungsunternehmen, der Genossenschaften und der Gesellschaften gesichert ist, können wir erreichen, dass handlungsfähige, wirtschaftlich starke Wohnungsunternehmen Partner der Kommune und des Landes sein können.

Letztendlich muss der Bund dann noch seiner Verantwortung gerecht werden. Und natürlich auch die Finanz- und Kreditwirtschaft wird ihren Beitrag leisten müssen, so wie es in der § 6a-Verordnung des II. Altschuldenhilf-Änderungsgesetzes vorgesehen ist. Flankierend veranstalten wir Seminare und Kongresse zu diesem Themenbereich. Am 20. und 21. März werden wir zusammen mit dem Deutschen Städetag einen großen Kongress in Leipzig durchführen. Der Titel ist Programm: "Vom Leerstand zum Notstand - Die Zukunft ostdeutscher Städte sichern."

Generell sollte beachtet werden, dass Rasenmäherlösungen nie wirken, und dass auch einfache Ursache-Wirkungs-Analysen nicht zielführend sind. Die Tatsache und der Umfang des Leerstandes hat inzwischen eine Dramatik angenommen, die politisch nicht übersehen werden kann und die zu politischem Handeln zwingt.

Dabei geht es um viel mehr als nur als um Abriss oder Rückbau. Abriss- und Rückbaumaßnahmen müssen immer begleitet werden von einer Aufwertung von Quartieren, also mit neuen Perspektiven für Quartiere, weil das letztendlich die Voraussetzungen sind, damit die Gesamtstadt eine Lebensperspektive hat. Es muss Optimismus verbreitet werden, die Bewohner dürfen nicht in Lethargie verfallen. Sie müssen sehen, dass der Stadtumbau als Chance begriffen wird. Die Botschaft muss lauten: "Stadtumbau ist Standortfaktor." Ein simples Vom-Markt-Nehmen, indem Bretter vor die Fenster genagelt werden, fördert natürlich genau jene Erosion von Quartieren und Städten, die wir vermeiden wollen. Die Investoren, die nach Standorten suchen, werden dadurch abgeschreckt. Standorte sind Städte, und Städte müssen entwickelt werden, damit sie attraktive Standorte bleiben oder werden können. Deswegen müssen wir gemeinsam darangehen, dieses Problem zu lösen.

Es ist darüber gestritten worden, ob denn tatsächlich die Bevölkerungsentwicklung so ursächlich für das ist, was wir jetzt erleben. Der Streit ist müßig, weil der Tatbestand zu offensichtlich ist. Dabei darf man nicht vergessen, dass es nicht nur von der Nachfrageseite Entwicklungen gegeben hat, sondern aus bewussten ordnungspolitischen Entscheidungen heraus auch auf der Angebotsseite. Seit 1990 wurden 800.000 zusätzliche Wohnungen neu gebaut. Und wir haben durch die intensive Modernisierung einen Gutteil des vorher nicht mehr vermietbaren Altbestandes auch wieder dem Markt zugeführt. Im Saldo haben wir netto trotz der bis jetzt erfolgten Abrisse über 500.000 Wohnungen mehr als im Jahre 1990. Das kann nicht spurlos an den Wohnungsmärkten vorübergehen.

Die Leerstandsentwicklung hängt in starkem Maße mit der Arbeitsplatzentwicklung zusammen. Aufgrund des Zusammenbrechens der alten DDR-Industrie und einer extrem niedrigen Geburtenrate sank die Bevölkerung der neuen Länder von 16,7 Mio. im Jahr 1990 auf heute 15,2 Mio. Viele Menschen sind in die alte Bundesrepublik gegangen.

Die große Nachfrage nach Wohneigentum wurde - nicht zuletzt aufgrund der lange ungeklärten Eigentumsverhältnisse in den historischen Altstädten - vor allem auf der grünen Wiese befriedigt. Die Stadt-Umland-Wanderungen haben das Leerstandsproblem forciert.

Die Frage, wie Arbeitsplätze geschaffen werden können, wird entscheidend dafür sein, ob und wie das Problem der Stadtentwicklung gelöst und die Zukunft der Städte in den neuen Bundesländern gesichert werden können. Hier geht es also um die Bekämpfung von Ursachen.

Dabei entsteht das bekannte Dilemma: Einerseits muss das Problem drastisch genug beschrieben werden, damit die Handlungserfordernisse erkannt werden, gleichzeitig entsteht die Gefahr, dass eine zu drastische Beschreibung einen Prozess der Self-Fulfilling-Prophecy auslöst. Das heißt, dass man damit jenen Standorten, denen man eigentlich helfen will, vom Image her schaden kann. Das ist ein großes Problem, und deswegen müssen all diese Diskussionen immer unter dem Stichwort der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus geführt werden. Da ist dann Abriss und die Beseitigung von Leerstand nur ein Mittel im Rahmen eines ganzen Bündels von Maßnahmen.

Außerdem ist es wichtig, deutlich zu machen, dass Leerstände nicht etwa ein Problem ausschließlich oder vorrangig der Großsiedlungen sind. Es ist so, dass nach unseren statistischen Unterlagen die Leerstände im Altbaubestand größer sind als in den Plattenbausiedlungen. Bei der Platte gibt es leicht einen kulturkritischen, philosophischen Ansatz, nach dem Motto: Das stört uns sowieso und wenn man bei der Gelegenheit ordentlich was abreißen kann, hilft das vielleicht. Das ist ein völlig falscher Ansatz. Es ist kein Problem der Großsiedlungen. Man sollte sich vielmehr dagegen wehren, dass Plattenbausiedlungen stigmatisiert oder schlecht geredet werden. Diese Siedlungen müssen so weiterentwickelt werden, dass vor allem ihre Infrastrukturdefizite beseitigt werden: Stellplätze, Grünanlagen, Einzelhandel, ÖPNV-Anbindung etc. Wenn Abrisse unumgänglich sind, müssen sie wiederum in das kommunale Stadtentwicklungskonzept eingebettet sein.

Fazit: In diesem Jahr werden die Weichen gestellt, wie es mit den ostdeutschen Städten weitergehen wird. Die Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zu leisten.