

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

Jürgen Veser

IfS, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin

Nach den Ergebnissen einer Untersuchung des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, die im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern durchgeführt wurde, liegt die Leerstandsquote in acht untersuchten sächsischen Städten (unterschiedlicher Einwohnerzahl) zwischen 9 % (Lengenfeld) und 25 % (Görlitz). In den kommenden Jahren wird der Leerstand in nahezu allen Städten durch einen Rückgang der Haushalte weiter ansteigen. Der weitere Neubau von Wohnungen erhöht den künftigen Leerstand zusätzlich und ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung und Wanderungsbewegungen ein wesentlicher zu beachtender Faktor. Selbst unter der Annahme eines deutlichen Rückgangs gegenüber dem derzeitigen Niveau des Neubaus lässt sich ein Anstieg des Leerstands in den untersuchten Städten auf Werte zwischen 16 % und 35 % prognostizieren (ohne Abrisse und sonstige Abgänge an Wohnungen).

Zentrale Herausforderung für die Akteure vor Ort ist, geeignete Konzepte für die Bewältigung der aktuellen Leerstandsproblematik und die Verhinderung eines weiteren Anstiegs der Leerstände zu entwickeln. Der Leerstand ist nicht nur ein Problem der Wohnungswirtschaft und des Wohnungsmarktes, sondern betrifft die Stadtentwicklung im allgemeinen. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder Stadtumbaukonzepte, wie sie in einigen Städten schon erarbeitet wurden und in vielen Städten derzeit entwickelt werden, sollten die Anforderung erfüllen, zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes und zur Stabilisierung von in wirtschaftliche Not geratenen Wohnungsunternehmen beizutragen. Notwendige Grundlage für ein Konzept ist, den Umfang, die Art und die Lage des Leerstands möglichst präzise zu erheben. Um die künftige Leerstandsentwicklung abschätzen zu können, ist zusätzlich eine fundierte Wohnungsbedarfsprognose notwendig. Unter Berücksichtigung des künftigen Neubaus sollte das Mengengerüst an Wohnungen ermittelt werden, die innerhalb der kommenden Jahre abgerissen oder rückgebaut werden müssen. In einem Analyse-, Planungs- und Moderationsprozeß sollte dann festgelegt werden, in welchen Gebieten schwerpunktmäßig der Rückbau erfolgend sollte und wo parallel Aufwertungen vorgenommen werden sollen (Stichworte: Gebietskategorisierung, Stadtumbau). Weil es sich um Neuland handelt, bei dem bisher nur wenige Städte umfangreichere Erfahrungen gesammelt haben, sind in diesem Zusammenhang innovative Akteure gefordert. Die Städte, die mit der Konzeptentwicklung frühzeitig angefangen haben, haben sich hierdurch strategische Vorteile verschafft.

Die Erstellung von Stadtumbaukonzepten ist jedoch nur ein erster Schritt. Vermutlich ist die Umsetzungsphase noch schwieriger und erfordert von den Akteuren neben innovativem Denken und Handeln vor allem auch Flexibilität. Zum einen ist eine möglichst konkrete Planung zur Umsetzung der konzeptionellen Maßnahmen und ein intensiver Moderations- und Abstimmungsprozeß notwendig, um die verschiedenen Akteure mit ihren unterschiedlichen Interessen auf Konsenslinie zu halten. Zum anderen ist einzukalkulieren, daß Entwicklungen anders verlaufen, als dies zum Zeitpunkt der Konzepterstellung absehbar war. Alleine das Vorliegen eines Stadtumbaukonzepts dürfte eine Neuorientierung bei Vermietern, Bewohnern, lokalem Gewerbe, Handel etc. anstoßen, deren Wirkungen nicht genau absehbar sind und die möglicherweise nicht den städträumlichen Mustern entsprechen, von denen in den Konzepten ausgegangen wird.

Von wesentlicher Bedeutung wird daher sein, den Prozeß der Konzeptumsetzung laufend zu beobachten und die konzeptionellen Grundlagen regelmäßig zu überprüfen. Hierzu sind Beobachtungs- und Monitoringsysteme auf verschiedenen Ebenen (Kommunen, Land, neue Länder insgesamt) notwendig. Die verschiedenen Akteure müssen aller Wahrscheinlichkeit nach immer wieder auf modifizierte Konzepte neu "eingeschworen" werden, weil ein ausreichender Konsens unter den Akteuren eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg des Stadtumbaus sein dürfte. Die Beobachtung, Steuerung und Moderation des Stadtumbaprozesses, der in vielen Fällen 10 Jahre, möglicherweise auch 15 oder 20 Jahre beanspruchen wird, ist die eigentliche Herausforderung, vor der viele Städte stehen, und benötigt sehr innovative Akteure vor Ort.