



Peter Stubbe

Perspektiven des Stadtumbaus aus Sicht der ostdeutschen Wohnungswirtschaft

Der Stadtumbau Ost ist erfolgreich angelaufen; eine spürbare Marktberreinigung muss folgen. Nach verwaltungstechnischen Schwierigkeiten, die in der Einführungsphase mit der städtebaulichen Bewilligungspraxis verbunden waren, bleibt als Aufgabe, die beiden Programmbestandteile „Rückbau“ und „Aufwertung“ konzeptionell zu verbinden, um die Funktionsfähigkeit des Programms auf Dauer abzusichern.

„In Ostdeutschland stehen eine Million Wohnungen – das sind 13 Prozent des Bestandes – leer.“ Die Zahl aus dem Bericht der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ erregte Aufsehen. Sie galt (und gilt) als Bestandsaufnahme für den Aufbau Ost, für elf Jahre Strukturförderung und Finanzhilfen; sie war nicht nur ein Auszug aus der Immobilienstatistik, sondern markierte die enttäuschten Hoffnungen auf eine schnelle wirtschaftliche Erholung. Das war im Jahr 2000.

Nachdem die historische Bausubstanz in den Innenstädten jahrzehntelang vernachlässigt worden war, nach den Wanderungsbewegungen der Nachwendezeit und dem Bauboom unter der Fördergebietsgesetzgebung war in den Städten der neuen Bundesländer ein amorphes Nebeneinander von maroden und weitgehend verlassenen Altbauquartieren einerseits und über die Stadt verstreutem Neubau andererseits entstanden. Die Gemeinden hatten die Entwicklung kaum steuern können, weil die Bautätigkeit von vermögensrechtlichen Restriktionen und steuerlichen Präferenzen geleitet wurde. Umso bemerkenswerter ist die Wirkungsgeschichte des Kommissionsberichts. Von der Anpassung der Eigenheimzulage und der Eigentumsförderung im Bestand über die Rückführung der degressiven Abschreibung und den Erlass der Grunderwerbsteuer bei Fusionen bis zur Abrissförderung für 300.000 bis 400.000 Wohnungen in zehn Jahren und die flankierende Entwicklung eines „neuen Typus der Stadtentwicklungsplanung“ haben zahlreiche Vorschläge der nach ihrem Vorsitzenden benannten Lehmann-Grube-Kommission in wenigen Jahren Eingang in die Gesetzgebung gefunden.

Das Programm „Stadtumbau Ost“ ist erfolgreich angelaufen. Die Gemeinden haben gemeinsam mit den Marktteilnehmern zukünftige Wohnungsbedarfe ermittelt und integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) aufgelegt, um die Zielgebiete für „Rückbau“ und „Aufwertung“ zu definieren. Allein der Bund stellte im Jahr 2003 annähernd 179 Mio. Euro Finanzhilfen für den Stadtumbau zur Verfügung, die von den Ländern und Kommunen mit Komplementär Mitteln aufgestockt wurden; und es waren Ende 2003, nach zwei Jahren Stadtumbau Ost, immer-

hin über 31.000 Wohnungen abgerissen. Das ist nicht selbstverständlich; nicht in der (für städtebauliche Maßnahmen) kurzen Zeit und nicht unter den gegenwärtigen, politischen Rahmenbedingungen. Angesichts der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und der finanziellen Situation seiner öffentlichen Haushalte sind die Transferzahlungen, die unter der Überschrift „Aufbau Ost“ geleistet werden, wiederum in eine Legitimationskrise geraten. Entsprechend soll heute – 2004 – der „Stadtumbau Ost“ ergänzt werden um einen „Stadtumbau West“. Das erscheint folgerichtig, weil viele Städte – auch im Westen – erhebliche städtebauliche Defizite aufweisen, unter Abwanderung der Bevölkerung leiden und Strukturwandel erfahren haben. Vor allem aber ist es in dem Programm „Stadtumbau Ost“ angelegt, das viel Begehrlichkeit weckt, weil es konzeptionell für sehr unterschiedliche Problemlagen ausgestaltet ist: Stadtumbau beinhaltet sowohl „Rückbau“, also den Abriss von Wohnungen, wie „Aufwertung“, neben Wohnumfeld- und Infrastrukturmaßnahmen also die Schaffung von Wohnraum mittels Sanierung. Dabei soll sich der Abriss in eigens dazu festgelegten Fördergebieten vollziehen; die „Aufwertung“ ist in verschiedenen Gebietskulissen möglich.¹ Ergänzt wird das Programm schließlich von einer Förderung der Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren, die sich – weitgehend gebietsunabhängig – auf Denkmäler der Baujahre 1949 bis 1959 und alle anderen Gebäude richtet, die vor 1949 entstanden.

Die zwischen Bund und Ländern getroffene Verwaltungsvereinbarung legt fest, dass mindestens die Hälfte der Finanzhilfen des Bundes für Rückbaumaßnahmen einzusetzen ist. Damit bleibt ein erheblicher Gestaltungsspielraum für die Länder, so dass der Stadtumbau im Ergebnis eine recht unterschiedliche Ausprägung erfahren hat. Er zeigt etwa in Sachsen und Sachsen-Anhalt Schwerpunkte im „Rückbau“, während anderenorts die Möglichkeiten zur populäreren „Aufwertung“ ausgeschöpft werden. Im Ergebnis wird unter der gemeinsamen Überschrift „Stadtumbau Ost“ eine Erwartung verfestigt, die Computerspezialisten *multitasking* nennen würden; er soll unterschiedliche Aufgaben zugleich erfüllen können: eine Antwort auf den Strukturwandel im Osten sein und ein Programm, das sich der demographischen Entwicklung stellt; eine „Bereinigung“ der Wohnungsmärkte besorgen und städtebauliche Sanierung vorantreiben; mit der Kreditfähigkeit von Immobilienbesitz die Finanzmärkte stabilisieren, das Stadtbild verschönern und die

¹ Neben den auf Grund der Stadtentwicklungskonzepte festgelegten Fördergebieten auch in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten.



Anpassung der kommunalen Infrastruktur ermöglichen. Dabei bleiben die Programmbestandteile „Rückbau“ und „Aufwertung“ konzeptionell unverbunden; sie sind weder in einem gemeinsamen Gebiet zusammengeführt (wie es für andere städtebauliche Verfahren üblich ist), noch sind sie als Anreize für die Akteure systematisch verbunden (wie es etwa das Konzept der Ausgleichsbeträge in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten vorsieht), sondern haben in der städtebaulichen Leitvorstellung einer schrumpfenden Stadt einen eher unscharfen Bezugspunkt. Die Zielerreichung im Stadtumbau wird damit unnötig erschwert.²

Diese These möchte ich in drei Schritten illustrieren: Zunächst städtebaulich, indem einzelne, von den Städten entwickelte Konzepte für den Stadtumbau vorgestellt werden. Danach in einer juristischen Skizze, die den Stadtumbau im Kanon der bestehenden städtebaulichen Verfahren verortet. Abschließend aus einer immobilienwirtschaftlichen Sicht, die verdeutlichen kann, dass ein Ausgleich zwischen Gewinnern und Verlierern im Stadtumbau fehlt.

Städtebauliche Modelle der Schrumpfung

Im Jahr 2002 standen allein in Sachsen ca. 414.000 Wohnungen leer; das waren ca. 17,6 Prozent des Wohnungsbestandes im Freistaat und annähernd 40 Prozent des Leerstandes in den neuen Bundesländern insgesamt. Rund 21.800 Wohnungen wurden in Sachsen seit dem Jahr 2000 vom Markt genommen. Die im Ländervergleich hohe Zahl ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass der Stadtumbau namentlich von dem Staatssekretär Dr. Buttolo hier initiiert wurde; ca. 14.000 Wohnungen wurden allein im Rahmen des sächsischen Landesrückbauprogramms abgerissen. An einem Ort zusammengestellt, böten 414.000 Wohnungen Raum für die Bevölkerung einer veritablen Großstadt.

Die Ausgangslage des Stadtumbaus freilich ist eine andere: Die Leerstände sind – Schwerpunkte nicht ausgeschlossen – in den Stadtgebieten verteilt. Bei der Entscheidung für einen Abriss ist deshalb einerseits in Rechnung zu stellen, wo eine Freileitung von Gebäuden für den Abriss auf Zustimmung der Marktteilnehmer – Mieter und Eigentümer – stößt. Andererseits entsteht die städtebaulich belangvolle Frage, wie das erhebliche Bauvolumen beseitigt werden kann, ohne dass Stadtbild und -raum

² Die städtebauliche Bewilligungspraxis, die die Fördermittel dem Empfänger über fünf Jahre gestreckt und auf dem Weg über drei Gebietskörperschaften mit eigenen Verwaltungsstrukturen zur Auszahlung bringt, tut ein Übriges. Im Ergebnis wurden etwa Bewilligungen für komplexe Vorhaben als Abschlag in Höhe von wenigen hundert Euro zugewiesen oder im November mit der Auflage vergeben, im Dezember den Bau beendet zu haben. Diese Anlaufschwierigkeiten eines städtebaulichen Programms sollten mit der Routinisierung des Verwaltungshandelns überwunden sein. Allerdings finanzieren Akteure des Stadtumbaus weiterhin Abrissmaßnahmen vor, weil Bewilligungen nicht weitergeleitet werden.

sowie die Funktionalität der Infrastruktur über die Maßen beeinträchtigt werden. Idealtypisch lassen sich drei städtebauliche Modelle unterscheiden:

Zentralisierung

Als Königsweg für eine schrumpfende Stadt wird häufig die „Zentralisierung“ genannt: Dabei erfolgt der Abriss von Gebäuden vornehmlich an der Peripherie; die Innenstadtbereiche mit ihrem Altbaubestand werden aufgewertet und neu bezogen. Als Vorteil fällt ins Gewicht, dass historische Gebäudebestände (in den Innenstädten) bewahrt werden können und eine Auslastung der kommunalen Infrastruktur hier gewährleistet ist. Als Beispiel für dieses Modell der städtebaulichen Entwicklung wird Guben genannt. Dessen Wohnungsleerstand konzentriert sich auf zwei städtische Teilbereiche: die Altstadt Ost, mit einem vergleichsweise geringen Anteil an Wohngebäuden und dominiert von leeren Fabrikgebäuden. Sowie dem sog. „WK 4 Reichenbacher Berg“, einem Wohngebiet aus DDR-Zeiten, dessen öffentliches Image aufgrund des Sanierungs- und Leerstands beschädigt wurde. Die Konzentration der Abbruchmaßnahmen ermöglicht den Rückbau einzelner Erschließungsstraßen, deren Flächen damit in den Freiraumverbund überführt werden können, und kommunaler Infrastruktur. Zur Mieterlenkung stehen Wohnungen in benachbarten Quartieren bereit, die aus dem Rückbau in unmittelbarer Nähe eine Aufwertung des Umfelds erfahren. Dass die Umzugsbereitschaft der verbliebenen Mieter für den Erfolg der „Zentralisierung“ unabdingbar ist, zeigt als prominentes Beispiel Görlitz, wo der Gebäudebestand der Altstadt vorbildlich saniert wurde, von den Bewohnern der Neubauquartiere als Zielgebiet aber nicht angenommen wird. Tatsächlich zieht es eine Vielzahl von Mietern vor, in ihrem Quartier zu bleiben; sei es, weil Schule, Kindergarten oder Freunde in der Nähe sind; sei es, weil die Wohnungseinrichtung nebenan noch passt. Der Anteil der Mieter, die bei der Freileitung von Abbruchobjekten im Quartier verbleibt, schwankt mit der Siedlungsgröße zwischen 60 Prozent und 90 Prozent.

Perforation

In der öffentlichen Diskussion die wohl größte Beachtung fand das Modell der „Perforation“, das darauf zielt, vorhandene Siedlungsstrukturen – auch in innerstädtischen Quartieren – aufzulockern. Häufig missverstanden als Kapitulation vor einem desolaten Bestand und brachiale Entfernung einzelner Gebäude aus ansonsten intakten Gründerzeit-Zeilen, zielt dieses Modell tatsächlich ebenso auf eine Aufwertung innerstädtischer Quartiere. Es berücksichtigt dabei allerdings, dass insbesondere die kleinteiligen Bauformen, die für Angestellte und Arbeiter entstanden, als die „soziale Frage“ noch mit „c“ geschrieben wurde, häufig funktionale Mängel auch im Wohnumfeld aufweisen, die mit einer reinen Gebäudesanierung nicht zu beheben sind. Deshalb wird parallel zur Sanierung eine Auflockerung der Bebauung angestrebt, um Raum für zeitgenössische Standards zu schaffen – von der Grünanlage bis zum Parkplatz. Prominentes-



tes Beispiel für dieses Modell ist der Leipziger Osten. Als dort, einen Steinwurf vom Hauptbahnhof entfernt, eine Grünanlage mit dem Arbeitstitel „Hirschgehege“ entstehen sollte, ein konzeptioneller Stadtteilplan gar die Durchgrünung eines Arbeiterviertels vorsah, wurde dies medial als Symbol für die Entleerung der ostdeutschen Städte traktiert. Ausgeblendet wurde dabei, dass es der Stadt Leipzig mit ihrem Weg augenscheinlich gelungen ist, die Altbaubestände attraktiv zu gestalten; die Innenstadtquartiere weisen eine Zuwanderung aus, die anderenorts ausbleibt.

Stadtinseln

Die „Stadtinseln“ als drittes städtebauliches Modell kennzeichnet eine großflächige Aufweitung des Stadtraumes durch Grünflächen. Verbleibende „Stadtinseln“ sind den neu entstandenen Grünzügen nur mehr eingelagert und markieren eine grundsätzliche Neuordnung des Stadtgrundrisses. Das Konzept wurde im Rahmen der IBA Sachsen-Anhalt für die Stadt Dessau von freien Mitarbeitern der dortigen Stiftung Bauhaus vorgestellt. Ob eine Adaption des Modells ohne den *Genius Loci* möglich sei, kann Spekulation bleiben. Eine spezielle Einrichtung jedenfalls wird es brauchen: Denn die Entsorgung des Abraums spielt hier insofern eine besondere Rolle, als er dem Konzept zufolge zur Modellierung der Landschaft auf dem freigelegten Grundstück verbleiben soll – was umweltrechtlich nicht umstandslos zulässig ist. Deshalb plant man in Dessau ein Büro einzurichten, das sich dieser Sonderproblematik widmet, um die Trennung deponiepflichtigen Bauschutts vorausschauend organisieren zu können.

Die idealtypisch vorgestellten, städtebaulichen Modelle der Schrumpfung finden sich realiter nicht in Reinform. Sie bestehen nebeneinander und gehen ineinander über. Eine Entscheidung für eine der Varianten ist weder sachdienlich noch beabsichtigt. Festzuhalten bleibt, dass dem Stadtumbau keine städtebauliche Leitvorstellung zugrunde liegt, die die fehlende, systematische Konnexität der beiden Programmbestandteile „Rückbau“ und „Aufwertung“ ersetzen kann.

Probleme eindimensionaler „Aufwertung“

Dass die beiden Programmbestandteile „Rückbau“ und „Aufwertung“ unverbunden bestehen, „Aufwertung“ also nicht konzeptionell eingesetzt wird (werden kann), um den „Rückbau“ zu unterstützen, führt dazu, dass nach der Eigenlogik der „Aufwertung“ Bestände (jedweden Baualters) aufwändig hergerichtet werden, ohne den aktuellen oder zukünftigen Wohnungsbedarf zu berücksichtigen. Das belastet die Akteure – Mieter und Eigentümer – im Stadtumbau und gefährdet letztlich das Programmziel:

Aktuell, weil „aufgewertete“ Wohnungen für die vom Abbruch betroffenen Mieter häufig nicht als Zielwohnungen in Betracht kommen. Zu den erwähnten praktischen Gründen treten wirtschaftliche: Eine komplexe Sanierung ist nicht zu den Mieten zu

realisieren, die in den unsanierten, zum Abbruch vorgesehenen Wohnungen gezahlt werden. Damit fehlen Zielwohnungen; der „Rückbau“ stockt. Verschärft wird die Situation, weil unter einer familiengerechten Wohnungsbaupolitik zu Zeiten der DDR nur in geringerem Umfang kleine Wohnungen entstanden. Mit zunehmender Singularisierung aber wird genau dieser Wohnungstypus bei der Freilegung von Mietern nachgefragt, die vor dreißig Jahren eine größere Wohnung bezogen und deren Kinder jetzt aus dem Haus sind, das heute abgebrochen werden soll. Der Anteil der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen am Gesamtbestand betrug in Leipzig zuletzt 10,8 Prozent; dagegen wuchs der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte auf 57,4 Prozent.

Perspektivisch führt eine eindimensional betriebene „Aufwertung“ in eine langfristige Kapitalbindung. Wenn die Prämisse des Stadtumbaus zutrifft und die Vorhersage eintritt, dass 100 heutige Eltern noch 67 Kinder und 39 Enkel haben werden, scheint es kurzsichtig, als Zielwohnungen ausschließlich komplex sanierte Immobilien herzurichten, die sich erst in 33 Jahren amortisiert haben werden; zumindest ergänzend wäre es sinnvoll, „Interimswohnungen“ vorzusehen, die vom Markt genommen werden können, wenn sich die derzeit publizierten Bevölkerungsprognosen bewahrheiten. Ansonsten steht zu erwarten, dass der Stadtumbau die Probleme, die er heute zu beseitigen hofft, lediglich in die Zukunft prolongiert.

Ein Zuwarten, gleichsam als Kompromiss zwischen Abriss und Sanierung, verhindert die Altschuldensystematik. Die Kosten der Unterhaltung einer oft maroden Bausubstanz bleiben vom Eigentümer zu tragen. Zu ihnen zählt maßgeblich der Kapitaldienst aus Altschulden, der – im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen – erst erlassen wird, wenn die aufstehenden Wohnungen abgerissen werden. Damit entsteht – insbesondere in den Altbauquartieren – ein erheblicher wirtschaftlicher Druck zum Abriss, der städtebaulich nicht gewollt ist. Es sollte im öffentlichen Interesse liegen, eine Altschuldenentlastung auch für strukturell leer stehende Wohnungen vorzusehen.

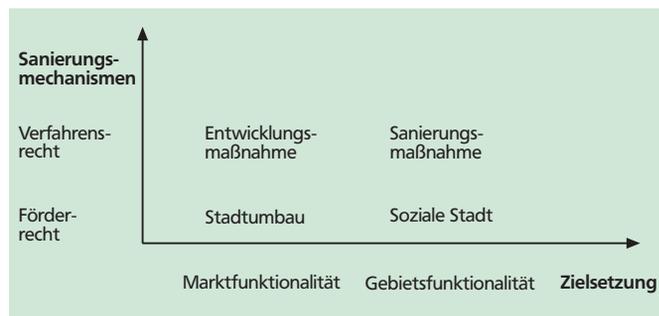
Stadtumbau – eine Besonderheit im Besonderen Städtebaurecht

Mit der erfolgreichen Etablierung des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ ist seine Kodifizierung im Baugesetzbuch eingeleitet worden. Dabei sollen die verfahrensrechtlichen Regularien des Besonderen Städtebaurechts nicht zur Anwendung kommen. Im Ergebnis wird das Besondere Städtebaurecht Verfahrenstypen unterschiedlicher Sanktionsintensität kennen: das Sanierungs- und Entwicklungsverfahren mit förderungs- und verfahrensrechtlichen Sanktionen als Steuerungsmechanismus und den Stadtumbau und die „Soziale Stadt“, die primär auf förderrechtliche Anreize als Steuerungsmechanismus setzen.

Damit stehen den Gemeinden abgestufte Handlungsmöglichkeiten für städtebauliche Interventionen zur Verfügung, die je nach Anwendungsbereich und Zielstellung eingesetzt werden können. Sanierungsverfahren und „Soziale Stadt“ zielen eher auf eine



Gebietsfunktionalität, die Sicherung oder Wiederherstellung eines in seiner Struktur bedrohten Quartiers. Entwicklungsmaßnahme und Stadtumbau finden ihren Anlass in der mangelnden Funktionsfähigkeit des (Wohnungs-)Marktes insgesamt – freilich bei gegensätzlicher Ausgangslage: Die Entwicklungsmaß-



Grafik: Städtebauliche Verfahren

nahme greift bei Baulandknappheit; im Stadtumbau soll ein Überangebot an Wohnraum vom Markt genommen werden (vgl. Grafik).³

Diese nach Zielsetzung und Steuerungsmechanismus scheinbar eindeutige Zuordnung der städtebaulichen Verfahren wird in der Verwaltungsvereinbarung zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, die zuletzt 2003 zwischen Bund und Ländern abgeschlossen wurde, allerdings durchbrochen, wenn der Programmteil „Aufwertung“ – wie gesehen – sachlich und räumlich ohne Bezug zum „Rückbau“ festgelegt wird.

Öffentliche Förderung – privater Anreiz?

Die Akteure des „Rückbaus“ repräsentieren nicht die Eigentumsverhältnisse auf den Wohnungsmärkten. Am Landesrückbauprogramm des Freistaats Sachsen etwa nahmen private Bauherren mit 1,6 Prozent und private Gesellschaften mit 1,3 Prozent teil; die Löwenanteile entfielen auf Genossenschaften mit 39,6 Prozent und die kommunalen Wohnungsgesellschaften mit 56,3 Prozent. Die Zahlen mögen örtlich variieren.⁴ Im Stadtumbau haben sie eine Diskussion über „Trittbrettfahrer“ entfacht, die von der Angebotsverknappung nach „Rückbau“ begünstigt sind, ohne selbst einen Beitrag geleistet zu haben. Tatsächlich verlieren die Akteure des Stadtumbaus in Abhängigkeit von der Gebietsstruktur durchschnittlich 30 Prozent der ausziehenden Mieter, wenn sie Abbruchhäuser frei lenken.

³ Für förderfähig erkennt die Verwaltungsvereinbarung neben der Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes, die Anpassung der städtischen Infrastruktur sowie die Wiedernutzung der freigelegten Flächen und die Verbesserung des Wohnumfelds. Wirtschaft, Soziales und Kultur, als gebietsprägende Qualitäten, bleiben unerwähnt.

⁴ Sie werden insbesondere in Sanierungsgebieten abweichen, in denen eine andere Eigentümerstruktur zu beobachten ist und wo Nutzen und Lasten der städtebaulichen Maßnahme zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern verfahrensrechtlich ausgeglichen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, ergänzende Anreizsysteme für den „Rückbau“ zu entwickeln. Dabei konkurrieren derzeit zwei Modelle: Ein Vorteilsausgleich unter den Bauherren, der auf das im Städtebau bekannte System der Ausgleichsbeträge hinausläuft, und die Verkoppelung von „Rückbau“-Pauschale und „Aufwertungs“-Prämie.

Das Modell des Vorteilsausgleichs basiert auf einem Gedanken, der im Emissionshandel entwickelt wurde: Die Grundstückseigentümer werden mit einer Rückbauverpflichtung für Teile ihrer Bestände belegt; die Rückbauquote bemisst sich an dem von der Gemeinde insgesamt beabsichtigten Rückbauvolumen. Wenn also beispielsweise 10 Prozent aller Wohnungen in der Gemeinde abgelegt werden sollen, wird jeder Eigentümer verpflichtet, 10 Prozent seiner Bestände abzureißen. Von dieser Verpflichtung kann sich der Eigentümer freikaufen, indem er sie – zertifiziert – einem anderen Eigentümer gegen Zahlung eines Entgelts überträgt. Die Logik des Konzepts wirkt schlagend. Neben den absehbaren verwaltungstechnischen Schwierigkeiten stößt es allerdings auch an systematische Grenzen: Beispielsweise, weil der Rückbau eben nicht in der Gesamtstadt stattfinden soll, sondern in einzelnen, nicht immer klar abgrenzbaren Gebieten; auch, weil es den Bauzustand unberücksichtigt lässt, eine Rückbauverpflichtung aber verschiedenwertig ist – je nachdem, ob die Bestände saniert sind oder nicht; schließlich, weil Einzeleigentümer, die „nur“ ein Haus besitzen, erpressbar werden, da sie eine Rückbauverpflichtung mit vertretbarem Aufwand nicht einlösen können.

Sinnvoller erscheint es deshalb, eine „Aufwertungs“-Prämie nur denjenigen zukommen zu lassen, die auch abgebrochen haben. Dieses Modell wird in einzelnen Gemeinden bereits versucht. Es stößt allerdings – noch – auf verwaltungstechnische Barrieren, weil der „Aufwertung“ eine eigenständige Förderlogik zugrunde liegt. Aufwertung soll nur dann möglich sein, wenn das Zielobjekt nach den Regularien einer Kostenerstattungsrechnung ohne die Förderung nicht rentierlich zu entwickeln ist.

Der Grundgedanke ist nachvollziehbar und in langjähriger Förderpraxis geübt: Bei rentierlichen Objekten sollen keine „Mitnahmeeffekte“ eintreten. Er stößt im Stadtumbau allerdings an Grenzen; denn das Modell wurde für eindimensionale Verfahren entwickelt, etwa um – im sozialen Wohnungsbau – niedrige Mieten zu subventionieren oder – in städtebaulichen Sanierungsverfahren – den baulichen Mehraufwand abzugelten. Stadtumbau zielt auf eine Regulierung des Wohnungsmarktes und eine städtebauliche Neuordnung und steht vor der Aufgabe, beides zu verbinden. Den Abbruch zu prämiieren, indem er mit einer Aufwertungspauschale verkoppelt wird, wäre für dieses Verfahren deshalb sachgerecht und böte den Gemeinden ein geeignetes Steuerungsinstrument.

Peter Stubbe

Geschäftsführer der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft
Mitglied des Vorstandes des vhw e. V.