

# Stadtumbau – die Bürger im Blick

Bericht vom vhw-Verbandstag am 23./24. September 2004 in Leipzig

**Die Schrumpfungprozesse in ost- wie westdeutschen Städten und Regionen müssen durch ökonomische, planerische und rechtliche Instrumente organisiert werden. Die damit verbundenen Eingriffe in räumliche und soziale Strukturen erfordern eine fundierte politische Legitimation. Dazu bedarf es der Einbeziehung der (Stadt-)Öffentlichkeit und der betroffenen Bürger. Wie kann mehr als bisher auf den Bürger als Nachfrager eingegangen werden? Welche Rolle kommt ihm in einem „aktivierenden Staat“ zu und wie kann er diese Rolle ausfüllen? Welche Konsequenzen hat dies für die anderen Akteure? Mit diesen Fragestellungen beschäftigten sich Experten aus Politik, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und weiteren Verbänden auf dem diesjährigen Verbandstag des vhw in der „Stadtumbau-Stadt“ Leipzig.<sup>1</sup>**

„Die Beteiligung der Bürger an den Folgen der Schrumpfung ihrer Städte ist wahrscheinlich die schwierigste Sportart im Mehrkampf der städtischen Zivilgesellschaft.“ **Reinhart Chr. Bartholomäi**, Vorstandsvorsitzender des vhw, erläuterte den Verbandstagsteilnehmern in seinem Vortrag,<sup>2</sup> welchen Beitrag der vhw leisten werde, damit „diese Übung“ gelänge. Die Verantwortung der Wissenschaft im weitesten Sinne, und damit auch die des vhw, bestehe darin, der Politik bei der Analyse der Gegenwart und der Entwicklung möglicher Entwicklungsszenarien zu helfen. Der vhw leiste hierzu u. a. mit seiner Forschungsarbeit im Rahmen des Projekts „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ einen wichtigen Beitrag: Durch die Einbeziehung der Milieuforschung in die anwendungsorientierte Analyse der Wohnungsnachfrage gelangt der vhw zu neuen Erkenntnissen über den Bürger als Wohnungsnachfrager mit seinen Wohnwünschen und -bedürfnissen. Durch die Verknüpfung dieser „weichen“ mit kleinräumigen kommunalstatistischen Daten und unternehmerischen Bestandsdaten können das Wohnungsmarktgeschehen zusammenhängend abgebildet und markt- und bedarfsgerechte Handlungsoptionen für die beteiligten Akteure abgeleitet werden.<sup>3</sup> Dieses „Mehr“ an Transparenz bedeutet zugleich einen ersten Schritt zur Stärkung der Rolle des Bürgers als „souveräner Wohnkonsument“. Je mehr der Bürger befähigt werde, seine Wünsche und Ideen zu entwickeln und sowohl am Wohnungsmarkt als auch im politischen Gestaltungsprozess einzubringen, desto erfolgreicher und dauerhafter werden die so gefundenen Ergebnisse – insbesondere im Stadtumbauprozess – sein, unterstrich Bartholomäi. Dabei könne nur ein neues Gleichgewicht zwischen allen Beteiligten zum Erfolg führen. Der zivilgesellschaftliche Dialog müsse von den beteiligten Akteuren – insbesondere Kommunen, Wohnungsunter-

nehmen und Bürgern – gemeinsam geführt werden. Bartholomäi hob hervor, das der vhw für diesen Dialog werben und ihn fördern werde. Wichtige Voraussetzung für den Erfolg des Stadtumbauprozesses sei darüber hinaus eine bessere Kooperation zwischen staatlicher und gemeindlicher Ebene.

Auch **Holger Tschense**, 1. Bürgermeister der Stadt Leipzig, betonte in seinem Grußwort, dass nur eine konsensuale Verständigung zwischen allen Parteien dazu führe, die Bürger für den Stadtumbau zu begeistern und zum Mitmachen zu bewegen. Darüber hinaus müsse Stadtumbau nicht zuletzt auch die Aufwertung der betroffenen Wohngebiete beinhalten. Insofern sei Rückbau auch eine Chance, Wohngebiete in ihrer Wohnqualität zu verbessern. Dabei sei ein Abgleich zwischen den berechtigten Interessen betroffener Wohnungseigentümer und der Planung notwendig.

**Staatssekretär Tilo Braune** (BMVBW) stellte die Wichtigkeit des öffentlichen Diskurses zum Stadtumbau heraus, an dem sich zunehmend nicht nur Fachwelt, sondern auch Öffentlichkeit und vor allem die Bürger der Stadtumbau-Städte beteiligten. Städtebauliches Leitbild für den Stadtumbau müsse die „kompakte Stadt“ sein. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollten innere Stadtteile weiter entwickelt und gestärkt werden. Dem „aktivierenden Staat“ komme die Aufgabe zu, seinen Bürgern die Möglichkeit zu eröffnen, sich ihre Städte im übertragenen und im Wortsinne „anzueignen“. Breit gestreutes Wohneigentum in der Altbausubstanz und auf freigelegten Flächen der inneren Stadtteile solle ermöglicht werden, da dies nicht nur zur Innenentwicklung hinsichtlich des Wohnungsbestandes beitrage, sondern dem Umfeld bzw. öffentlichen Raum zugute komme.<sup>4</sup>

**Prof. Dr. Hartmut Häußermann** (Humboldt Universität Berlin) erörterte Potentiale und Chancen eines geordneten Stadtumbauprozesses durch eine Stadtentwicklungsplanung „von unten“, welche die Bürger einbezieht und ihren Wohnwünschen und -bedürfnissen Rechnung trägt (siehe den ausführlichen Beitrag von Häußermann in diesem Heft, S. 5).

Im zweiten Teil der Veranstaltung ging **Prof. Dr. Helmut Holzapfel** (Universität Kassel) auf die bisherigen und zukünftigen Rahmenbedingungen des Stadtumbaus ein. Vor dem Hintergrund der Forschungsergebnisse des von ihm koordinierten EVALO-Projektes<sup>5</sup> machte er deutlich, dass eine weitere Zuspitzung der „Krise der Städte“ nur abgewendet werden könne, indem die Interdependenzen zwischen stadträumlichen Gegebenheiten und den Lebenswelten der Bewohner einer kritischen und übergreifenden Untersuchung unterzogen und herausgestellt würden.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Weitergehende Informationen zum Projekt in den Beiträgen von Hallenberg (S. 235) und Poddig (S. 237) in diesem Heft.

<sup>4</sup> Vgl. Dr. Peter Runkel: „Das Leitbild des ‚aktivierenden‘ Staates im Stadtumbauprozess“, in: vhw Forum Wohneigentum Nr. 4/2004, S. 176 ff.

<sup>5</sup> „Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte“ Verbundprojekt im Rahmen des Forschungsprogramms „Bauen und Wohnen“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).

<sup>1</sup> Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die Redebeiträge des Verbandstags gegeben und auf die in diesem Rahmen erschienenen Fachbeiträge in versch. Ausgaben des vhw Forum Wohneigentum verwiesen.

<sup>2</sup> Eine komprimierte Fassung dieses Vortrags ist im Internet unter: [www.vhw-online.de/aktuell/index.php](http://www.vhw-online.de/aktuell/index.php) abzurufen.

Zu einer Bewertung des bisherigen Stadtumbauprozesses kam **Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt** (Technische Universität Berlin). Die Umsetzung des Stadtumbaus gelänge nur dort, wo die Akteure von öffentlicher und privater Seite kooperierten. In diesem Sinne sei auch der Gesetzgeber tätig geworden, der den Stadtumbau im Baugesetzbuch verankert und hierbei das konzeptionelle und konsensuale Vorgehen der Beteiligten betont habe. Die Erfahrungen beim Stadtumbau im Osten müssten im Westen genutzt werden. Dabei dürfe allerdings keine Schiefelage entstehen. Stadtumbau sei nicht als Unterstützungsprogramm zugunsten der Wohnungswirtschaft bei der Vornahme allfälliger Anpassungen und Investitionen zu verstehen. Vielmehr müssten für die künftig noch komplexer und schwieriger werdenden Probleme und Aufgaben weitere kreative Lösungsansätze gefunden werden. Dies betreffe beispielsweise neue Formen der Finanzierung für die von den Kommunen aufzubringenden Eigenanteile sowie die Kopplung von Stadtumbau mit familienpolitischen Maßnahmen.<sup>7</sup>

Im bisherigen Verlauf des Stadtumbauprozesses standen bislang die wohnungswirtschaftliche Problematik in Gestalt der Verlustrisiken großer kommunaler Wohnungsunternehmen und Fragen der zukünftigen baulich-architektonischen Stadtentwicklung im Vordergrund. **Dr. Peter Franz** (Institut für Wirtschaftsforschung Halle) verwies darauf, dass demgegenüber den komplexen Wechselwirkungen zwischen Einwohnerschwind und regionaler Wirtschaftsentwicklung und vor allem der regionalökonomischen Dimension als möglicher Ursache für Einwohnerverluste mehr Beachtung geschenkt werden müsse. Den vom Einwohnerschwind betroffenen Städten stelle sich selbst nach Vollzug der geplanten Abrisse die schwierige Aufgabe, ihre Attraktivität als Wirtschaftsstandort zu verbessern.<sup>8</sup>

Welche neuen Schwerpunkte Wohnungsunternehmen bei ihren Investments in den Zeiten des Stadtumbaus setzen, wie sie die relevanter werdenden Wohnwünsche der Bürger berücksichtigen und wie ihr Beitrag für eine aktive Stadtentwicklungspolitik in Kooperation mit den Kommunen aussieht, erläuterte **Dr. Volker Riebel** (Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf) am Beispiel seines Unternehmens (siehe Beitrag von Riebel in diesem Heft, S. 9).

**Prof. Dr. Jörg Blasius** (Universität Bonn) diskutierte in seinem Vortrag „Nachfrageorientierte Stadtumbaupolitik – eine erste Bewertung“ theoretische und methodische Aspekte des Projekts „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ des vhw. Er wird künftig als Ratgeber in methodischen und analytischen Fragen dem vom vhw eingerichteten Steuerungskreis des Projektes angehören.<sup>9</sup>

Zum Abschluss des ersten Veranstaltungstages diskutierten die Referenten unter Moderation des stellv. Vorstandsvorsitzenden des vhw **A. Udo Bachmann** (GAGFAH Immobilien-Management GmbH, Essen) ihre Beiträge mit dem Publikum.

Die bisherige Umsetzung des vhw-Projektes „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ stand im Zentrum des zweiten Veranstaltungstages. **Bernd Hallenberg** (stellv. Hauptgeschäftsführer des vhw und Projektleiter) erläuterte im ersten Teil seiner Präsentation den Mehrwert für das Projekt durch den Rückgriff auf

die Erkenntnisse der Lebensweltforschung. Darüber hinaus veranschaulichte er die Wohnprofile der SINUS-Milieus in den neuen Ländern und deren Operationalisierung. Im zweiten Teil ging er auf den aktuellen Stand der Analysen in den Fallstädten Leipzig und Essen ein (zu den Ergebnissen aus Leipzig siehe den Beitrag von Hallenberg in diesem Heft, S. 235).

**Klaus Wermker** (Büro für Stadtentwicklung, Stadt Essen) schilderte die Situation der Fallstadt Essen aus kommunaler Sicht. Vor allem die Abwanderung ins Umland in den letzten Jahrzehnten sei für die enormen Bewohnerverluste dieser Stadt verantwortlich. Er betonte, dass vor diesem Hintergrund Stadtumbaukonzepte für Essen längst überfällig seien. Die aufschlussreichen und hochdifferenzierten Ergebnisse der vhw-Untersuchung in Essen sollten so gebündelt werden, dass sie Steuerungsrelevanz für die städtischen Verwaltungen erreichen.

Auf den bisherigen Verlauf des Stadtumbauprozesses in Leipzig ging **Wolfgang Kunz** (Stadtplanungsamt Leipzig) ein. Leipzig hatte angesichts des Wohnungsleerstandes bereits frühzeitig ein integriertes Stadtentwicklungskonzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus entwickelt.<sup>10</sup> Mit Hilfe der Untersuchungsergebnisse des vhw und eines Monitoring-systems werden Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem regionalen Wohnungsmarkt analysiert.

Die Tagung endete mit einer Podiumsdiskussion zum Thema „Konsequenzen eines Nachfrageorientierten Stadtumbaus auf der Akteurebene“, moderiert durch den Hauptgeschäftsführer des vhw **Peter Rohland**. Es diskutierten **Klaus Wermker**, **Wolfgang Kunz**, **Dr. Franz-Georg Rips** (Deutscher Mieterbund e.V., Berlin) sowie die vhw-Vorstandsmitglieder **Peter Stubbe** (Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH) und **Volker Nordalm** (viterra AG, Essen).

In seinen Schlussworten verwies der Vorstandsvorsitzende des vhw **Reinhard Chr. Bartholomäi** noch einmal auf die große Herausforderung, vor die Städte und Gemeinden durch die Schrumpfungsprozesse gestellt würden. Den „ungeliebten Befund“ gelte es indessen mit Besonnenheit anzunehmen. Tatkräftige Begleitung durch Politik, Planung und Wissenschaft sei jetzt gefragt. Die auf dem Verbandstag vorgestellten Beiträge haben hierzu ein beachtliches Spektrum wirkungsvoller Ansätze und Beispiele aufgezeigt. (Tw)

## Zuwahl in das Kuratorium des vhw

Anlässlich des Verbandstages fand am 24.09.2004 die vhw-Mitgliederversammlung statt.

Die Mitglieder wählten auf Vorschlag des vhw-Vorstandes **Walter Rasch**, Vorsitzender des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin in das Kuratorium des vhw.

Das Kuratorium nimmt im Verband beratende Funktionen wahr.

<sup>6</sup> Vgl. Endbericht des EVALO-Projektes unter: <http://www.uni-kassel.de/fb13/evalo>

<sup>7</sup> Vgl. Beitrag von Schmidt-Eichstaedt in Forum Wohneigentum 4/2004, S. 190ff.

<sup>8</sup> Vgl. Beitrag von Franz in vhw Forum Wohneigentum 2/2004, S. 84 ff.

<sup>9</sup> Vgl. Beitrag von Blasius in vhw Forum Wohneigentum 1/2004, S. 16.

<sup>10</sup> Siehe auch Beitrag von Lütke Daldrup in vhw Forum Wohneigentum 4/2004, S. 184 ff.