



## Wortprotokoll der 104. Sitzung

### **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit**

Berlin, den 25. Januar 2017, 11:30 Uhr

Paul-Löbe-Haus

PLH E.700

Vorsitz: Bärbel Höhn, MdB

### Tagesordnung - Öffentliches Fachgespräch

zu dem Thema

Seite 3

„Gemeinsame Evaluierung der Programme  
Stadtumbau Ost und Stadtumbau West“

**Selbstbefassung 18(16)SB-197**

Hierzu wurde/wird verteilt:

18(16)496 Endbericht



### Mitglieder des Ausschusses

	<b>Ordentliche Mitglieder</b>	<b>Stellvertretende Mitglieder</b>
CDU/CSU	Auernhammer, Artur Dött, Marie-Luise Gebhart, Dr. Thomas Göppel, Josef Grundmann, Oliver Haase, Christian Jörrißen, Sylvia Kanitz, Steffen Magwas, Yvonne Marschall, Matern von Möring, Karsten Müller (Braunschweig), Carsten Petzold, Ulrich Schulze, Dr. Klaus-Peter Vogel (Kleinsaara), Volkmar Wegner, Kai Weisgerber, Dr. Anja	Bareißen, Thomas Benning, Sybille Gundelach, Dr. Herlind Gutting, Olav Helfrich, Mark Jung, Andreas Kruse, Rüdiger Lagosky, Uwe Lerchenfeld, Graf Philipp Liebing, Ingbert Luczak, Dr. Jan-Marco Nüßlein, Dr. Georg Obner, Florian Pols, Eckhard Wittke, Oliver Woltmann, Barbara Zimmer, Dr. Matthias
SPD	Bülow, Marco Groß, Michael Lotze, Hiltrud Miersch, Dr. Matthias Mindrup, Klaus Nissen, Ulli Pilger, Detlev Schwabe, Frank Tausend, Claudia Thews, Michael Träger, Carsten	Bartol, Sören Burkert, Martin Daldrup, Bernhard Held, Marcus Lemme, Steffen-Claudio Malecha-Nissen, Dr. Birgit Röspel, René Scheer, Dr. Nina Scho-Antwerpes, Elfi Vogt, Ute
DIE LINKE.	Lay, Caren Lenkert, Ralph Menz, Birgit Zdebel, Hubertus	Bluhm, Heidrun Bulling-Schröter, Eva Tackmann, Dr. Kirsten Zimmermann, Pia
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Kotting-Uhl, Sylvia Kühn (Tübingen), Christian Lemke, Steffi Meiwald, Peter	Baerbock, Annalena Höhn, Bärbel Paus, Lisa Verlinden, Dr. Julia



## Öffentliches Fachgespräch

### zu dem Thema

### „Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West“

### Selbstbefassung 18(16)SB-197

### dazu Sachverständige:

#### **WEEBER+PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
W+P GmbH  
Dr. Martina Buhtz

zusammen mit

#### **InWIS Forschung & Beratung GmbH**

Michael Neitzel  
Power-Point-Präsentation (Anlage 1)

#### **Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände**

Deutscher Städtetag, Hilmar von Lojewski

#### **Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)**

Axel Gedaschko  
Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)519-A (Anlage 2)  
Power-Point-Präsentation (Anlage 3)

#### **Haus & Grund Deutschland**

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.  
Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft  
Dr. Kai H. Warnecke  
Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)519-B (Anlage 4)

#### **Bundestransferstelle Stadtumbau**

Prof. Dr. Heike Liebmann  
Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
(B.B.S.M.)

#### **Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)**

Prof. Martin zur Nedden

**Vorsitzende:** Liebe Kolleginnen und Kollegen, liebe Sachverständige, meine Damen und Herren!

Ich möchte hiermit die 104. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eröffnen. Wir haben hier ein öffentliches Fachgespräch zu dem Thema „Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West“. Ich begrüße die Kolleginnen und Kollegen aus dem Ausschuss, vielleicht auch Mitglieder aus anderen Ausschüssen sowie Staatssekretär Florian Pronold aus dem Bundesumweltministerium. Ich begrüße herzlich auch unsere Sachverständigen.

Wir haben etwas früher angefangen, weil wir gestern über die Medien mitbekommen haben, dass die SPD ihren Kanzlerkandidaten doch schon früher gekürt hat und es deshalb gleich eine Sonder-sitzung der Fraktion der SPD geben wird. Deshalb werden wir am Anfang den SPD-Kolleginnen und Kollegen die Möglichkeit geben, schon einen Teil ihrer Fragen zu stellen und machen dann allein weiter.

Schön, dass einige der Sachverständigen schon früher gekommen sind, sodass wir jetzt schon starten können. Ich begrüße die beiden Sachverständigen von WEEBER+PARTNER, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Dr. Martina Buhtz und von InWIS Forschung & Beratung GmbH, Michael Neitzel. Diese werden gleich ihre entsprechenden Vorlagen hier vorstellen. Sie bekommen für Ihre Statements zusammen fünf Minuten, da Sie uns ja die Durchführung der Evaluierung darstellen. Danach gibt es jeweils immer drei Minuten für die weiteren Sachverständigen. Herr Hilmar von Lojewski ist noch nicht da, er wird sicher gleich in den nächsten Minuten kommen. Dann begrüße ich für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Axel Gedaschko – ein Gast, den wir hier häufig bei den verschiedenen Anhörungen oder Fachgesprächen sehen. Wir werden gleich noch Dr. Kai Warnecke von Haus & Grund Deutschland begrüßen können. Wir haben aber jetzt schon hier Professor Dr. Heike Liebmann von der Bundestransferstelle Stadtumbau und Professor Martin zur Nedden, Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH.

Wir steigen direkt in das Fachgespräch mit den schon Anwesenden ein. Ich denke, die beiden noch fehlenden Sachverständigen, die auch noch alle-mal in der Zeit sind, werden gleich erscheinen und dann auch zu Wort kommen.



Das Verfahren hier ist so – insbesondere für diejenigen, die oben sitzen und zuhören –, dass Fotografieren, Filmen und auch Mitschnitte nicht erlaubt sind. Das gibt es nur für die akkreditierten Pressevertreter und Personen mit besonderer Erlaubnis.

Herr Dr. Warnecke, ich begrüße Sie ganz herzlich. Sie sind allemal in der Zeit, aber wir haben wegen einer Sondersituation heute ein bisschen früher angefangen.

Es ist so, dass die Sitzung digital aufgezeichnet wird. Statements, Diskussionen und PowerPoint-Präsentationen sind über das Internet zugänglich.

Wir wollen wie immer, auch gerne heute, ein Wortprotokoll anfertigen, damit die Abgeordneten alles auch noch einmal genau nachlesen können. Gibt es dagegen Bedenken? Das sehe ich nicht, dann können wir so verfahren.

Der Ablauf wie gesagt: Am Anfang bekommen die beiden Sachverständigen, die die Evaluierung durchgeführt haben, fünf Minuten, um das darzustellen. Die anderen Sachverständigen haben drei Minuten für ihre Vorträge und dann steigen wir ein in Frage- und Antwortrunden. Für die Fragen an einen Sachverständigen gibt es immer zwei Minuten und für die entsprechende Antwort des Sachverständigen stehen dann immer drei Minuten zur Verfügung.

Ich begrüße nun auch Herrn von Lojewski. Auch Sie sind noch gut in der Zeit, aber wir haben heute ein bisschen früher angefangen.

Das heißt, wir haben hier ein klares Prozedere. Ich werde ein bisschen sehr strikt auf die Zeit achten, dass wir möglichst viele Fragen zulassen können. Dann steigen wir direkt ein und ich gebe Frau Martina Buhtz das Wort.

**Dr. Martina Buhtz** (W+P GmbH): Verehrte Frau Vorsitzende, werte Abgeordnete, liebe Gäste, wir haben die Evaluierung der beiden Stadtumbauprogramme im letzten Jahr abgeschlossen. Die Evaluierungsergebnisse werde ich jetzt kurz präsentieren wollen.

Beide Programme orientieren sich an den zentralen Programmzielen, nämlich der Beseitigung, der Vermeidung von städtebaulichen Funktionsverlusten und Missständen.

Vergleicht man die beiden Programme: Der Stadtumbau Ost hatte seinen Start im Jahr 2002, der Stadtumbau West im Jahr 2004, so zielte das Stadtumbauprogramm Ost als zentrale Größe auf den Abbau des strukturellen Wohnungsleerstandes. Bis 2015 wurde dieses Ziel mit 330 000 rückgebauten Wohnungen im Wesentlichen erreicht. Zentrale Handlungsräume des Stadtumbaus Ost sind die Innenstädte und die Wohnquartiere. Das Stadtumbauprogramm gliedert sich in vier, im Verlauf entwickelte Programmbereiche: Aufwertung, Rückbau, Rückführung städtischer Infrastruktur, Sanierung und Sicherung von Altbauten. Die Reichweite des Programms Stadtumbau Ost lag bei derzeit 480 Kommunen plus Berlin, Berlin gehört ja zu beiden Programmen, Ost- und Westteil. Insgesamt wurden im Stadtumbau Ost bis 2014 1 153 Maßnahmen umgesetzt. Das sind in der Regel mehrere Gesamtmaßnahmen pro Kommune. Bis 2015 standen dafür Bundesfinanzhilfen im Rahmen von 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung.

Verglichen mit dem Stadtumbau Ost zielte der Stadtumbau West wesentlich durch seinen präventiven Ansatz auf die räumlich strukturell differenzierten städtebaulichen Problemlagen, die Handlungsräume ähnlich wie im Stadtumbau Ost: die Innenstadt und die Wohnquartiere. Ein wesentlich anderer und auch vom Umfang her bedeutender Handlungsraum ist die Revitalisierung der Branchen. Verglichen mit dem Stadtumbau Ost gibt es im Stadtumbau West keine gesonderten Programmbereiche. Die Reichweite lag bei bislang 472 Kommunen mit insgesamt 550 Maßnahmen bis 2014 und einer bereitgestellten Bundesfinanzhilfe von rund 850 Millionen Euro bis 2015.

Insgesamt, das zeigt die Evaluierung, haben sich beide Stadtumbauprogramme sehr bewährt. Wir haben versucht, das im Gutachten recht umfassend und vertiefend darzustellen. Sie erweisen sich als umfangreiche Instrumente bei der Entwicklung der Städte und sind wichtige Elemente der Stadtumbauförderung dieses Landes. Die Fortführung des Stadtumbaus ist unbedingt notwendig. Das heißt auch, die Förderung durch ein Stadtumbauprogramm ist unverzichtbar. Das begründet sich wesentlich auf dem regionalen und lokal sich sehr differenziert vollziehenden Strukturwandel, der eine ausgesprochene Dynamik aufweist und wie wir alle wissen, auch zu sehr kurzfristig auftretenden Entwicklungen in großem Umfang führen kann,



von denen niemand eine Ahnung hatte oder nur eine schwache. Typisch ist auch, dass die Schere zwischen strukturschwachen, schrumpfenden sowie stabilen und wachsenden Kommunen und Regionen weiter auseinandergeht. Das ist ein Prozess, den wir deutlich beobachten und woraus sich ein hoher Anpassungsbedarf auch durch die demographische Schrumpfung auf der einen, wie auch schnellem Bevölkerungswachstum auf der anderen Seite ergibt. Daraus erwachsen stadumbaurelevante Anpassungsbedarfe, zum einen durch veränderte Wirtschaftsstrukturen, aber wir haben uns auch auseinanderzusetzen mit Folgewirkungen zurückliegender Strukturkrisen, die bei Weitem noch nicht bewältigt sind. Hinzu kommen neue Anforderungen durch den Wandel gesellschaftlicher Rahmenbedingungen, Entwicklungen bei dem Klima, der Mobilität, Barrierefreiheit, sehr unterschiedliche Lebensstile, Milieus, Zuwanderung und Strukturveränderung bei Handel und Dienstleistungen.

**Vorsitzende:** Frau Buhtz, Sie müssen zum Ende kommen, die fünf Minuten sind um.

**Dr. Martina Buhtz (W+P GmbH):** Dann möchte ich noch darauf hinweisen, dass eine zentrale Empfehlung von uns ist, die Programme zusammenzuführen und dass diese Programme dann natürlich auch mit einer entsprechenden Mittelausstattung verbunden sein müssen. Wir haben derzeit 210 Millionen Euro für die beiden Programme zusammen. Das ist eine deutliche Erhöhung im Vergleich zu den letzten Jahren. Insofern ist es wichtig und dann komme ich auch gleich zum Ende, dass diese Rahmenbedingungen hergestellt sind. Ebenso dass wir sichern, dass die Kommunen in Haushaltsnotlagen sich am Programm beteiligen können, was die bisherigen VVs (Verwaltungsvereinbarungen) sehr wohl ermöglichen. An diesen Rahmenbedingungen sollten wir nicht rütteln. Wir haben auch empfohlen, die erfolgreichen Programmbereiche aus dem Stadtbau Ost teils in das gemeinsame Programm zu überführen. Das heißt, die Rückbauförderung für dauerhaft leerstehende Wohnungen im gemeinsamen Programm auszuweisen, für die Bereiche in Westdeutschland unter zu definierenden Rahmenbedingungen. Ganz besonders wichtig...

**Vorsitzende:** Frau Buhtz, Sie müssen jetzt wirklich zum Ende kommen, wir wollen ja noch Fragen der

SPD zulassen.

**Dr. Martina Buhtz (W+P GmbH):** Okay. Entschuldigung!

**Hilmar von Lojewski** (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städte- tag): Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete, ich bin gerne hier, weil Städtebauförderung an sich ist ein Programm, dass in dem Mehrebenen-Ansatz, den wir in Deutschland führen, seinesgleichen sucht. Der Stadtbau Ost und West ist gewiss eins der erfolgreichsten Programme, weil es auch antizyklisch wirkt. Selten verständigt sich Politik auf wirklich antizyklische Programme. Im Fall des Stadtbauprogramms Ost und West ist das der Fall. Wir als kommunale Spitzenverbände begrüßen das ausdrücklich. Selten hat man sich auch so viel Mühe gemacht, zu evaluieren, Wirkungen zu analysieren. Das ist in allen Städtebauförderprogrammen inzwischen gang und gäbe, im Stadtbau – wie wir den Eindruck hatten – aber noch einmal ganz besonders. Es gibt also seitens der kommunalen Spitzenverbände weder aus dem Programm noch aus dem Prozess der Evaluierung heraus eine ganz konkrete Beschwerde. Es gibt eher den Appell, sich darauf einzustellen, dass dieses Programm womöglich auch in Zukunft noch einmal mehr Bedeutung entfalten wird, als dass es das heute schon tut. Es ist ja zusammengenommen tatsächlich das größte Programm. Es gibt auch den Appell, sich auch sehr sorgfältig berichten zu lassen und womöglich auch immer wieder nachzusteuern, wenn es darum geht, Korrektive anzusetzen, Mittel aufzustocken oder womöglich aber auch die Verwaltungsvereinbarungen an Anforderungen der Praxis anzupassen.

Wir haben ein kleines Problem mit den Schwellenwerten, also den zehn Prozent-Werten: Deshalb, weil jetzt spezifiziert wird, dass Kommunen in Haushaltsnotlage dann in den Genuss kommen, die zehn Prozent-Regelung in Anspruch nehmen zu dürfen, also durch Eigenbeiträge von nur zehn Prozent beisteuern zu dürfen, wenn es zehn Prozent Leerstand gibt. Dieser Leerstand bezieht sich nach allgemeiner Lesart auf den Gesamtwohnungsbestand. Wir finden es wichtig, das quartierspezifisch zu behandeln, weil wir haben schlichtweg selbst in wachsenden Städten auch Leerstands-



Stadtteile und deshalb finden wir den Quartiersbezug ganz wichtig. Zudem ist eine Wohnungsbaugesellschaft, ob jetzt städtisch oder privat, immer dann auch in Kalamitäten, wenn sie zehn Prozent oder mehr Leerstand zu verkraften hat. Also diesen Parameter mehr auf die Quartiersebene zu heben, das wäre eine Anregung, die wir gerne loswürden.

Wenn wir das Stadtbauprogramm in die gesamt-demografische Situation stellen, dann finden wir es gut und richtig, dass wir demografischen Wandel immer mit zwei Vorzeichen betrachten, minus wie plus. Insofern glauben wir, dass das Stadtbauprogramm – so wie es jetzt für die nächste Förderperiode evaluiert und aufgelegt wurde – zukunftsfähig ist, aber sorgsamer Betrachtung, sorgsamem Monitorings bedarf, um gegebenenfalls nachzusteuern. Dankeschön!

**Axel Gedaschko (GdW):** Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete, meine Damen und Herren, dieses Programm hat letztendlich über die vergangenen Jahrzehnte Deutschland ein Gesicht gegeben, um das uns viele Länder auf der gesamten Erde, aber auch in Europa beneiden. Deshalb teilen wir uneingeschränkt, das, was auch von den Gutachtern als Ergebnis herausgekommen ist.

Wir teilen auch die Auffassung, dass es jetzt an der Zeit ist, diese Programme zusammenzufassen. Bei der Zusammenfassung sollte man allerdings auf eines achten: Dass die positiven Erfahrungen, die man im Osten beim Stadtrückbau gemacht hat, auch auf den Westen übertragen werden. Das ist leider im Westen immer noch teilweise eine psychologische Hemmschwelle. Wenn man Leerstände nimmt wie in Pirmasens mit elf Prozent und trotzdem – wo wir gestern mit dem dortigen Staatssekretär gesprochen haben und gefragt haben – Stadtrückbau kein Thema sein soll, dann ist es genau das, was wir in den alten Bundesländern von den neuen Bundesländern lernen müssen, wo genau dieser Abwehreffekt auch erstmal da war. Deshalb plädieren wir ganz ausdrücklich dafür, den Rückbau auch in dieses gemeinsame deutsche Programm aufzunehmen.

Und ohne dass ich noch auf Details eingehe: Wir würden uns wünschen, weil es im Moment bei den handelnden Akteuren – glaube ich – einen ziemlich großen, politischen Konsens gibt, dass dieses Programm noch in dieser Legislaturperiode auch so

umgesetzt wird, wie es hier von den Gutachtern empfohlen wurde.

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland):** Sehr geehrte Damen und Herren sowie Abgeordnete, auch Haus & Grund Deutschland teilt die Schlussfolgerungen und Vorschläge, die von den Gutachtern gekommen sind. Ausdrücklich schließen wir uns der ersten Wertung an, dass die beiden Stadtbauprogramme tatsächlich unverzichtbar sind. Wir denken auch, dass diese unbedingt fortgesetzt werden müssen. Ebenfalls möchten wir uns ausdrücklich dem Vorschlag anschließen, dass die beiden Stadtbauprogramme Ost und West zusammengelegt werden sollten, die Gründe hat Herr Gedaschko gerade genannt. Wir sehen allerdings durchaus, dass man im Rahmen der Mittelverteilung vielleicht einen atypischen Schlüssel nehmen könnte, sodass ein größerer Anteil der Mittel doch noch in die neuen Bundesländer fließt, weil wir da insgesamt noch einen höheren Bedarf sehen, als in den alten Ländern; aber das wäre sicherlich eine Sache des Einzelfalls.

Zum Schluss auch noch Zustimmung zu der Aussage Nummer 4, das ist kein Widerspruch zu den übrigen Aussagen. Aber gerade die Aussage Nummer 4 der Schlussfolgerungen halten wir für besonders wichtig. Dort steht, dass die Programme anpassungsfähig und weiterhin flexibel sein sollen. Ich denke, das ist aus unserer Sicht einer der entscheidenden Punkte, die den Erfolg der Programme Stadtbau Ost und West in der Vergangenheit ausgemacht haben. Hervorzuheben ist dabei zum einen, dass der Stadtbau Ost zunächst nur zwei programmatische Bereiche hatte; zwei weitere sind da hinzugekommen: nämlich einmal die Rückführung der städtischen Infrastruktur, zum zweiten Sicherung und Sanierung von Altbauten. Das sind zwei aus unserer Sicht sehr wichtige Bereiche, um auch private Eigentümer, die 80 Prozent der Wohnimmobilien in Deutschland halten, in diese Programme einzubeziehen. Vor diesem Hintergrund: Flexibilität hat sich hier als wichtig erwiesen und trotzdem sollten diese beiden Programmbereiche auch in Zukunft in ein – denkbar – gemeinsames Stadtbauprogramm einfließen. Was ansonsten die einzelnen Maßnahmen angeht, beurteilen wir das ebenfalls sehr positiv. Wie die Mitwirkung von Eigentümern in den Stadtbauprogrammen in den vergangenen Jahren weiterentwickelt worden ist, da hat sich viel getan. Es ist, wie



auch der Bericht sagt, sicherlich schwierig, einzelne Personen in die Mitwirkung einzubeziehen, aber es ist vielerorts gelungen und hat sich sehr positiv ausgewirkt. Die Haus & Grund-Vereine sind da sicherlich auch interessante Mittler.

Was künftige Schwerpunkte in Zukunft angeht, hätten wir eigentlich nur einen Wunsch – gerade mit Blick zum Beispiel auf Ballungszentren, wo wir Druck auf den Wohnungsmärkten haben und wo es darum gehen könnte, die umliegenden Bereiche besser in die Entlastung der Ballungszentren einzubinden: Hier wäre es aus unserer Sicht interessant, dass wir zu einer verbesserten interkommunalen Zusammenarbeit kommen, dass der Stadtumbau nicht notwendigerweise an einer kommunalen, an einer Verwaltungsgrenze enden muss, sodass kleinere und mittlere Städte, die vielleicht auch der Förderung bedürften, mehr eine Chance hätten, auch als Entlastungspotential für Ballungsräume. Vielen Dank!

**Prof. Dr. Heike Liebmann** (B.B.S.M.): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete, sehr geehrte Teilnehmer, Gäste; ich möchte mich hier auf vier Punkte beschränken, wobei ich alles vorher Gesagte hier an dieser Stelle durchaus bestätigen kann.

Trotzdem eingangs so der grundsätzliche Punkt: Die Evaluierung hat ja herausgearbeitet, die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West haben sich bewährt. Sie sind fortzuführen, sind zusammenzuführen – auf jeden Fall eine Einschätzung, die ich in der Form teile. Auch die für die Programme vorgesehene Mittelaufstockung sehe ich als wichtig und absolut sinnvoll an.

Was wir in den letzten Jahren festgestellt haben, ist, dass die Stadtentwicklung insgesamt differenzierter geworden ist. Der Osten ist nicht ausschließlich mehr durch Schrumpfung gekennzeichnet. Auch der Westen des Landes ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen. Hier hätte ich mir gewünscht – der Stadtumbau muss ja darauf reagieren –, dass man vielleicht an der einen oder anderen Stelle doch noch ein bisschen stärker an der Profilschärfung des Programmes gearbeitet hätte. Was macht also ganz speziell den Stadtumbau aus? Reagieren auf Prozesse des Strukturwandels – schon, aber das kann man vielleicht gerade

vor dem Hintergrund der Zusammenführung der Programme noch etwas schärfen.

Was mir wichtig ist – das ist in der Evaluierung auch entsprechend herausgearbeitet worden: Das ist das Thema Sanierung und Sicherung von Altbauten, das auch künftig eine herausragende Aufgabenstellung sein soll. Es war ja ein eigener Programmbereich im Stadtumbau Ost, das auszuweiten ist sehr wichtig. Die Innenstädte, gerade die Altbauten, machen ja die Identität und letztlich auch die Zukunftsfähigkeit der Städte aus. In dem Zusammenhang ist gerade auch die Fortführung der Sanierung und Sicherung von Altbauten ohne kommunalen Eigenanteil, glaube ich, ein ganz wichtiger Aspekt im Stadtumbau.

Ganz wichtig im Stadtumbau, insbesondere in Ostdeutschland, ist auch das Thema weitere Förderung des Rückbaus mit einer besonderen Komponente in Ostdeutschland. Auch wenn wir im Moment sicherlich eine sehr starke Reduzierung der Rückbauzahlen vor Ort sehen, bedeutet das nicht, dass wir, was den Leerstand angeht, über den Berg sind. Das hat sicherlich einerseits was mit einer Konsolidierung der Wohnungsunternehmen zu tun, hat auch was mit der Zuwanderung von Flüchtlingen in den letzten Jahren zu tun, dass da Wohnungsunternehmen auch abwarten. Was wir aber erkennen, ist, dass die Leerstandszahlen wieder anwachsen und perspektivisch deutlich wieder anwachsen werden. Darauf muss das Programm wie auch in der Vergangenheit reagieren, dass zumindest ein weiteres Anwachsen der Leerstandszahlen verhindert wird. Der Bericht weist entsprechende Prognosen dazu aus, die ich an dieser Stelle nur bestätigen kann. Dankeschön!

**Prof. Martin zur Nedden** (Difu): Auch ich teile die Befunde der Analyse und die Empfehlungen, auch im Hinblick auf die Zusammenführung der beiden Programme – das macht sicher Sinn. Wichtig erscheint mir neben den schon genannten Dingen auch die Beibehaltung der Forderung, dass integrierte Stadtentwicklungskonzepte als Basis aller Maßnahmen vorhanden sein müssen. Wichtig erscheint mir aber auch, gerade angesichts der Zusammenführung, eine ausreichende Flexibilität der Programminhalte zu gewährleisten. Frau Prof. Liebmann hat es gerade gesagt, wir haben sehr differenzierte Entwicklungen in der Bundesrepublik, denen muss Rechnung getragen werden können.



Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch im Hinblick auf Prognose und Sicherheiten – denke ich – ein laufendes Monitoring. Schließlich die höhere Bedeutung der ganzen Thematik Klimawandel, Klimaanpassung – auch das ist, glaube ich, ein wichtiger Punkt, der hier in dem Bericht angesprochen worden ist.

Zwei Anmerkungen: Ich glaube, dass die vorgeschlagene Anreicherung des Programms um soziale Förderatbestände nur die zweitbeste Lösung ist. Besser wäre, glaube ich, die auch angesprochene Überlagerungsmöglichkeit von unterschiedlichen Programmen; auch das ist im Hinblick auf Flexibilität, denke ich, hilfreich. Ich habe selbst auch durch jahrzehntelange Tätigkeit mit dieser Überlagerungsmöglichkeit hervorragende Erfahrungen gemacht. Dann könnte eben auch jedes Programm sein eigenes Profil haben und mit der Überlagerung nicht aber unterschiedliche Dinge erfüllen. Zweite Anmerkung: Ich glaube, der Bericht macht auch deutlich, dass wir gerade beim Stadtumbau im Hinblick auf Schrottimmobilien ein effizienteres Bodenrecht brauchen, das haben die Praktiker im Bericht bestätigt. Jeder Eigentümer eines Grundstückes neben einer Schrottimmobilie wird begrüßen, wenn hier die öffentliche Hand besser eingreifen kann, als es derzeit der Fall ist. Insofern denke ich, sollte auch in dieser Richtung jetzt im Weiteren geprüft werden, die Möglichkeiten zu verbessern. Soweit, vielen Dank!

**Vorsitzende:** Herzlichen Dank dafür! Dann steigen wir direkt in die Fragen ein. Wir hatten gesagt, dass wir die Fragen der SPD vorziehen. Bitte, Herr Abg. Groß.

Abg. **Michael Groß** (SPD): In aller Kürze... herzlichen Dank an die Kollegen, dass wir zuerst die Fragen stellen dürfen, dass wir auch ein „Prä“ bekommen und letztendlich ist das auch kein Affront gegen Sie und auch keine Bedeutungsfrage. Wir sehen das Thema als sehr wichtig an, trotzdem ist es heute natürlich für uns sehr wichtig, unseren Kanzlerkandidaten das erste Mal mitzuerleben. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Ich fasse mich auch sehr kurz.

Vielleicht erlauben Sie mir drei Fragen, zwei an Herrn Prof. zur Nedden und eine an Herrn Lojewski. Es wurden jetzt insgesamt sehr positive

Rückmeldungen zum Vorhaben, die beiden Programme zusammenzuführen, gegeben. Es wurden zwei, drei Punkte angesprochen, die wir gerne noch einmal betrachten würden. Das ist einmal die 10prozentige Leerstandsquote, den Vorschlag, das quartiersspezifisch zu betrachten, aber auch zum Beispiel die interkommunale Kooperation noch einmal voranzubringen.

Ich habe zwei Fragen an Sie, Herr Prof. zur Nedden. Das Eine betrifft einmal unser Ziel, beide Programme zusammenzuführen, wohlwissend, dass es bundesweit natürlich sehr differenzierte Situationen gibt. Also wir müssen dafür sorgen, einerseits Ungleiches ungleich zu behandeln, aber letztendlich auch die Leitplanken so setzen, dass wir ein Programm bekommen. Sie haben das vorhin auch beschrieben. Die Frage ist: Sind wir da insgesamt auf dem richtigen Weg? Vielleicht können Sie dazu noch einmal einen Satz sagen.

Das Zweite ist das Thema Schrottimmobilien. Das ist ja bundesweit – glaube ich – ein Thema, zunehmend auch im Westen. Sind die dort vorgesehenen Instrumente die richtigen? Und vor allen Dingen: Sind sie auch im Westen anwendbar?

Das Dritte betrifft die Überlagerungsmöglichkeit der Programme. Vielleicht können Sie das noch einmal ein bisschen näher beschreiben, das findet sich auch in der GdW-Stellungnahme.

An Herrn Lojewski die Frage: Sind die Instrumente im BauGB scharf genug, um Stadtumbau sehr schnell zu ermöglichen? Das ist zum Beispiel auch eine Anmerkung des GdW in der Stellungnahme – die ich vorher gelesen habe, wie Sie jetzt merken... Also die Frage ist: Haben wir da den Instrumentenkasten, den wir brauchen?

**Prof. Martin zur Nedden** (Difu): Im Hinblick auf die Zusammenführung: Ich hatte es kurz angerissen; das ist natürlich so – es ist in mehreren Stellungnahmen hier angeklungen –, wir haben sehr differenzierte Entwicklungen in der Bundesrepublik. Wir haben sogar differenzierte Entwicklungen in den Städten, das muss man auch sagen. Insofern mein Hinweis, dass es zum einen notwendig ist, die Förderatbestände so flexibel zu formulieren, dass ich jeweils passgenau – und da halte ich auch die Quartiersebene eigentlich für die maßgebliche Ebene – agieren kann. Zum Zweiten wür-



den aus meiner Sicht auch die Überlagerungsmöglichkeiten von Programmen zu dieser Flexibilität beitragen, weil ich unterschiedliche Fördertatbestände aus mehreren Programmen in einem Bereich konzentrieren kann. Wir müssen feststellen, dass wir in den Städten je nach Problemlage auch noch unterschiedliche Abgrenzungen haben. Also gerade dieses Thema Flexibilität halte ich für ein zentrales und insbesondere, wenn man Programme zusammenführt, für erforderlich – das vielleicht in aller Kürze dazu.

Zu den Schrottimmobilien: Der Bericht hat es angesprochen, wir haben schon einige Verbesserungen im Rahmen von Novellierungen des BauGB. Ich glaube aber – die Aussagen der Praxis im Bericht machen es noch einmal deutlich –, dass sie noch nicht wirkungsvoll sind. Wir müssen in der Tat schneller agieren können, gerade bei Schrottimmobilien. Es gibt unterschiedliche Beispiele, ich nenne mal Nordrhein-Westfalen. Der zentrale Bereich in Bergkamen hat jahrelang darunter gelitten, dass eine solche Schrottimmobilie im Grunde genommen ein ganzes Quartier runtergezogen hat. Damit haben auch sämtliche angrenzenden Grundstückseigentümer durchaus einen realen Schaden erlitten. Hier muss nach meiner Überzeugung die öffentliche Hand mehr Möglichkeiten erhalten. Wenn wir uns vor Augen führen, dass wir in den 90er Jahren in den neuen Bundesländern einen Investitionsvorrang gesetzt hatten: Das hat ja aus Gründen des Allgemeinwohls im Vorgriff auf endgültige Entscheidungen durchaus ermöglicht – damals im Hinblick auf die Eigentumszuweisung – für die öffentliche Hand zu handeln, um überhaupt die Städte weiterzubringen. Wenn wir uns vor Augen führen, dass wir heute ja durchaus auch in einer Reihe von Rechtsbereichen die Möglichkeit der Ersatzvornahme haben – zum Beispiel aus Gründen der Gefahrenabwehr –, dann meine ich, wäre es noch einmal einer intensiveren Prüfung wert, ob hier nicht auch weitere Möglichkeiten über das derzeit bestehende Instrumentarium hinaus bestehen, die durchaus mit unserem Eigentumsrecht und dem Artikel 14 Grundgesetz (GG) kompatibel sind, nur eben ein stärkeres Gewicht auf den Absatz 2 dieses Artikels 14 legen.

**Hilmar von Lojewski** (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städte- tag): Herr Abg. Groß, natürlich wünschten wir uns

immer niedrigere Zugangsschwellen für Interventionsinstrumente. Klar ist aber auch, dass das Instrumentarium ja insoweit auch angepasst wurde, als wir jetzt nicht durch ein Vollverfahren wie eben bei einem förmlichen Sanierungsgebiet gehen müssen. Insoweit hat man da ja nun schon vor Jahren darauf reagiert.

Ich teile die Auffassung von Herrn Prof. zur Nedden, dass die Kommunen schon auch ein bisschen Vorarbeit konzeptioneller Art erbringen müssen. Ich würde es natürlich begrüßen, wenn die gesetzliche Schwelle noch ein bisschen reduziert werden könnte. Klar ist aber auch, das ist eine politische Entscheidung. Das heißt, wir brauchen in irgendeiner Weise eine instrumentelle Basis, um überhaupt zu einer politischen Entscheidung zu kommen. Insofern habe ich jetzt noch keinen instrumentellen „Entschlackungsvorschlag“. In diesem Bereich mit den vereinfachten Verfahren fällt das auch schwer. Also wir brauchen schon ein gewisses Maß der Formalität, auch der Außenwirkung, um die Verfahren in Gang zu setzen. Dass wir daraus folgend uns aber natürlich auch ein paar mehr bodenrechtlich beachtliche Wirkungen wünschten – eben Zugriffsmöglichkeiten, Interventionsmöglichkeiten –, das steht außer Frage. Das ist aber auch für alle anderen Instrumente valide. Wir haben einfach ein sehr hoch stehendes Eigentumsrecht in der Republik und so wie Herr Professor zur Nedden das auch sagte, wir haben dem Grunde nach eine seit Inkrafttreten des Grundgesetzes offene Diskussion dazu, wie wir denn Artikel 14 Absatz 2 GG auch eigengesetzlich unterlegen. Ich suche mir immer wieder mit Freude die wegweisenden Reden und Artikel aus den 70er Jahren dazu raus, auch noch einmal wieder aufgeführt in den 90er Jahren.

Diese Frage ist offen; ich will sie jetzt nicht an den Stadtumbauthemen aufzäumen. Dort – denke ich – haben wir ein gewisses Gleichmaß an Aufwand und Nutzen erreicht und auch Feinsteuerung in der Vereinbarung zwischen Bund und Ländern, wo wir bei dem Abschluss der jeweiligen Verwaltungsvereinbarungen ja zumindest ein Gastrecht haben, manchmal reden wir auch ein bisschen mit. Das läuft eigentlich in diesem Mehrebenen-Ansatz – den ich eingangs erwähnte – ziemlich gut. Aber bodenrechtlich haben wir unverändert, denke ich, eine große Herausforderung in den Städten und Gemeinden zu bewältigen. Da sind wir im parlamentarischen Raum noch in einer Bringschuld.



*Die Fraktion der SPD verlässt wegen einer Fraktionsondersitzung die Ausschusssitzung.*

Abg. **Kai Wegner** (CDU/CSU): Meine Damen und Herren Experten, ich möchte mich erstmal bei Frau Dr. Buhtz und Herrn Neitzel ganz herzlich für diesen Bericht bedanken. Letztlich bestätigt er einmal mehr, das was wir hier im Ausschuss – und so interpretiere ich auch das Kopfnicken – fraktionsübergreifend bereits wussten –, dass gerade die Stadtumbauprogramme von ganz hoher Bedeutung sind; auch im Rahmen der gesamten Städtebauförderung. Deswegen will ich es an dieser Stelle noch einmal betonen.

Das ist auch schön und wichtig, dass gerade diese beiden – derzeit noch beiden – Programme mit dem höchsten Mittelansatz im Rahmen der Städtebauförderung ausgestattet sind. Letztlich ist das auch der größte Investitionstitel im Rahmen der Städtebauförderung. Wir können uns das durchaus vorstellen und wünschen uns das auch, dass man das zusammenzieht. Wir finden auch richtig – was schon angesprochen wurde –, die Anpassungsfähigkeit, die Flexibilität, trotzdem zu erhalten. Ich finde vor allen Dingen sehr spannend, das taucht bei Ihnen auch immer wieder auf – dieses lernende Programm; dass man das auch wirklich so weiterführt, weil das macht letztlich den Erfolg aus. Herr von Lojewski hat gesagt, besonders wichtig ist der Quartiersgedanke. Ich teile das, für den Erfolg von Programmen im Rahmen der Städtebauförderung – glaube ich – ist das extrem wichtig. Ich glaube, diesen Quartiersgedanken bekommen Sie auch nur hin, nicht nur wenn Sie tolle Programme haben, sondern wenn Sie die Menschen aus dem Quartier mitnehmen; nicht nur die Menschen, sondern gegebenenfalls auch private Investitionen noch weiter fördern, um die Mittelansätze noch weiter zu erhöhen. Der GdW und auch Haus & Grund schreiben das ja in ihrer Stellungnahme auch noch einmal ausdrücklich.

Mich würde interessieren, Herr von Lojewski, wie Sie das sehen: Können Anreize sinnvoll sein, politische Impulse, die der Gesetzgeber bietet, um noch mehr Kapital freizusetzen, um vielleicht noch mehr investieren zu können? Ich glaube, das wird dem Quartiersgedanken gerecht und letztlich auch den Stadtteilen und den Quartieren. Aber da würde mich Ihre Einschätzung sehr interessieren.

**Hilmar von Lojewski** (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städte- tag): Herr Abg. Wegner, ich glaube, die Städtebauförderung per se ist eine Erfolgsgeschichte, was die Hebelwirkung angeht hinsichtlich der Folgeinvestitionen von privater Seite. Das ist – denke ich – auch recht sattelfest gutachterlich beleuchtet worden. Das Verhältnis ein eingesetzter öffentlicher Euro mobilisiert – lassen Sie es mich jetzt nicht auf den Punkt bringen – zwischen 7 und 12 private Euro. Wir differenzieren da jetzt nicht unbedingt nach den einzelnen Programmen. Es mag sein, dass es bezogen auf Zentren oder denkmalpflegerisch orientierte Programme eine größere Hebelwirkung gibt, als vielleicht in Stadtumbauprogrammen. Das weiß ich nicht. Ich erinnere mich jetzt auch nicht, dass es in der Weise differenziert worden wäre; aber lassen wir das dahingestellt. Selbst wenn es diese Differenzierung gäbe und Stadtumbau weniger privates Kapital mobilisierte als andere – es ist eine öffentliche Aufgabe zu intervenieren, wenn die privaten Märkte dort nicht mehr handlungsfähig sind. Ich will nicht von Marktversagen sprechen, aber es ist schlichtweg natürlich auch ein Phänomen, so wie bei dem Beispiel in Bergkamen geschildert, dass wir ein Marktversagen haben, Akteure wegbrechen. Dann ist die öffentliche Hand gefordert, unabhängig davon, ob daraus auch eine private Folgeinvestition entsteht.

Insgesamt ist Städtebauförderung eine unglaubliche Erfolgsgeschichte, auch was die Mobilisierung privater Investitionen angeht. Ich denke, das Gleichmaß zwischen Förderwirkung privater Investitionen und öffentlichem Investitions- und Interventionserfordernis zu finden, das ist, denke ich, die Kunst, die dieser Mehrebenen-Ansatz auch mitbringt. Der Bund schafft die Voraussetzung, die Länder formulieren die Bedingungen und die Kommunen führen aus. Da sind die Kommunen in erster Linie gefordert und nach meinem Dafürhalten haben sie das bisher auch immer in einem guten Gleichgewicht gehalten – die privaten Folgeinvestitionen zu befördern, während gleichzeitig das öffentliche Interventionsniveau auch hoch gehalten wird.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Auch ich möchte mich für meine Fraktion ganz herzlich bei allen Sachverständigen bedanken und freue mich auch, dass wir hier ein Thema haben, wo es im Grunde



nach, glaube ich, große Übereinstimmung zwischen den Sachverständigen und den Fraktionen gibt, was die Fortführung, Zusammenführung und die bessere Mittelausstattung zu dem Thema Stadtumbau anbelangt.

Ich hätte zunächst eine Frage an Frau Prof. Liebermann. Sie sind bereits in Ihrem Statement darauf eingegangen, dass Sie gesagt haben, wir brauchen auch weiterhin eine Förderung des Rückbaus, gerade in ostdeutschen Kommunen, aber auch im Westen ist das ein Thema. Das wird ja in vielen ostdeutschen Kommunen sehr intensiv diskutiert. Mein Wahlkreis zum Beispiel – Hoyerswerda – ist in ganz besonderem Maße davon betroffen. Trotzdem haben wir in anderen, auch in ostdeutschen, aber auch in westdeutschen Städten eher die Frage der Aufwertung von bestehenden Quartieren. Ich würde Sie bitten, vielleicht darauf noch einmal einzugehen. Wie stellt es sich dar? Wie kann es vielleicht auch kombiniert werden? Wo müsste vielleicht auch ein Umdenken stattfinden?

**Prof. Dr. Heike Liebmann** (B.B.S.M.): Erst einmal zu dem Thema Rückbau: Ich hatte es ja vorhin schon ausgeführt, der Rückbau von Wohnungen in Ostdeutschland in den ersten beiden Phasen des Stadtumbaus Ost hat mit Sicherheit dazu geführt, dass eine Problemzuspitzung auf dem Wohnungsmarkt von der Existenzgefährdung der Wohnungsunternehmen bis hin einfach auch zu sozialen Situationen in Quartieren, die bei einem Leerstand von 15, 20, 25 oder in manchen Quartieren auch 30 Prozent einfach auch für die Bewohner nicht erträglich sind... dass dagegen angegangen worden ist – sicherlich nicht allein dem Stadtumbau Ost geschuldet –, da ist es dazu gekommen, dass sich die Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren deutlich konsolidieren konnten. Die Leerstände sind erheblich gesunken. Wenn wir uns aber die Prognosezahlen anschauen, dann kann man davon ausgehen, dass es in dem Zeitraum zwischen 2015 und 2025 – rein von der Prognose – zu einer Verdoppelung des Leerstandes in Ostdeutschland kommen wird; allein dadurch, dass die Nachfrage in einem erheblichen Maß zurückgeht. Daran ist nicht unbedingt die Abwanderung schuld. Daran ist zuallererst einfach die natürliche Bevölkerungsentwicklung schuld und dass die geburtenschwachen Jahrgänge aus dem Beginn der 90er Jahre jetzt künftig den Wohnungsmarkt erreichen werden. Diese Delle in der Nachfrage wird sich massiv auf

den Wohnungsmarkt auswirken.

Wir haben die Situation, dass sich Leerstände anders als in den 2000er Jahren heute sehr viel disperser verteilen, gerade der ländliche Raum in starkem Maße Leerstandszuwächse erfährt. Den haben wir im Stadtumbau bisher nur begrenzt im Blick.

Es stellt sich auch die Frage, ob der Leerstand in Dörfern tatsächlich Gegenstand des Stadtumbaus sein sollte oder nicht. Aber es wird auf jeden Fall schwieriger, einfach zu sagen: Ja, da reißen wir ein paar Plattenbauten ab. So einfach wird es perspektivisch nicht mehr sein und da sind wir bei dem zweiten Teil Ihrer Frage, dass es in sehr viel stärkerem Maße auch um ein Nebeneinander von Aufwertungs- und Rückbauprozessen geht, also in den Teilbereichen von Quartieren, wo man sagt, da gibt es eine Zukunftsperspektive, auch mit Aufwertungsmaßnahmen Signale im Hinblick auf künftige Entwicklungen zu setzen.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Erst einmal auch einen Dank von mir an die Experten, die heute hier sind, auch für die Stellungnahmen. Ich glaube, das ist sehr hilfreich für die weitere Bewertung auch im parlamentarischen Prozess der Zusammenführung der beiden Programme. Ich glaube, dass es unter den baupolitischen Sprechern und denjenigen, die für Stadtentwicklung in den Fraktionen zuständig sind, sehr große Gemeinsamkeiten gibt. Klar, dass es eine Fortführung gibt, dass es ein erfolgreiches Programm gibt, dass es auch eine Anpassung geben muss, dass es eine Flexibilität und Breite auch braucht bei der Städtebauförderung und bei der Zusammenlegung der beiden Instrumente.

Ich glaube allerdings, dass wir uns auch sehr genau Gedanken machen müssen, wie wir auf die Herausforderungen der heutigen Zeit eingehen; also in den 90er Jahren hatten wir sicher andere Herausforderungen als heute. Wenn wir über Stadtumbau reden, geht es in den Ballungsräumen um Stadterweiterung und Stadtverdichtung. Es geht in den schrumpfenden Regionen aber natürlich auch darum, Infrastruktur zu erhalten, Stadtzentren zu erhalten und anderes.

Meine Frage geht so ein bisschen in das letzte Statement herein und da an Herrn Dr. Warnecke. Wir hatten diese Debatte auch schon vorher einmal, über die Frage der Eigentümer. Auch Herr



Wegner hat es adressiert: Wird genug privates Kapital durch die Städtebauförderung gehebelt und gewonnen? Meine Frage ist, innerhalb des privaten Segmentes ist es ja so, dass in der Städtebauförderung sehr viel in Richtung Wohnungsunternehmen geht, aber der private Einzeleigentümer im Augenblick ein Stück weit weniger davon profitiert. Wie sieht Haus & Grund das? Haben Sie Instrumente oder Vorschläge dahingehend, wie die Programme anders ausgestattet werden sollen, insbesondere strukturschwache bzw. schrumpfende Räume?

**Dr. Kai H. Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): In der Tat, also zum einen, was die Einbeziehung der Privaten angeht, da haben wir natürlich einen massiv strukturellen Nachteil zu den kommunalen Wohnungsunternehmen. Es ist von den Untersuchenden ja sehr diplomatisch beschrieben worden. Die haben einen Personalapparat und können somit gut mit der Kommune Kontakt aufnehmen. Da gibt es häufig auch – was ja nicht schlimm ist – personelle Verflechtungen. Da ist natürlich eine ganz andere Wahrnehmung der Kommunen und des Verhältnisses des privaten Eigentümers zur Kommune vorhanden. Wir probieren, das als Verband ein wenig in eine Richtung zu bewegen, dass wir dort vermittelnd tätig sind und versuchen, den Kommunen in diesen Projekten die Tür zu öffnen, um das Vertrauen bei den Einzeleigentümern herzustellen. Vor dem Hintergrund scheint uns das auch eine richtige Maßnahme zu sein, dass man durch einzelne Quartiersakteure versucht, vor Ort die Eigentümer an die Kommune heranzuführen. Dann kann man – egal welche Maßnahme man konkret umsetzen möchte – schon ein wenig mehr erreichen.

Vor dem Hintergrund ist der „Kümmerer“, den wir ja in manchen Programmen haben, aus unserer Sicht ein Element, weniger zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen, aber vielleicht auch eine Chance, um die Eigentümer erst einmal einzusammeln; dass er sich sozusagen darum kümmert, im Quartier die Menschen zusammenzubringen. Denn egal, wenn man jetzt wieder auf Bergkamen hier zurückkommt und eine Schrottimobilie hat, natürlich leiden die Umgebenden. Manchmal sind sie aber auch vielleicht gar nicht vor Ort und wenn dann jemand da ist, der sie an einen Tisch führt mit der Kommune, dann wird das Ganze wesentlich leichter. Wenn man dort intensiver vorangehen könnte, wäre das sehr hilfreich. Das würde sich

dann natürlich – das ist keine Frage – in stark schrumpfenden Regionen noch stärker potenzieren, weil wir dort zum Teil auch die Situation haben, dass die Erben von Immobilien dort überhaupt nicht mehr wohnen. Das heißt, wir tatsächlich leerstehende Einzelimmobilien haben. Die Kinder leben eben in den Ballungszentren, um dort Arbeit zu haben. Da wird es also dann noch mehr darauf ankommen, tatsächlich mit Fingerspitzengefühl an die einzelnen Eigentümer heranzugehen. Aber es ist auch in der Tat in unserem Interesse, dass wir dort den Kommunen ein Schrumpfen auf Kernbereiche ermöglichen, weil die vorhandene Infrastruktur, die dann noch notwendig ist, um ein zersiedeltes, dörfliches Gebiet aufrechtzuerhalten, vermutlich so teuer wird, dass alle anderen, die dort noch wohnen, in ganz starkem Maße finanziell darunter leiden. Insofern ist das eher ein Appell, zu sagen, wir müssen die Kommunen ertüchtigen, einen neutralen Mittler zu finden, der über Vertrauen in der Lage ist, die Eigentümer anzubinden. Haus & Grund kann ich immer nur als Türöffner anbieten zu den Eigentümern, der dann den Kümmerer zu den Eigentümern führt und der Kümmerer organisiert dann die Eigentümer im Verhältnis zur Kommune. Das gibt es erfolgreich, das kann man ja auch der Evaluation entnehmen und wenn man diese Musterbeispiele nehmen würde und kopiert, dann wäre viel gewonnen.

Abg. **Volkmar Vogel** (Kleinsaara) (CDU/CSU): Auch mein Dank erstmal an alle, die an der Evaluation teilgenommen haben, und auch an Sie, dass Sie das zusammengefasst haben und daraus die Schlussfolgerungen formuliert haben.

Der Bericht ist eigentlich eine konsequente Fortführung des Programms, wie wir es 2009 auf den Weg gebracht haben. Insbesondere an zwei Dinge kann ich mich gut erinnern: Zum einen, wenn es darum ging, auch den Innenstadtbereich mehr ins Spiel zu bringen bei den notwendigen Stadtumbaumaßnahmen und zum anderen – auch damals schon – die Flexibilität zu wahren zwischen tatsächlichem Rückbau und Aufwertung sowie Modernisierung auf der anderen Seite. Dass man das zum einen flexibel gestaltet und dass man auch gemerkt hat, dass die Tendenz mehr in Richtung Aufwertung und Umgestaltung geht.

Ich habe eigentlich eine Frage, die wollte ich gerne



an Herrn Gedaschko und Herrn Dr. Warnecke stellen. Aber ich darf Sie ja nur an einen Sachverständigen stellen, deswegen an Herrn Gedaschko. Vielleicht ist eine Gelegenheit für eine nächste Runde, dann würde ich diese Frage in ähnlicher Art und Weise noch einmal formulieren.

Ich denke, das ist auch einhellige Meinung im Kollegenkreis, dass wir in den innenstädtischen Bereichen jetzt auch im Bereich Stadtumbau mit dem von mir Gesagten in Zukunft noch mehr tun wollen, weil das sehr wichtig ist. Deswegen die Frage, Herr Gedaschko: Neben den Empfehlungen, die wir schon haben, haben Sie weitere Empfehlungen an uns, wie wir das zügig und effektiv gestalten können? Aber auf der anderen Seite: Wenn wir den Fokus auf die Innenstädte legen – wir müssen ja an alle Quartiere denken –, sehen Sie Gefahren? Oder wie kann man diese Gefahren umgehen, dass andere Stadtbereiche (z. B. Großwohnanlagen, die ja in den vergangenen Jahren sehr stark im Fokus standen) vielleicht dann am Ende doch in der Attraktivität wieder hinten runterfallen und zu neuen Problemlagen führen? Das wollen wir ja alle gemeinsam nicht.

**Axel Gedaschko (GdW):** Wenn man jetzt insbesondere das, was bisher im Stadtumbau Ost gemacht wurde, auch als künftige Leitlinie übernehmen würde – wofür ja auch geworben wird –, dann sehe ich diese Gefahr so nicht. Wenn man flexibel sein soll, das ist gut und richtig, aber es muss natürlich trotzdem einen Grundkonsens geben. Dieser Grundkonsens – da teile ich die Auffassung der Gutachter – ist wie im Gutachten empfohlen, dann auch so ein bisschen aus der Struktur Ost zu übernehmen. Wenn man das täte, besteht diese Gefahr nicht. Ich hatte vorhin kurz gesagt, bislang gibt es teilweise eine Wahrnehmungsverweigerung, sowohl auf Landesebene, aber auch auf kommunaler Ebene im Westen. Diese Wahrnehmungsverweigerung führt dann natürlich genau dazu, dass so etwas nicht passieren würde, wenn denn nicht die Leitung durch das Programm selbst da wäre. Deshalb werben wir ganz eindringlich dafür, dieser Gutachterempfehlung zu folgen. Das war ja auch das Petitum in meinen ersten Worten.

Große Wohnsiedlung – ist auch noch einmal ein Sonderproblem. Vielleicht noch einmal ausdrücklich und das mag vielleicht ein bisschen verwunderlich sein: Wir unterstützen ausdrücklich den

Ansatz von Haus & Grund, weil nur gemeinsam wird man die große Aufgabe, die beschrieben wurde – da kommt ja noch das ganz dicke Ende auf uns zu –, bewältigen können. Bei uns ist es so, wir entwickeln bereits Abwicklungspläne für Unternehmen. Wir reden nicht öffentlich darüber, weil es dann bestimmte Größenordnungen gibt, wo die Unternehmen, wenn sie abreißen müssen, betriebswirtschaftlich nicht mehr überlebensfähig sind. Das wird also immense Probleme bedeuten. Wir brauchen Partner, weil nur gemeinsam können wir... nicht nur unsere Unternehmen können zurückreißen. Ein Einzeleigentümer, wenn der sein Haus abreißt, ist es ein Riesenproblem. Das heißt, hier braucht man genau dieses Crossover von Programmen, von Anreizen, vielleicht an einer anderen Stelle in der Stadt, die zukunftsfähig ist, dann noch wieder etwas machen zu können und zu dürfen. Dazu bedarf es aber eines: Es bedarf des Mitmachens der Länder, denn viel davon ist Länderaufgabe und das ist das Problem an der Stelle. Hier gab es auch mal Zusagen, die uns gegenüber nicht eingehalten wurden, nämlich für Anreizprogramme, die dann kommen sollten, wenn man abreißt, an einer anderen Stelle investiert und diese Investition zusätzlich zu fördern. Das ist in den neuen Bundesländern sehr unterschiedlich, der Ansatz dort, leider.

Abg. **Caren Lay (DIE LINKE.):** Dann kann ich jetzt meine Frage an Herrn von Lojewski stellen. Das eine, was mich interessieren würde, wäre die Debatte zum Thema kommunaler Eigenanteil, der ja beispielsweise jetzt bei dem Rückbau nicht vorgesehen war. Wie würden Sie sich da eine zukünftige Ausgestaltung auch der Förderkonditionen wünschen?

Das andere ist die Frage – die auch im Bericht gestreift wird – der Abgabe von Grundstücken des Bundes beispielsweise an Kommunen, auch als Chance für eine innerstädtische Entwicklung. Bei Konversionsflächen ist es erwähnt, aber wir haben ja auch ansonsten diese Debatte zum Beispiel bei den Immobilien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

**Hilmar von Lojewski (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städtetag):** Bei den Anteilsdiskussionen gebe ich zu, da sind wir ein bisschen vereinfachend unterwegs.



Das hätten wir natürlich gern gesehen, dass die Ostkonditionen auch auf die Westländer übertragen würden. Ich hatte ja vorhin schon erwähnt, dass uns diese 10 Prozent-Schwelle bei gesamtstädtischer Betrachtung nicht sonderlich tragfähig erscheint. Nun gibt es ja eine parallel laufende Entwicklung dergestalt, dass die Haushaltsnotlage-Kommunen dann ohnehin nur mit 10 Prozent bei den Städtebauförderprogrammen herangezogen würden. Insofern wäre dann die 10 Prozent-Leerstandsregelung auch obsolet.

Dessen ungeachtet – und das wiederhole ich doch gerne noch einmal – ist es mir schon wichtig, dass die 10 Prozent-Leerstandsthematik quartiersbezogen betrachtet wird. Das gilt natürlich gleichermaßen für West wie Ost. Die Rückmeldung aus dem Ministerium, wonach die Länder keinen Bedarf gesehen haben, die hat uns in der Tat verwundert. Da sind wir auch wirklich überhaupt nicht überein mit den Ländern, keinen Bedarf in den Westländern zu sehen, die Eigenanteile in der Weise zurückzufahren, respektive die Abrissförderung auch auf den Westen in gleicher Weise zu übertragen, das hat uns gewundert. Je virulenter das Problem auch in Westkommunen wird – und das wird es in einigen Regionen –, desto offenkundiger wird es auch: Wenn wir das mit dem Abriss hinbekommen wollen, dann bedarf es natürlich auch gleicher Förderung in Ost wie West. Das ist das alte Himmelsrichtungsproblem. Ich glaube, da sind die Fragen, die mal für die zusätzliche Förderung im Osten zu Beginn des Programms ausschlaggebend waren, heute nicht mehr einschlägig, sondern da müssen beide Bereiche gleich behandelt werden.

Abriss ist nun mal der höchste Eingriff, den man sich vor der Enteignung überhaupt vorstellen kann. Da bediene ich mich jetzt gerne mal auch einer Eigentümerdiktion. Das bedarf natürlich auch eines Absenkens der Zugangsschwellen dafür. Das geht auch nur über konkrete Förderung. Wenn man da nicht die *stick and carrot*-Methode anwendet, dann wird es schwierig, auch Eigentümer, gerade auch Einzeleigentümer, dazu zu bewegen, diese entscheidende Frage auch anzugehen: Geht man in den Abriss rein? Das muss gefördert werden.

Beim zweiten Teil der Frage hatte ich den Eindruck, dass Sie so ein bisschen auf Aufwertungstendenzen orientieren? Habe ich das richtig verstanden oder würden Sie es freundlicher Weise

noch einmal präzisieren?

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Im Bericht wird ja auch immer mal auf die Frage Bezug genommen, positiv Bezug genommen, beispielsweise verbilligte Abgabe von Konversionsflächen des Bundes an die Kommunen.

Wir haben die gleiche Debatte, was die Immobilien der BImA anbelangt; vielleicht hier noch einmal die Position der kommunalen Spitzenverbände.

**Hilmar von Lojewski** (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städte- tag): Ich glaube, dass der Umfang der relevanten Flächen im Bundeseigentum in den in Rede stehenden Gebieten jetzt nicht den Umfang hat, dass man da auch wieder auf die BImA einschlagen müsste. Wir bemühen uns um Glättung der Arbeitsprozesse mit der BImA. Wir haben inzwischen auch ein paar Erfolgsgeschichten, wo das gut über die Bühne gegangen ist. Ich glaube nicht, dass jetzt die BImA für alle Formen von Flächenmobilisierung erhalten kann. Das müssten wir wirklich mal standortspezifisch durchdeklinieren: Wo ist denn Bundeseigentum, wo ist Landeseigentum berührt? Die Fallzahlen habe ich nicht. Ich bezweifle auch, dass das Größenordnungen annimmt, die wirklich grundsätzlich strukturell bedeutsam in Innenstadtlagen sind. In den peripheren Lagen ist das natürlich ein Thema. Natürlich freuten wir uns, wenn die Verpflichtung des Eigentums, gerade auch öffentlicher Eigentümer, genauso durchschlägt, wie wir sie gegenüber jedem privaten Eigentümer deutlich machen. Natürlich sehen wir auch eine Verpflichtung sowohl von Landes- wie Bundeseigentümern, vom eigenen Eigentum der Kommunen nicht zu sprechen, dass wir uns alle gemeinsam auch darauf verständigen, dass der Eintrag von Flächen natürlich ein entscheidender Faktor ist, um Entwicklung auch in Angriff nehmen zu können. Aber ich würde mich jetzt da ungern ausschließlich auf die BImA kaprizieren.

**Vorsitzende:** Frau Lay, ich glaube, alle sind damit einverstanden, dass Sie bei der nächsten Runde aussetzen, weil wenn man zwei Fragen stellt, braucht es einfach die doppelte Zeit zur Beantwortung. Aber wir haben genug Runden, Sie können sich für die nächsten Runden dann wieder Fragen überlegen. Abgeordneter Kühn, bitte.



Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine Frage geht noch einmal ausgehend von Herrn Dr. Warnecke an Frau Dr. Buhtz – der Kümmerer als Chance für den Eigentümer oder überhaupt als Chance für die Frage des Stadtumbaus und die Notwendigkeit, den Kümmerer zu haben, den Quartiersmanager zu haben, der dann diesen Prozess moderiert mit den unterschiedlichen Eigentümerstrukturen, mit der Frage auch der unterschiedlichen Akteure, die es vor Ort gibt:

Wir haben hier im Bundestag öfter die Debatte gehabt: Was ist eigentlich förderfähig in der Städtebauförderung? Sind in den Programmen, wie sie jetzt geplant sind, diese Maßnahmen ausreichend förderfähig? Oder bräuchte es da nicht sozusagen noch einmal stärker – ich nenne das jetzt einmal nicht-investive Maßnahmen, die diese Prozesse begleiten und damit auch auf diese spezifischen Strukturen eingehen können, beispielsweise auf eine Eigentümerstruktur, aber auch auf andere Strukturen in diesen Städten, wo es z. B. Partner gibt etwa in den Stadtwerken oder im Handwerk, um da auch wirklich Prozesse langfristig anzustoßen, um diesen Stadtumbau zum Erfolg zu machen. Was müsste in der Förderstruktur verändert werden, damit solche Prozesse, die jenseits des Bauprozesses stattfinden, die Städtebauförderung zum Erfolg führen?

**Vorsitzende:** Frau Dr. Buhtz oder einer von Ihnen beiden? Sie hatten ja überlegt, dass Sie sich das untereinander teilen.

**Dr. Martina Buhtz** (W+P GmbH): Ja, wir wechseln uns ab. Ich bin ja jetzt vorsichtig mit der Zeit.

Ich glaube, die Evaluierung und überhaupt der gesamte Stadtumbauprozess haben schon deutlich gemacht, dass der Erfolg der Umsetzung wesentlich davon abhängt, wie dieser Stadtumbauprozess auf der Fördergebietsebene und auf der städtischen Ebene gemanagt wird. Insofern haben wir uns schon sehr wohl dafür ausgesprochen, dass wir ein Stadtumbaumanagement in diesem Falle auch brauchen. Das ist noch einmal vielleicht etwas anderes als der Kümmerer, sage ich jetzt einmal, weil dieses Instrument Kümmerer zielt ja wirklich sehr stark auf Beratung, Vermittlung, Einbeziehung privater Eigentümer, die ja schon in sich auch keine homogene Gruppe sind. Das ist ja schon einmal ein

viel komplizierterer Prozess, das will ich nur noch einmal sagen. Wie Sie alle wissen, wir haben Wohneigentumsgemeinschaften, wir haben private Kleineigentümer etc., also da braucht man ein Instrument. Insofern haben wir uns sehr dafür ausgesprochen, dass wir diese instrumentelle Basis natürlich sehr wohl stärken, weil wir natürlich merken, der Planungs- und Umsetzungsprozess vom Stadtumbau hat ja unterschiedliche Phasen und braucht unterschiedliche Instrumente. Gerade der Umsetzungsprozess, an dem sehr viele beteiligt sind – das ist schon eine ähnliche Struktur wie bei der Städtebauförderung soziale Stadt, wo man viele Akteure einbindet –, benötigt ein solches Stadtumbaumanagement. Deswegen haben wir uns schon dafür ausgesprochen. Ich hoffe, es ist auch deutlich geworden, dass wir ein solches Stadtumbaumanagement dann natürlich auch entsprechend fördern müssen.

Abg. **Yvonne Magwas** (CDU/CSU): Ich möchte mich auf das Thema Attraktivität von kleinen und mittleren Städten konzentrieren, vor allen Dingen auch von kleineren, mittleren, schrumpfenden Städten, die es im Osten auch sehr stark gibt. Meine Frage geht an Herrn Dr. Warnecke. Sie hatten vor allem in Ihrer Stellungnahme gesagt: Man muss zielgerichteter als bisher die Attraktivität der kleineren Städte steigern und sind dann noch einmal auf das Thema interkommunale Zusammenarbeit eingegangen. Könnten Sie das noch ein bisschen mehr konkretisieren, ein bisschen tiefer gehen? Welche zusätzlichen Förderinstrumente sind Ihrer Meinung nach notwendig? Welche Bereiche sind dafür notwendig? Darüber hinausgehend auch noch einmal bitte vertiefend Ihre Antwort: Gibt es denn über den Kümmerer hinaus noch Ansätze oder Anreize, die Sie uns vielleicht empfehlen würden, um weitere Akteure in den Stadtumbauprozess einzubeziehen, Eigentümer vielleicht auch noch anders zu unterstützen? Weil kleinere Städte, die schrumpfen, haben auch oftmals ein Haushaltsproblem, die Eigenanteile auch meistern zu können. Vielen Dank!

**Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Vielen Dank, Frau Magwas – viele Fragen. Wir würden definitiv empfehlen, kleinere und mittlere Städte, gerade in schrumpfenden Regionen, verstärkt in den Stadtumbau einzubinden. Wir dürfen



diese kleineren und mittleren Städte nicht aufgeben. Die werden in den schrumpfenden Regionen in der Zukunft Leuchtturmfunktion haben. Da wird sich das Leben vermutlich sammeln, so wie das jetzt aussieht. Denen grundsätzlich Unterstützung zu geben oder verstärkte Unterstützung zu geben, ist aus unserer Sicht erst einmal richtig.

Wir haben mit Blick auf die Frage, wie kann das gehen – das ist jetzt keine Idee, die jetzt flächendeckend funktioniert –, den Blick auf die Städte gerichtet, kleinere und mittlere Städte, die noch in der Nähe eines Ballungszentrums sind. Ich habe jetzt Thüringen im Blick mit verschiedenen mittelgroßen Städten wie z. B. Gera. Man ist knapp außerhalb von Gera und hat dort eigentlich die vollen Probleme der schrumpfenden Region. Hier ist es aus unserer Sicht wichtig, zu versuchen, den Stadtbau Ost über die Stadtgrenze von Gera in die kleinen und mittleren Kommunen hineinzuholen, aber vernetzt. Die können die Lösung gar nicht immer nur von sich aus allein finden. Wir brauchen hier eine vernetzte Lösung für die gesamte Region. Das erfordert aus unserer Sicht, dass der Stadtbau an der Stelle noch mehr Möglichkeiten bekommt, um ein interkommunales Zusammenarbeiten zu fördern oder vielleicht attraktiv zu machen. Das kann man auch umgekehrt sagen. Jetzt ist sicherlich gerade Brandenburg im Speckgürtel von Berlin keine schrumpfende Region, aber Stadtentwicklungspolitik in Berlin endet eben manchmal – logischerweise – an der Stadtgrenze. Warum sollte der Bürgermeister oder Senat da weiter agieren? Die Möglichkeiten, die jenseits der Stadt- und Landesgrenzen liegen, werden nicht genutzt. Das kann man auch in schrumpfenden Regionen nutzen und übertragen.

Schlussbemerkung zur weiteren Einbeziehung der privaten Eigentümer: Wir denken, dass in der Tat die individuelle Ansprache und das Beseitigen von Hemmschwellen extrem wichtig ist. Es ist zum Teil auch ein sehr negatives Bild vorhanden. Die Linkspartei hatte beim Landesverfassungsgericht in Sachsen-Anhalt gegen die Altanschließer-Fälle geklagt, das ist leider zulasten der Eigentümer ausgegangen. Hier muss man sagen, die Eigentümer in Sachsen-Anhalt, die sich jetzt gerade mit Altanschließer-Fällen herumgeschlagen haben – und da können die jetzigen Regierenden in den Kommunen überhaupt nichts dafür, das ist nämlich im Re-

gelfall 20 Jahre her –, die haben natürlich erst einmal einen sehr negativen Ansatz im Verhältnis zur Kommune. Dort also auch Vorbehalte zu überwinden, aufeinander zuzugehen – das wird ein ganz, ganz wesentliches Element sein, um die Menschen an einen Tisch mit den Kommunen zu bekommen. Und dann kann es gelingen.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine Frage geht an Herrn von Lojewski. Wir hatten jetzt die Frage Stadtumbaumanagement. Wir haben ja gerade in den schrumpfenden Regionen viele Städte, die unter einer Haushaltsnotlage leiden, die dem Sparzwang unterliegen. Wie kann dieses Stadtumbaumanagement in einer Stadt oder Kommune organisiert werden? Braucht es dort auch noch einmal gezielte Unterstützung, um das zu bewältigen?

Genauso auch noch einmal die Frage bei den wachsenden Städten: Oft ist es ja so, dass die Bauämter und diejenigen, die dann solche Prozesse managen, heillos überfordert sind, wo also Bautätigkeit in die Höhe gegangen ist; dort sind die Bauämter unter Druck. Wie kann dieses Stadtumbaumanagement effektiv gestaltet werden? Wo muss es eigentlich ansetzen? Sind Sie mit den Förderbedingungen und der Ausgestaltung, wie das jetzt debattiert wird, zufrieden oder glauben Sie, dass man dort noch einmal nachbessern muss?

**Hilmar von Lojewski** (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städte- tag): Herr Abgeordneter Kühn, das wäre natürlich wohlfeil für einen kommunalen Vertreter, zu sagen, finanziert uns doch das Personal mit. Aber wir haben nun einmal eine klare Aufgabenteilung in der Republik. Wir sind uns auch bewusst, dass wir da nicht gut mit ankommen, wenn wir sagen, öffentliches Personal bedürfe ebenfalls der Förderung. Dessen ungeachtet haben wir in der Tat in den technischen und planenden Bereichen, bedingt durch den Personalabbau der letzten andert- halb Dekaden, nicht nur in schrumpfenden Städ- ten, sondern auch in konsolidierten und wachsen- den Städten ein massives Kapazitätsproblem. Wir bedürfen im Grunde einer Ausbildungsoffensive in der gesamten Republik, um Menschen wieder in den öffentlichen Dienst zu bekommen. Wir haben in den Förderbedingungen – ich habe die Verwal- tungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2017



vorliegen, die meines Wissens noch nicht von den Ländern gegengezeichnet ist, aber das ist wohl im Begriff zu geschehen – auch die Möglichkeit, Leistungen von Beauftragten zum Gegenstand der Förderleistungen zu machen. Das nutzen wir ja auch in den Städten. Da sind ja jede Menge verlängerte Werkbänke dem Grunde nach durch Beauftragte entstanden, und das ist auch eingeübt. Wer Städtebauförderung macht, arbeitet mit Beauftragten; das kann man in der Verwaltung gar nicht anders leisten. Aber wir müssen auch sehen, dass dort immer ein Verhältnis von 20 bis 35 Prozent von interner *Man- & Woman-Power* in den Kommunen vorgehalten werden muss für jeweils eine externe Kraft. Das heißt, wir kommen gar nicht umhin, uns auch Stellenpläne, -kegel, gerade auch im Diskurs mit den Haushaltsgenehmigungsbehörden, den Aufsichtsbehörden, kritisch anzugucken, ob die Kommunen da noch in der Lage sind, die Aufgaben, die ihnen ja auch förderseitig angetragen, auf dem Tablett serviert werden, zu erfüllen, wenn man die Stellenpläne nicht auffüllen kann. Wir werden das nicht durch Fördermittel machen können, dafür haben wir nun die Regelung, auch Beauftragte einzusetzen. Wir müssen auch in dem besagten Äquivalent ein Viertel bis ein Drittel öffentliches Personal vorhalten, einstellen, gegebenenfalls auch temporär einstellen. Dafür müssen wir aber richtig tief einsteigen in die Genehmigung von Haushaltsplänen von Kommunen und von Personalplänen. Das ist so ohne Weiteres nicht zu bewerkstelligen, sondern ein Landesthema – wie die Aufsichtsbehörden dort mit den kommunalen Haushalten umspringen.

**Vorsitzende:** Wir haben jetzt noch zwei Runden, und ich gebe das Wort erst einmal an Abgeordneten Vogel.

Abg. **Volkmar Vogel** (Kleinsaara) (CDU/CSU): Ich mache meine Androhung wahr und gehe noch einmal zurück zur Innenstadt mit hohem Leerstand und den Problemen des Rückbaus und der Umgestaltungen, die da bestehen – und stelle die Frage an Herrn Dr. Warnecke: Auf was müssen wir hier aus Ihrer Sicht besonders achten, damit das erfolgreich wird? Insbesondere denke ich daran und stelle auch diesbezüglich die Frage – das ist ja immer auch einhergehend mit einer Umgestaltung der Infrastruktur. Wenn wir in die Innenstadt mit ihren eher kleinteiligen, urbanen Strukturen gehen, dann

haben wir ja auch ein hohes Konfliktpotenzial, um nicht fast zu sagen, wir gehen auf vermintes Gelände... aber das wäre jetzt nicht so toll... Sehen Sie Handlungsbedarf in diesem Bereich, gerade wenn es um Rückbau, Umgestaltung von Infrastruktur geht?

Dann noch zur Ergänzung: Der Gutachter hat ja den Vorschlag gemacht, dass man im Gegensatz zur bisherigen Handlungsweise die Begleitung des Umbauprogramms kontinuierlich fortsetzt, damit man auch schnell bei der jährlichen Verwaltungsvereinbarung, die abgeschlossen wird, auf Veränderungen Einfluss nehmen kann. Ich persönlich unterstütze das. Bei dem letzten Antrag – da hatten wir einen Zwischenbericht und dann die Evaluierung. Sehen Sie da auch wichtigen Handlungsbedarf? Es wird ja auch ein Stück weit auf Sie und auch auf Teile der Gutachter zukommen, die ja daran beteiligt waren.

**Dr. Kai H Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Herr Abg. Vogel, ich fange mit der letzten Frage an. Wir unterstützen das definitiv – die weitere Begutachtung und Evaluation sollte erfolgen. Ich denke, das ist eingangs auch schon erwähnt worden, dass gerade die Flexibilität und die Anpassungsfähigkeit der Stadtumbauprogramme ein wesentliches Element des Erfolges dieser Programme sind. Das zu dokumentieren; zu lernen, was bei anderen funktioniert und was nicht funktioniert – das sind, glaube ich, entscheidende Schritte. Insofern ist die Begutachtung das A und O.

Der Blick auf die Innenstädte ist aus unserer Sicht richtig. Der ist auch langfristig mit Blick auf die demografische Entwicklung in diesem Land absolut sinnvoll. Wir haben dort massive Defizite. Wir erleben auch in Kommunen, die jetzt gar nicht im Blick der Stadtumbauprogramme sind, dass dort die Fehler immer noch gemacht werden, Stichwort „Donut“: Die Innenstädte oder die Innenzentren von kleinen Dörfern veröden mehr oder minder. Alte Eigentümer sind da, es passiert nichts; und die Neubaugebiete werden am Stadtrand ausgewiesen. Das ist natürlich in den schrumpfenden Regionen nicht das Problem. Aber in der Tat, der Blick auf die Innenstadt ist das, was wir in der Zukunft machen müssen, unbedingt machen sollten. Das erfordert dann als Herausforderung natürlich die individuelle Einzelsprache der Menschen, die dort Immobilieneigentum haben. Ich denke, im Bereich



des Stadtumbau Osts haben wir auch viel lernen müssen, weil dort ja eine sehr interessante Struktur in der einen oder anderen Innenstadt vorhanden ist, wo neben Einzeleigentümern auch typische Gebäude von Einzeleigentümern in der Hand von kommunalen Wohnungsunternehmen waren. Da haben wir gerade in Sachsen schmerzlich Lehrgeld bezahlen müssen, aber da gibt es ja jetzt auch durchaus Erkenntnisse, die man gut übertragen kann. Insofern der Weg in die Innenstädte ist richtig – und damit möchte ich dann schließen –, gerade mit Blick auf die Infrastruktur und das Verhalten von Infrastruktur.

Die Kosten steigen dramatisch, ich habe diese Altanschießer-Fälle erwähnt. Wir haben tatsächlich Fälle, wo die Belastung von 10 000/15 000 Euro pro Haushalt dazu führt, dass die Menschen nicht mehr in der Lage sind, die Immobilie zu halten. Das mag unvorstellbar wirken, aber wir haben eben in den Bereichen Rentner, die in ihrer Immobilie wohnen, die aber eben keine Renten haben, die es ihnen ermöglichen, in diesen Altanschießer-Fällen die 15 000 Euro zu bezahlen, um dort zu bleiben. Das zeigt, welche unglaublichen Wirkungen der Erhalt der Infrastruktur haben kann. Hier ist behutsames Vorgehen gefordert.

Ja, wir brauchen den Rückbau. Wir müssen vielleicht auch den einen oder anderen aus seinem angestammten Gebiet herausholen, der also meinetwegen am Stadtrand wohnt und der Letzte in einer Straße, in einem Viertel ist. Aber das muss behutsam erfolgen mit den von Herrn Gedaschko auch angesprochenen Möglichkeiten, dass man sagt, wir haben jetzt hier ein ausgewiesenes Gebiet im Innenstadtbereich. Das wollen wir entwickeln und wir nehmen denjenigen aus dem Außenbereich mit in den Innenbereich hinein. Das würde aus unserer Sicht, von Haus & Grund, den kleineren und mittleren Städten gerade noch einmal eine ganz andere Dynamik geben und auch Attraktivität vor allen Dingen zurückgeben, wenn die Menschen dort wieder gemeinsam zusammenleben können. Das zieht dann auch wieder andere an.

Abg. **Ralph Lenkert** (DIE LINKE.): Meine Frage geht an Frau Prof. Liebmann. Wir haben ja nicht nur das Problem bei schrumpfenden Städten, gerade auch im Randbereich von pulsierenden Regionen, dass die Infrastruktur, die soziale, die han-

delstechnische, auch gesundheitliche Infrastruktur, fehlt, sondern es fehlt auch oftmals die Arbeitsplätzeinfrastruktur, sprich: Verdienstmöglichkeiten. Diese Pendelbewegungen sind natürlich eine Ursache für eine Überlastung der Infrastruktur plus dann das Bestreben, aus diesen Orten wegzuziehen, weil das Pendeln einfach eine Belastung für Familie und Persönlichkeit ist. Inwieweit würden Sie also bewerten, ob es Förderprogramme unabhängig von einem Stadtumbau geben sollte, die gezielt die Ansiedlung von Unternehmen mit Arbeitsplätzen unterstützen, um dieser Abwanderungsbewegung entgegenzuwirken und diese gesamtwirtschaftliche Belastung zu reduzieren, sodass vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann?

**Prof. Dr. Heike Liebmann** (Bundestransferstelle Stadtumbau, B.B.S.M.): Das finde ich erst einmal eine schwierige Frage, weil prinzipiell ist natürlich Städtebauförderung im Allgemeinen erst einmal schon eine Förderung, die sich an strukturschwache Räume richtet, aber keine Strukturpolitik... in dem Sinne, das kann sie nicht leisten. Natürlich wird aber mit all den Investitionen, mit all den Fördermitteln, die ich vor Ort in den Kommunen einsetze, werden natürlich auch Arbeitskräfte vor Ort gebraucht werden, vor Ort gehalten. Aber ich sehe erst einmal nicht, dass sich die Städtebauförderung oder die Förderung generell aus dem Hause des BMUB sozusagen den Themen der Strukturförderung und der Schaffung von Arbeitsplätzen widmen kann. Das wäre aus meiner Sicht dann auch eine Überlastung der Städtebauförderung und kann da nicht zielführend sein.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine nächste Frage geht an Herrn Prof. zur Nedden. Es geht mir um die Frage der Klimaanpassung. Das ist, glaube ich, wenn man an den Stadtumbau in den nächsten 35 Jahren denkt, wahrscheinlich auch eine der großen und zentralen Herausforderungen. Halten Sie die Städtebauförderung und die Stadtumbauprogramme dafür ausreichend ausgestattet? Wie müsste die Ausgestaltung der Programme sein, um sie der Aufgabe der Klimaanpassung und des Stadtumbaus unter den Bedingungen des Klimawandels anzupassen?



**Prof. Martin zur Nedden** (Difu): Sehr geehrter Herr Abgeordneter Kühn, das Stadtumbauprogramm ist jetzt ja nicht das einzige Programm, das der Klimaanpassung und der Förderung sozusagen von Maßnahmen der Städte im Hinblick auf positive Beeinflussung des Klimawandels dient. Aber es ist ein Baustein und kann natürlich mit seinen Instrumenten dazu beitragen, zum einen Probleme im Hinblick auf das Entstehen von Hitzeinseln – was wir ja inzwischen diskutieren müssen – zu begegnen, indem ich eben neue Freiräume schaffe. Andererseits kann es auch Vorbereitung sein im Hinblick auf das Thema Innenverdichtung, auch das spielt ja in dem Zusammenhang eine wichtige Rolle.

Das hatte ich kurz in meinen einführenden Worten gesagt, dass dieses Thema insgesamt für die Städte an Bedeutung zunehmen wird, wenn wir die in Paris vereinbarten Klimaziele erreichen wollen – die Städte sind der zentrale Ort, wo das passiert –, wird man sicher auch dafür sorgen müssen, dass auch neben diesen anderen Programmen, die wir haben, im Rahmen des Stadtbaus entsprechende Mittel zur Verfügung stehen. Das ist etwas, was jetzt zusätzlich zumindest in diesem Umfang sicher dazu kommt, dass ausreichende Mittel vorhanden sind, um auch diesem Aufgabenbereich im Zusammenhang mit Stadtumbau Rechnung tragen zu können.

Ich sage es noch einmal, Herr von Lojewski hat das ja auch noch einmal bestätigt, dass natürlich gerade auch in diesem Zusammenhang wieder integrierte Stadtentwicklungskonzepte eine zentrale Rolle spielen. Dieses Thema kann man nur gesamtstädtisch angehen, wobei dann eine wichtige Handlungsebene wieder das Quartier ist. Also von daher spielt Stadtumbau eine wichtige Rolle, wie aber im Bericht ja auch sehr gut ausgeführt, finde ich. Das ist ja dieser Exkurs, der da, finde ich, sehr deutlich Position bezieht. Das kann ich nur unterstützen.

Abg. **Kai Wegner** (CDU/CSU): Ich habe auch noch einmal eine Frage an Herrn von Lojewski. Herr Dr. Warnecke hat es ja beschrieben und wir wissen das ja auch – wir haben in Deutschland stark wachsende Städte, in der Regel die großen, die Ballungszentren, aber wir haben auch schrumpfende Städte. Wir denken ja in den Kommunen, in den Ländern, aber oftmals auch im Bund – muss man fairerweise sagen – immer sehr stark an Ländergrenzen, an Stadtgrenzen, wo wir gerade wachsende Städte

und im Umfeld, wie Herr Dr. Warnecke ja auch sagte, schrumpfende Städte haben. Wäre es da nicht sinnvoll, einen Landesgrenzen-/Städtegrenzen-Gedanken auch bei den Stadtumbauprogrammen mit einzupflegen? Andere Metropolregionen in der Welt machen das ja durchaus, die reden nicht so sehr über ihre Städte, sondern immer über die Region. Ich glaube, das könnte ein ganz interessanter Ansatz auch für Deutschland sein, gerade im Hinblick auf wachsende Städte, die an ihre Grenzen stoßen, aber auch im Hinblick auf die schrumpfenden Städte, die ja tatsächlich große Probleme haben.

**Hilmar von Lojewski** (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städtetag): Herr Abgeordneter Wegner, die Analyse trifft vollständig zu. Es ist inzwischen auch global nachgewiesenermaßen Fakt, dass Gemarkungsgrenzen nichts mit Grenzen der Interaktionen zwischen einer Stadt und ihrem Umland zu tun haben. Es gibt wunderbare Analysen dazu von der London School of Economics Urban Age, die auch in Quito bei der Habitat-Konferenz noch einmal vorgestellt wurden. Damit setzen wir uns jeden Tag auseinander, dass Gemarkungsgrenzen nichts mit unserem Umland und den Interaktionen zwischen Stadt und Umland in Deutschland zu tun haben. Sie kennen die Instrumente, die im verkehrlichen Bereich dagegenwirken, die Verkehrsverbünde etc.

Was jetzt Wohnbaulandentwicklung, Schrumpfung, Wachsen und die Interaktion angeht, glaube ich, sind wir auf einem nicht ganz schlechten Weg. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen z. B. – wir beobachten das, begleiten das auch als Städtetag Nordrhein-Westfalen mit Freude – hat die Gesprächsfähigkeit und das Interagieren zwischen Stadt und Umland durch Regionalkonferenzen noch einmal ordentlich befördert, um dort auch zu Vereinbarungen der Arbeitsteiligkeit zu gelangen. Selbst Städte, die vielleicht lange Zeit keinen Anlass hatten, diese Umlandgespräche zu suchen... München ist ein gutes Beispiel dafür. München ist in den letzten Jahren aus eigener Initiative heraus stark in diesen Stadt-Umland-Dialog eingetreten. Der soll ja nicht beim Reden enden, sondern soll tatsächlich auch zu Vereinbarungen konkreter Arbeitsteilung führen. Was übernimmst du für mich, was übernehme ich für dich? Es gibt dazu die informellen Wege, es gibt dazu die formellen Wege. Stichwort Hannover-Region – Arbeitsteiligkeiten,



gemeinsame Planungsinstrumente; im Ruhrgebiet Flächennutzungspläne über sieben kommunale Gebietsgrenzen hinweg: Ich glaube, wir sind da auf einem nicht schlechten Weg. Dass man das weiter befördern und natürlich auch fördern kann, steht außer Frage. Da werden zumindest in den betroffenen Städten, ob jetzt wachsend oder schrumpfend, glaube ich, heute auch keine Denkverbote mehr gepflegt.

Diese Interaktion zwischen Stadt und Umland ist ein städtisches Thema und wird auch von vielen Städten vorangetrieben. Nun ist es nicht so wie bei zwei kommunizierenden Röhren: Hat der eine zu viel Siedlungsdruck, kriegt der das automatisch irgendwie über die kommunizierende Röhre in die unter nicht so starken Siedlungsdruck stehende Kommune gelenkt. Das hängt noch von ein paar anderen Faktoren ab. Das ist z. B. der öffentliche Verkehr. Das ist natürlich auch politischer Auftrag, diesen öffentlichen Verkehr auf den Weg zu bringen. Es gibt eine wunderbare Grafik... – lassen Sie mich das noch kurz sagen – zwischen Berlin und Umland, da haben wir noch nicht einmal den Zielstand von 1952 an S-Bahnlinien wieder erreicht. Auch wenn uns das nicht jeden Tag anspringt, aber auf dem Plan ist klar, auch Berlin und Umland könnten noch Flächen mobilisieren, wenn S-Bahnlinien ausgebaut würden. Wenn wir uns fragen, wie viel öffentliche Schienenverkehrsverbindungen gebaut wurden im Vergleich zu öffentlichen Straßen und Autobahnen, dann, glaube ich, sind wir gut beraten, diese Austauschverhältnisse über Schienenausbau und öffentlichen Verkehr zu intensivieren.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Ich habe eine Frage an Dr. Warnecke. Sie haben am Anfang interessanterweise noch einmal angeregt, bei einer Zusammenführung der Programmbestandteile Ost und West über einen atypischen Schlüssel nachzudenken... also es geht ja hier um die Mittelverteilung, die Mittel, die wir bereitstellen. Ich würde Sie bitten, vielleicht den Gedanken noch einmal auszuführen: Was würde eine reine Zusammenführung bedeuten? Wie können wir sicherstellen, dass der Tatsache, dass im Osten nach wie vor ja eine höhere Dichte an Rückbaubedarfen, an Umbaubedarfen da ist, auch Rechnung getragen wird? Wie könnte ein solcher Schlüssel aussehen?

**Dr. Kai H. Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Also die konkrete Frage, wie exakt könnte der Schlüssel aussehen, werde ich nicht beantworten können, das muss ich offen vorwegstellen. Wir gehen erst einmal von folgender Situationsanalyse aus, dass wir in der Summe immer noch einen höheren Leerstand in den ostdeutschen Bundesländern haben, als in den westdeutschen. Wir gehen auch davon aus – wenn man den Bevölkerungsprognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) folgt –, dass in der Masse der Leerstand in den neuen Bundesländern auch in Zukunft weitaus größer sein wird, als in den westdeutschen Bundesländern, auch wenn es natürlich in den westdeutschen Bundesländern auch Ecken und Regionen gibt, die dem Osten in nichts nachstehen. Aber das Problem wird sich im Osten noch weiter verschärfen, als es ohnehin schon da ist.

Vor diesem Hintergrund war unsere Ansicht, dass das Zusammenlegen nicht einfach nur nach einem Standardschlüssel erfolgen kann und man auf die Einwohnerzahl guckt und dann sagt: Na ja, dann geht eben „X“ in den Osten und „Y“ in den Westen; sondern das finanzielle Ungleichgewicht, das vorhanden ist, in einer gewissen Art und Weise auch in Zukunft vorhanden sein muss, eben weil die Herausforderungen in den neuen Bundesländern größer sind. Die Frage, wie groß oder inwieweit man das dann zugunsten der neuen Länder austariert, das müsste man dann sicherlich anhand der Einzelaufgaben definieren oder an der Frage, wieviel man in die einzelnen Regionen bringt. Aber weil einfach die Herausforderungen im Osten größer sind, muss aus unserer Sicht dort auch mehr Geld landen. Das wäre das, was wir sagen würden. Wenn man es inhaltlich zusammenpackt, ist es ja durchaus so, dass wir uns vorstellen, dass das, was – es wurde ja auch schon angesprochen – im Osten „vorgelernt“ wurde, dann auch in den Westen transportiert wird. Das ist also keine Frage. Da sollte man jetzt gar keine Begrenzungen haben, aber die Finanzmittel müssen vermutlich stärker in den Osten fließen. Das ist unser Eindruck und das würden wir auch so befürworten.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Von mir noch einmal eine Frage an Herrn von Lojewski. Sie haben vorhin noch einmal auf die Frage des effizienten Bodenrechts eine Antwort gegeben. Noch einmal meine Frage: Wie kann so etwas konkret ausgestaltet sein? An welche



Instrumente denken Sie da? Hier haben wir wieder die Debatte gerade in wachsenden Regionen um die Frage Baugebot. Wie kann das geschärft werden, damit Kommunen es stärker anwenden können? Wie kann eine Kombination von Eingriff und Förderung aussehen – so habe ich Sie zumindest verstanden, dass man da eine Kombination braucht –, um dort Flächen zu mobilisieren?

**Hilmar von Lojewski** (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Deutscher Städtetag): Vielen Dank, Herr Abgeordneter Kühn, dass wir da noch einmal ein bisschen einsteigen können. Ich verweise ein Stück weit auf die Ausführungen von Herrn Prof. zur Nedden, der bezogen auf die sogenannten Schrottimmobilien dazu ein bisschen was gesagt hat, sprich: Die Interventionsschwelle für öffentliche Hände ist unverändert ziemlich hoch, bevor da einmal was spürbar vor Ort passiert. Da steht so ein Haus jahrelang – egal ob jetzt ein Wohnhaus oder eine gewerbliche Immobilie – und man kommt nicht ran. Ich kann Ihnen versichern, die Städte machen wirklich Klimmzüge, reisen zu kurzzeitig benannten Vertretern von Immobilienfonds in London, um überhaupt einmal Verhandlungen führen zu können darüber, ob man so eine Immobilie auch freihändig akquirieren kann. Nehmen Sie z. B. – wird Ihnen jetzt nicht geläufig sein, ist aber für uns sehr wichtig gewesen – Iserlohn. Da ist eine Stadt in Vorleistung gegangen und hat sich Leute geholt, die dann auch zweisprachig oder dreisprachig unterwegs sein können, um einem Immobilienfonds, der dann auch irgendwie die Lust an der Karstadt-Immobilie verloren hatte, abzukaufen; in dem Fall – kann man auch sagen – zu Konditionen, die für die Stadt auch wirklich ausgesprochen vorteilhaft waren.

Diese Klimmzüge eigentumsrechtlich so weit zu unterstützen, dass jemand nicht mehr von einer hohen Eigentumsschwelle geschützt ist, wenn er sich als Eigentümer nicht kümmert, sondern dem Grunde nach auch stufenweise seines Eigentumsrechts verlustig geht bzw. diese Interventionsschwelle runtergeht, wenn man fünf Jahre oder zehn Jahre so ein Ding herumliegen lässt und oben wachsen schon die Bäume raus und unten modert es – das ist so ein bisschen der Punkt. Also wenn jemand eine Aufforderung bekommen hat – und das ist ja ein Verwaltungsakt – und er sichert nicht und die Stadt muss in die Ersatzvornahme gehen,

dann muss dem Grunde nach auch der bodenrechtliche Schutz runtergehen, sodass eine Kommune auch einen leichteren Zugriff hat. Wir müssen in Versteigerungssituationen gehen, wo wir oft auch als Kommunen den Kürzeren ziehen, um einen Zugriff zu kriegen, können keinen direkten Zugriff wahrnehmen.

Enteignung ist natürlich unverändert eine Horrorvision, verfassungsrechtlich wie individuell. Aber wir müssen uns auch gewahr sein, dass wir in den schrumpfenden Städten vielfach Situationen antreffen, wo wir diese Eigentumsschwelle wirklich grundhaft überprüfen müssen. Jetzt fragen Sie, wie kann das vonstattengehen? Lassen Sie uns darüber reden und forschen! Das klären wir nicht heute in dieser Runde, aber wir haben wirklich profunde Kenner, sowohl privatrechtlich wie öffentlich-rechtlich, die uns für die nächste Legislaturperiode gewiss einiges erzählen werden, sodass wir Forderungen an Sie stellen können und Sie sich das dann in welchen Koalitionsvertrag auch immer schreiben können, dass Sie das Thema einmal angehen wollen.

Abg. **Yvonne Magwas** (CDU/CSU): Ich würde meine Frage von vorhin gerne noch einmal an Herrn Gedaschko stellen, das Thema flankierendes Förderprogramm – Sie haben es ja auch in Ihrer Stellungnahme geschrieben – gerade für schrumpfende Regionen.

Ich sehe die schrumpfenden Regionen nicht direkt an München angekoppelt, sondern ungefähr 200 bis 300 Kilometer von München entfernt. Das sind aus meiner Sicht die schrumpfenden Regionen. Ich glaube, da ist es wichtig, dort eine Perspektive zu geben, um die Attraktivität zu steigern und um den Effekt zu haben, dass dann wirklich aus den Großstädten die Menschen in die schrumpfenden Städte oder in die schrumpfenden Regionen gehen und da vielleicht eine gewisse Attraktivitätssteigerung haben.

**Axel Gedaschko** (GdW): Frau Abgeordnete Magwas, wir wären froh, wenn es uns gelingen würde – was wir im Moment in Deutschland erleben, wir haben dafür den Begriff „Schwarmstädte“ –, das „Schwärmen“ nur zu verlangsamen und das etwas „ins Abklingbecken zu bringen“. Dafür brauchen wir... wir nennen es attraktive Ankerstädte. Dazu gehören verschiedene



Instrumente, das klang auch hier in der Diskussion an. Sie brauchen viele Instrumente jenseits der Städtebauförderung, die alleine wird es nicht reifen können. Sie brauchen die Infrastruktur des Nahverkehrs. Aber auch gerade auf dem Land – das muss ich auch ausdrücklich sagen – brauchen Sie vernünftige Straßenanbindungen. Da beißt die Maus keinen Faden ab. Dann brauchen Sie natürlich Schule, Gesundheit, all das, was Leben ausmacht.

Dann vielleicht noch ein Hinweis: Wir beobachten immer mehr eine Entkopplung von Arbeit und Wohnen, gerade bei den jungen Menschen. Die jungen Menschen bleiben gerne dort, wo etwas hip ist, etwas attraktiv ist. Das setzt als erstes voraus, dass es einen Anker gibt, der städtebaulich interessant ist, wo in dieser Stadt aber auch etwas passiert und das sagen wir auch. Deshalb muss jenseits der Städtebauförderung... man wird mit einer Städtebauförderung ganz schwer eine Kneipe fördern können, vielleicht aber auch doch. Es gibt in Hamburg... Hamburg ist eine große Stadt, da gibt es einen Stadtteil, der war sozusagen aus Sicht vieler Hamburger nicht mehr wohnenswert, das ist die Veddel. Man hat dort Studenten angesiedelt, man hat dort ganz bewusst eine Tapas-Bar gefördert. Das hat funktioniert, es sind weitere Studenten gekommen. Das gleiche Prinzip kann man natürlich jetzt mit der Tapas-Bar nicht irgendwo... aber der Grundsatz ist der gleiche. Sie brauchen eine Attraktivität, die sich aus mehreren Komponenten zu-

sammensetzt und Städtebauförderung ist ein elementarer Teil davon. Deshalb brauchen wir auch z. B. Neubau, selbst in Gebieten, wo es sonst immer einen Rückbau gibt. Warum? Wenn Sie keinen attraktiven Wohnraum haben, warum soll ein Mensch dann dort überhaupt noch bleiben. Das heißt, Wohnraumförderung brauchen Sie auch in diesen Gebieten, d. h. aber all dieses zusammengekommen – und das ist die Crux. Sie denken aus Bundesebene und haben aber leider nur von diesen vielen Instrumenten, die wir bräuchten, einen Bruchteil in der Hand. Es gibt vieles, das hat das Land und vieles hat die Kommune; und alle drei Ebenen müssen zusammenspielen. Sonst wird es weiter so gehen, wie es im Moment geht.

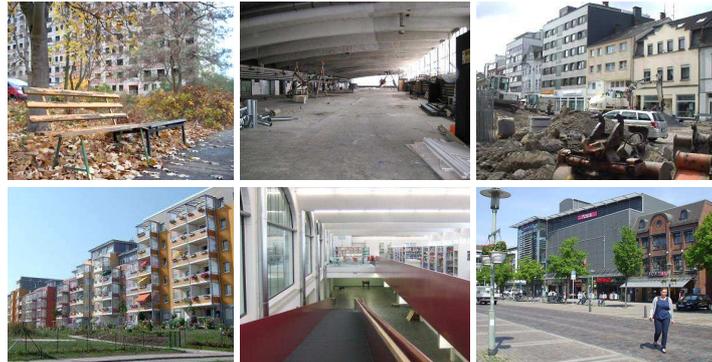
**Vorsitzende:** Ich bedanke mich bei den Sachverständigen und auch bei den Abgeordneten. Hier geht es um ganz, ganz viel Geld. Wir müssen sehen, dass wir das sinnvoll und wirkungsvoll einsetzen. Wir haben gelernt, dass wir viele verschiedene Themenbereiche zusammendenken müssen, um am Ende auf verschiedenen Ebenen erfolgreich zu sein; von daher aber auch sehr viel durchaus grundsätzliche Gemeinsamkeit in der Sache, auch zwischen den Abgeordneten und den Fraktionen. Kommen Sie gut nach Hause und entschuldigen Sie die heute nicht ganz so normale Sitzung. Aber ich glaube, wir sind zu einem guten Ergebnis gekommen. Vielen Dank!

Schluss der Sitzung: 12:57 Uhr

Bärbel Höhn, MdB  
**Vorsitzende**

Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Öffentliches Fachgespräch zur gemeinsamen Evaluierung der  
Programme Stadtbau Ost und West am 25.01.2017



WEEBER+PARTNER | INWIS

im Auftrag von

Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
an der Technischen Universität  
Darmstadt

1

Evaluierung Stadtbau Ost und West

**Zentrale Programmziele: Beseitigung bzw. Vermeidung städtebaulicher  
Funktionsverluste und Missstände**

**Stadtbau Ost (seit 2002)**

- ➔ zentraler Beitrag zum Abbau strukturellen Wohnungsleerstands; Rückbau von 330.000 WE bis 2015
- ➔ Handlungsräume: Innenstadt, Wohnquartiere
- ➔ vier Programmbereiche: Aufwertung; Rückbau; Rückführung städtischer Infrastruktur; Sanierung und Sicherung von Altbauten
- ➔ Reichweite: 480 Kommunen (+Berlin)
- ➔ 1.153 Maßnahmen (bis 2014)
- ➔ Bundesfinanzhilfen: rd. 1,6 Mrd. Euro bis 2015

**Stadtbau West (seit 2004)**

- ➔ präventiver Ansatz; räumlich und strukturell differenzierte städtebauliche Problemlagen
- ➔ Handlungsräume: Innenstadt, Brachen, Wohnquartiere
- ➔ keine gesonderten Programmbereiche
- ➔ Reichweite: 472 Kommunen (+Berlin)
- ➔ 555 Maßnahmen (bis 2014)
- ➔ Bundesfinanzhilfen: rd. 850 Mio. Euro bis 2015

**Beide Stadtbauprogramme haben sich bisher sehr bewährt.  
Sie erweisen sich als erfolgreich wirkende Instrumente der  
Städtebauförderung für Städte und Gemeinden.**

WEEBER+PARTNER | INWIS

im Auftrag von

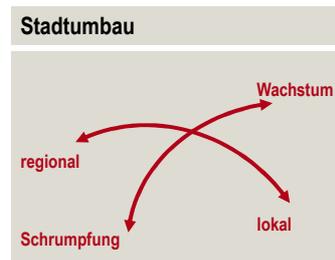
Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
an der Technischen Universität  
Darmstadt

2

### Die Fortführung des Stadtumbaus und die weitere Förderung durch ein Stadtumbauprogramm sind unverzichtbar.

- ➔ regional und lokal sehr differenzierter Strukturwandel mit hoher Dynamik
- ➔ Schere zwischen strukturschwachen, schrumpfenden sowie stabilen, wachsenden Kommunen und Regionen geht weiter auseinander
- ➔ hoher Anpassungsbedarf durch demografische Schrumpfung wie auch schnelles Bevölkerungswachstum
- ➔ stadumbaurelevante Anpassungsbedarfe durch veränderte Wirtschaftsstrukturen und Folgewirkungen zurückliegender Strukturkrisen
- ➔ neue Anforderungen durch Wandel gesellschaftlicher Rahmenbedingungen (z.B. Klima, Mobilität, Barrierefreiheit, Lebensstile, Zuwanderung, Handel, Dienstleistungen, ...)



### Künftiger Stadtumbaubedarf:

- ➔ in Ost wie West städtebauliche Funktionsverluste und Missstände in innerstädtischen Bereichen; Funktionsstärkung durch Aufwertung von Gebäudebestand und öffentlichen Räumen
- ➔ teils großflächige Brachen, z.B. zahlreiche Militärbrachen, ebenso Bahn-, Industrie- und Handelsbrachen (z.B. große Kaufhausstandorte)
- ➔ Anstieg von Wohnungsleerstand vor allem in Ostdeutschland, in schrumpfenden, vor allem ländlich geprägten Räumen weiterer Rückbau erforderlich; in einzelnen Teilräumen Westdeutschlands Leerstand, aber kein struktureller Leerstand erwartet
- ➔ Anpassungen sozialer Infrastrukturen nötig, zunehmend auch bei verkehrlicher und technischer Infrastruktur
- ➔ städtebauliche und bauliche Anforderungen aus Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung; bessere Verzahnung mit energetischen Quartiers- und Klimakonzepten
- ➔ Mobilisierung privater Investitionen in Gebäude- und Wohnungssubstanz mit Priorität
- ➔ Zuwanderung und Integration von Flüchtlingen auch in Stadtumbaubereiche

**Die Programme Stadtbau Ost und Stadtbau West sollten inhaltlich grundsätzlich zusammengeführt werden.**

- ➔ Problemlagen, Funktionsverluste und städtebauliche Missstände in Ost und West strukturell ähnlich, aber unterschiedliche Intensität
- ➔ Strategien und Stadtumbaumaßnahmen vergleichbar
- ➔ förderfähige Maßnahmen gleich



WEEBER+PARTNER | INWIS

im Auftrag von

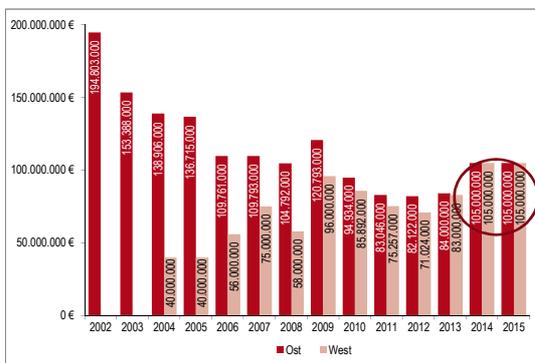
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Bundesministerium für Bau, Stadt- und Raumordnung

**Anforderungen an ein gemeinsames Stadtbauprogramm (1)**

- ➔ Reichweite und aufgezeigter Stadtumbaubedarf erfordern auskömmliche und kontinuierliche Fördermittelausstattung mindestens im bisherigen Umfang
- ➔ Berücksichtigung des besonderen Handlungsbedarfs ostdeutscher Kommunen; bis 2019 Solidarpakt, Orientierung mindestens an bisheriger Mittelbereitstellung
- ➔ Aufstockung der Mittel für westdeutsche Länder aufgrund wachsender Reichweite und städtebaulicher Problemlagen angemessen

Bundesfinanzhilfen Stadtbau Ost und West bis 2015 (absolut)



Quelle: Evaluierung Stadtbau Ost und West, Weeber+Partner mit InWIS, Datenbasis: VV Städtebauförderung 2002 bis 2015.

WEEBER+PARTNER | INWIS

im Auftrag von

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Bundesministerium für Bau, Stadt- und Raumordnung

### Anforderungen an ein gemeinsames Stadtumbauprogramm (2)

- ➔ Programmbeteiligung von Kommunen in Haushaltsnotlagen sichern
- ➔ Regelungen der VV zur Möglichkeit des abgesenkten Miteleistungsanteils und Übernahme des Miteleistungsanteils durch Dritte beibehalten
- ➔ Anreizinstrumente zur Förderung privater Investitionen und der Beteiligung unterschiedlicher Eigentümergruppen
- ➔ Stadtumbau- und Wohnraumförderung stärker verknüpfen



### Anforderungen an ein gemeinsames Stadtumbauprogramm (3)

- ➔ spezifische Förderinstrumente/Programmbereiche des Stadtumbaus Ost übernehmen bzw. deren Übernahme prüfen:
  - *Rückbauförderung dauerhaft leerstehender Wohnungen übernehmen*
    - Wohnungsmarkt Ost in vielen Regionen mit steigendem Leerstand; geschätzter jährlicher Rückbaubedarf von etwa 39.000 WE in Ost, in West von etwa 7.100 WE; Rückbauförderung bei ähnlichen strukturellen Voraussetzungen auch für westdeutsche Kommunen
  - *Sanierung und Sicherung von Altbauten als wirksames Instrument übernehmen*
  - *Übernahme Rückführung städtischer Infrastruktur prüfen*



### Anforderungen an ein gemeinsames Stadtbauprogramm (4)

- ➔ wichtiges Programm zur Anpassung der Siedlungsstrukturen an den Strukturwandel
- ➔ robust und anpassungsfähig, um auf differenzierte Entwicklungen und Stadtumbaubedarfe reagieren zu können
- ➔ programmatische Breite und handlungsorientierte Flexibilität – wie sie insbesondere im Stadtbau West erfolgreiche Praxis war – behalten
- ➔ Erarbeitung/Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte als Voraussetzung fordern und fördern
- ➔ bisheriges problemadäquates Spektrum förderfähiger Maßnahmen beibehalten



## Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtbau Ost und Stadtbau West

### WEEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
W+P GmbH  
Berlin/Stuttgart  
Emser Str. 18 10719 Berlin  
Tel.: 030-8616424 Fax: 030-8616630  
E-Mail: wpberlin@weeberpartner.de  
www.weeberpartner.de

### INWIS

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 5 44795 Bochum  
Tel.: 0234-89034-0  
Fax: 0234-89034-49  
E-Mail: michael.neitzel@inwis.de  
www.inwis.de



# Die Wohnungswirtschaft Deutschland

## GdW Stellungnahme

zum öffentlichen Fachgespräch des  
Deutschen Bundestages, Ausschuss für  
Umwelt, Naturschutz, Bau und  
Reaktorsicherheit

"Gemeinsame Evaluierung der  
Programme Stadtumbau Ost und West"  
A.-Drs. 18(16)496 am 25. Januar 2017

17. Januar 2017

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

**GdW Stellungnahme zum öffentlichen Fachgespräch des  
Deutschen Bundestages, Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit "Gemeinsame Evaluierung der  
Programme Stadtumbau Ost und West" A.-Drs. 18(16)496  
am 25. Januar 2017**

## Vorbemerkung

Der Bericht über die Evaluierung der Stadtumbauprogramme Ost und West (A.-Drs. 18(16)496) beschreibt ausführlich auf Basis umfangreichen Materials das Anliegen, den Stand und die zukünftigen Herausforderungen des Stadtumbaus. Er dient der fachlichen Untersetzung der politischen Vorgaben im Koalitionsvertrag von 2013:

*"Die bewährten Stadtumbauprogramme führen wir perspektivisch (unter Berücksichtigung des Solidarpakts, Korb II) zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm zusammen."*

Einschätzungen des GdW flossen ein durch

- die Stellungnahme des GdW vom Mai 2015 zu Zwischenergebnissen der Evaluierung
- die Mitwirkung im die Evaluation begleitenden Expertenkreis
- die am Fachgespräch "Anpassung von Wohnquartieren und Wohnsiedlungen im Stadtumbau" beteiligten Unternehmen (September 2015).

Der GdW teilt grundsätzlich die Einschätzung der Gutachter, dass der Stadtumbau in Ost wie West außerordentlich erfolgreich war und als gemeinsames Programm auf hohem Förderniveau fortgesetzt werden muss. Erfreulicherweise hat die Politik in einem ersten Schritt kurzfristig auf das Evaluationsergebnis reagiert. Im Haushalt 2017 hebt der Bund die Stadtbaumittel insgesamt um 50 Mio. auf knapp 250 Mio. EUR an. Nach der Finanzplanung der jetzigen Regierung steht diese Aufstockung für weitere drei Jahre, also bis zum Jahre 2020, zur Verfügung.

Die Erwartungen des GdW an die Zukunft des Stadtumbaus lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Die Politik sollte im Interesse der Investitionssicherheit die Verstärkung der Mittel für den Stadtumbau frühestmöglich zusichern und die Weichen für ein gemeinsames Stadtumbauprogramm stellen – möglichst noch in der laufenden Legislaturperiode.
- Der GdW tritt für eine problemadäquate Mittelhöhe und -verteilung im Rahmen des zukünftigen gemeinsamen Stadtumbauprogramms ein.
- Die spezifischen Förderinstrumente des Stadtumbaus Ost zum Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum sollten in das künftige gemeinsame Programm eingehen und auch für Kommunen mit gleicher Problemlage in den alten Ländern zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollten die Bundesregelungen zum zukünftigen Stadtumbau den Ländern Flexibilität einräumen. Stadtbaumittel sind für wachsende wie für schrumpfende Regionen erforderlich.
- Flankierende Maßnahmen sind unerlässlich, um die wirtschaftliche Tragbarkeit des Stadtumbaus für die Wohnungswirtschaft zu sichern.
- Es bedarf eines ressortübergreifenden Programms zur Begleitung des Stadtumbaus, um Abwanderungsprozesse abzumildern und die Lebensqualität von Städten in Schrumpfungregionen zu stärken.

## **I Vorschläge der Gutachter zum zukünftigen Stadtumbau im Überblick**

Zentrale Punkte des Berichtes wurden von den Gutachtern in 10 Punkten zusammengefasst:

1. Eine weitere Förderung der Stadtumbauprozesse und damit die Fortführung des Stadtumbauprogramms sind unverzichtbar.
2. Das künftig gemeinsame Stadtumbauprogramm sollte im Interesse der Zukunftsperspektiven der bundesdeutschen Städte auf differenzierte Entwicklungen und Umbaubebedarfe reagieren können und das Programm der Städtebauförderung zur Anpassung der Siedlungsstrukturen an den Strukturwandel sein.
3. Die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West sollten inhaltlich grundsätzlich zusammengeführt werden.
4. Das künftige gemeinsame Programm muss robust und anpassungsfähig und die thematische Breite und handlungsorientierte Flexibilität – wie sie insbesondere im Stadtumbau West erfolgreiche Praxis war – behalten.
5. Für die Umsetzung weiterer Stadtumbaumaßnahmen steht auch künftig die erprobte und wirkungsvolle instrumentelle Basis der bisherigen Programme zur Strategieentwicklung, Gebietsfestlegung, Prozess-Steuerung und für Kooperationen zur Verfügung. Besonders die Erarbeitung und Fortschreibung integrierter und gesamtstädtisch hergeleiteter städtebaulicher Entwicklungskonzepte sollte Voraussetzung für die Beteiligung am Stadtumbauprogramm bleiben und entsprechend gefördert werden.
6. Das bisherige problemadäquate Spektrum förderfähiger Maßnahmen sollte auch im gemeinsamen Programm beibehalten werden.
7. Die spezifischen Förderinstrumente des Stadtumbaus Ost zum Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum und zur Sanierung und Sicherung von Altbauten sollten in das künftige gemeinsame Programm eingehen und – unter noch zu definierenden Rahmenbedingungen – von ost- und westdeutschen Kommunen in Anspruch genommen werden können.
8. Die Reichweite des Stadtumbauprogramms wird sich erhöhen, zur Sicherung einer Programmbeteiligung sollten Kommunen in Haushaltsnotlagen weiterhin unterstützt werden.
9. Die künftige Programmreichweite und der aufgezeigte Stadtumbaubedarf sollten sich in einer entsprechend auskömmlichen und kontinuierlichen Fördermittelausstattung des gemeinsamen Programms widerspiegeln.
10. Das Stadtumbauprogramm sollte weiterhin zielgerichtet mit anderen öffentlichen und privaten Investitionen verknüpft werden, wofür ausreichend Impulse und Anreize gegeben werden sollten.

## Position des GdW

1

Aus Sicht des GdW entsprechen die o. g. Vorschläge den zukünftigen Erfordernissen des Stadtumbaus. Die Programme Stadtumbau Ost wie West haben sich bewährt und waren erfolgreich. Sie müssen mit mindestens gleichem Mittelumfang und gleichem Aufgabenspektrum nach 2019 als gemeinsames Stadtumbau-Programm weitergeführt werden. Bis dahin (zum Auslaufen des Solidarpaktes) müssen die geltenden Regelungen beibehalten werden. Der Stadtumbau als grundlegende gesellschaftliche Aufgabe darf nicht von tagespolitischen Überlegungen beeinflusst werden. Deshalb schlägt der GdW vor, dass noch in der laufenden Legislaturperiode verbindliche Festlegungen zur Finanzierung des Stadtumbaus und zur Weiterführung in einem gemeinsamen Programm getroffen werden.

2

Aufgrund der Dynamik der gesellschaftlichen und städtebaulichen Veränderungen sollte der Stadtumbau seinen Charakter als lernendes Programm auf Basis eines flexiblen programmatischen Handlungsrahmens beibehalten, der die Möglichkeit präventiven Handelns einschließt.

3

Der Stadtumbau ist eine langfristige Aufgabe zur Unterstützung des Strukturwandels, der in wachsenden wie schrumpfenden Kommunen ansteht. Er kann Aufwertungs- wie Rückbaumaßnahmen in unterschiedlichster Ausprägung beinhalten oder sich auf eines dieser beiden Maßnahmenbereiche konzentrieren. Diese sind im Rahmen städtebaulicher Entwicklungskonzepte unter Mitwirkung der wohnungswirtschaftlichen Akteure, der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange plausibel zu begründen. Sowohl Schrumpfs- als auch Wachstumsprozesse brauchen Impulse durch Stadtumbaumaßnahmen.

4

Eine besondere Förderung der Beseitigung des strukturellen Wohnungsleerstands muss notwendiger Bestandteil eines gemeinsamen Stadtumbauprogramms sein, da Schrumpfung und Leerstand in Regionen aller Länder anzutreffen sind. Wir unterstützen die vorgeschlagene Förderung des Rückbaus leerstehender Wohnungen ohne kommunalen Mitleistungsanteil.

Zustimmung findet ebenso die Hervorhebung der besonderen Notwendigkeit des Rückbaus in den neuen Ländern aufgrund der absehbaren Bevölkerungsentwicklung, die auch unter Berücksichtigung von Szenarien starker Zuwanderung strukturelle Wohnungsleerstände bewirken wird.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zum Einfluss der Zuwanderung auf den Stadtumbau: "Insgesamt birgt die Zuwanderung zahlreiche Chancen, auch für die Entwicklung strukturschwacher Räume. Die Evaluation zeigt aber, dass sich bei hoher Zuwanderung der Leerstand von Wohnungen in den ostdeutschen Ländern zwar verringern lässt, jedoch nach wie vor umfangreiche Rückbauerfordernisse bestehen, weil die Regionen innerhalb Deutschlands in unterschiedlichem Maße an dem Bevölkerungszuwachs teilhaben." Endbericht: Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West, S. 338

## **II Wirtschaftliche Tragbarkeit des Stadtumbaus als Schlüsselthema für die Wohnungswirtschaft**

### **1 Bedeutung flankierender Maßnahmen**

Im Punkt 10 ihres Fazits verweisen die Gutachter zu Recht darauf, dass die Förderung des Stadtumbaus mit anderen Fördermöglichkeiten und Investitionsanreizen verknüpft werden muss, um die Schwelle zur Rentierlichkeit zu erreichen. Nur durch flankierende Maßnahmen kann die organisierte Wohnungswirtschaft ebenso wie Klein-Eigentümer die anstehenden Aufgaben der Aufwertung wie des Rückbaus wirtschaftlich tragbar gestalten.<sup>2</sup>

Der Bericht erinnert daran, dass die Altschuldenhilferegelung sowie die Investitionszulage entscheidende Begleitinstrumente waren, die den Erfolg des Stadtumbaus Ost überhaupt erst ermöglicht haben.

Anhand des Zahlenmaterials wird herausgestellt, dass der Stadtumbau Ost in den letzten Jahren aufgrund des Wegfalls der o.g. Instrumente wirtschaftlich immer schwieriger tragbar wurde und ins Stocken geraten ist<sup>3</sup>. Bis Ende 2011 wurden 300.000 Wohnungen zurückgebaut, was genau der Empfehlung im Kommissionsbericht zum "wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern" aus dem Jahre 2.000 entsprach. Die Evaluierung aus dem Jahre 2008 hatte einen Abrissbedarf von insgesamt 500.000 Wohnungen bis 2016 für notwendig erachtet. Nur 340.000 Wohnungen wurden bis Ende 2014 zurückgebaut.<sup>4</sup>

Um rentierliche Investitionen in komplizierten Beständen zu ermöglichen schlagen die Gutachter eine Förderung vor, die mit der bis Ende 2004 in den neuen Ländern eingesetzten Investitionszulage vergleichbar ist.<sup>5</sup> Der GdW unterstützt diese Forderung.

---

<sup>2</sup> "Die künftige Bevölkerungsentwicklung wird dazu führen, dass der strukturelle Wohnungsleerstand vor allem in ostdeutschen Wohnquartieren und Siedlungen weiter deutlich ansteigen wird, wenn keine flankierenden Maßnahmen eingeleitet werden." s.o. S. 335

<sup>3</sup> "Gerade im Stadtumbau Ost haben sich die Investitionsanreize im Wohnungsbe-  
reich erheblich verringert." (Abschaffung der Investitionszulage) s.o. S. 322

<sup>4</sup>s.o.S.137

<sup>5</sup> "Um insbesondere für schwierige Wohnungs- und Gebäudebestände Investitions-  
prozesse überhaupt erst in Gang zu setzen und – durch die Übernahme und Abfe-  
derung unrentierlicher Kostenanteile – die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Maß-  
nahmen zu verbessern, ist eine zusätzliche Investitionsförderung sinnvoll. Diese  
sollte im Hinblick auf die Fördergegenstände und die begünstigten Investitionen  
auf die spezifischen Problemlagen in den Stadtumbauquartieren konditioniert und  
vergleichbar mit der bis Ende 2004 in den neuen Ländern eingesetzten Investitions-  
zulage strukturiert sein..." s.o. S.347

## 2

### **Bedeutung vertraglicher Regelungen für rentierlichen Stadtumbau**

Geteilt wird ebenfalls die Einschätzung der Gutachter, dass städtebauliche Verträge bzw. Kooperationsvereinbarungen sich als besonders geeignete Instrumente erwiesen haben, um städtebauliche und soziale Zielstellungen mit wirtschaftlicher Tragbarkeit zu verbinden.<sup>6</sup> Hierzu gehört die Unterstützung durch eine den Stadtumbau fördernde Liegenschaftspolitik sowie durch die Kombination von Stadtumbau- und Wohnraumförderung.

Über vertragliche Regelungen kann aus Sicht des GdW ein Vorschlag mit praktischem Leben erfüllt werden, der als Alternative zur weggefallenen Altschuldenhilfe entwickelt wurde: Eigentümer, die in zukunftsfähige Quartiere investieren, erhalten im Rahmen der Wohnraumförderung der Länder Investitionshilfen in Form eines Investitionsbonus vorrangig, wenn sie sich auch an den notwendigen Rückbaumaßnahmen beteiligen.<sup>7</sup>

## III

### **Die organisierte Wohnungswirtschaft als zuverlässiger Partner der Kommunen**

Hervorgehoben wird im Bericht die besondere Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften als zuverlässige Partner der Kommunen, die beim Stadtumbau Ost die Hauptlast des Rückbaus geschultert haben und auch beim Stadtumbau West die wichtigsten Akteure in den Wohnsiedlungen sind.<sup>8</sup>

Das Gutachten bestätigt die große Bedeutung des § 6a Altschuldenerhilfegesetz als flankierendes Instrument des Stadtumbaus Ost: Die Entlastung von Altschulden wurde für über 80 % der Abrisse von Wohnungsunternehmen genutzt. Der Leerstandabbau hat zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Wohnungsunternehmen beigetragen. Allerdings sind aus Sicht des GdW keineswegs alle existenzgefährdeten Wohnungsunternehmen durch den Stadtumbau stabilisiert worden. Insbesondere die günstigen Finanzierungsbedingungen der letzten Jahre haben zur wirtschaftlichen Gesundung beigetragen.

---

<sup>6</sup> "Gute Erfahrungen machen u.a. die Länder Nordrhein-Westfalen und Brandenburg mit dem Abschluss von Kooperationsverträgen mit den Kommunen und Unternehmen sowie mit der gezielten Förderung von quartiersbezogenen Aufwertungen und Umstrukturierungen von Wohnungsbeständen und Siedlungen, letztere auch unter gezieltem Einschluss von Rückbaumaßnahmen. Hier kommen Wohnraum- und Städtebauförderung in Kombination zum Einsatz. In Kooperationsvereinbarungen können Investitions- und Rückbauverpflichtungen der Unternehmen und kommunale Gegenleistungen definiert werden: eine prioritäre Bearbeitung von Förderanträgen, die verlässliche Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die Ausübung von Vorkaufsrechten bei schwierigen Immobilien oder deren satzungsmäßige Vorbereitung. Auf Landesebene kann der Kooperationsvertrag als Gegenleistung einen besonderen Zugang zu Fördermitteln sichern, etwa indem Fördermittel über mehrere Jahre reserviert werden." s.o. S. 324

<sup>7</sup> Anreizinstrumente für Investitionen im Stadtumbau Ost. Alternativen zur Altschuldenerhilfe? BBSR 2014, S.76

<sup>8</sup> s.o. S. 203

Angesichts wieder steigender Leerstände, vor allem in Klein- und Mittelstädten der neuen Länder, kann sich die erreichte Stabilisierung als nicht nachhaltig erweisen. Ein angemessener Ersatz der weggefallenen Altschuldenentlastung ist deshalb erforderlich, um die Erfolge der Vergangenheit fortsetzen zu können.<sup>9</sup>

Das Instrument der Investitionszulage könnte sich für die Wohnungswirtschaft, gerade aber auch für private Kleineigentümer als attraktiv erweisen, um wirtschaftlich tragbare Lösungen zu finden und dadurch die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen bzw. überhaupt erst zu ermöglichen. Eine Investitionszulage kann von Wohnungsunternehmen mit hohem Leerstand allerdings oft nicht in Anspruch genommen werden, weil die Schuldenlast für abgerissene Wohnungen nach Wegfall der Altschuldenentlastung auf den Gesamtbestand des jeweiligen Unternehmens verteilt werden muss. Damit sinkt die Kreditwürdigkeit, Banken werden weniger bereit sein, neue Vorhaben zu finanzieren. Ein Ausweg wäre eine Rückbaupauschale, die neben den Kosten des Rückbaus auch für die Tilgung von Altkrediten eingesetzt werden könnte.

### **Für einen fairen Lastenausgleich**

Mit Blick auf den zukünftigen Stadtumbau muss darauf hingewiesen werden, dass die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft einen fairen Lastenausgleich erwartet und zunehmend weniger bereit sein wird, ihre Bestände in schrumpfenden Regionen der alten wie der neuen Ländern überproportional zugunsten anderer Marktteilnehmer zu reduzieren.

Die Bereitschaft bisher zurückhaltender potentieller Stadtumbau-Akteure zur Mitwirkung am Stadtumbau kann seitens der öffentlichen Hand nicht nur durch Förderung, sondern auch durch eine stärkere planungsrechtliche Einflussnahme verstärkt werden, indem der Instrumentenkasten des Besonderen Städtebaurechts in größerer Breite zum Einsatz kommt. So hat u. a. das durch die Novellierung des Baugesetzbuches möglich gewordene planungsrechtliche Vorgehen gegen Schrottimmobilien erst wenig Einzug in die Praxis gefunden.

Hilfreich für eine aktivere Einflussmöglichkeit der Kommunen auf den Stadtumbau sind auch die Anregungen der AG "Aktive Liegenschaftspolitik" des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen: Um auch dispers verteilte kleinere Grundstücke im Innenbereich zu erfassen und einer Entwicklung zuzuführen, hat die AG angeregt, den Anwendungsbereich städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171 BauGB) zu erweitern oder einen eigenen Maßnahmentyp der Innenentwicklung ("Innenentwicklungsmaßnahmegebiet") im BauGB zu verankern, der die entwicklungsrechtlichen Optionen zum Ankauf der entsprechenden Flächen enthält.

---

<sup>9</sup> "Die bisher erzielten Erfolge bei der Verringerung des Leerstands dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass angesichts der demografischen und wirtschaftlichen Situation vieler Regionen in Ostdeutschland wieder eine Zunahme leerstehender Wohnungen zu beobachten ist, die sich auch in Zukunft fortsetzen wird und durch die sich weiterer Rückbaubedarf abzeichnet." s.o.S.149

#### **IV**

### **Abwanderungsprozesse auch durch Stadtumbau abmildern – Lebensqualität kleinerer Städte in Schrumpfsregionen sichern**

Die Folgen der Binnenwanderung und des demografischen Wandels bedrohen die Zukunftsfähigkeit von kleineren Städten. Profiteure sind 30 kreisfreie Großstädte, die zwischen 2008 und 2013 die Zahl der dort lebenden jungen Menschen (Geburtsjahrgänge 1973 bis 1993) mehr als verdoppeln konnten. Anlass für das "Schwarmverhalten" ist einerseits die Aufnahme eines Studiums oder der Beginn einer Ausbildung, andererseits die Berufseinmündungsphase nach der Ausbildung. Entscheidend für die Wohnortwahl ist vor allem die Attraktivität des Wohnortes als lebendiges urbanes Zentrum.

Attraktive Quartiere, lebendige Nachbarschaften sowie gutes und sicheres Wohnen sind seit jeher die Kernleistung der Wohnungswirtschaft auch in schrumpfenden Regionen. Unser wohnungswirtschaftliches Engagement allein reicht aber nicht aus. Um die Zukunft schrumpfender Regionen aktiv zu gestalten, ist ein Zusammenspiel aller Akteure auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene erforderlich. Die politischen Strategien zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse müssen auf eine Attraktivitätssteigerung der Abwanderungsregionen und eine Milderung der beobachteten Schwarmprozesse zielen, um die demografische Spaltung des Landes abzuschwächen und volkswirtschaftlich unrentable Überkonzentrationen zu vermeiden.

Vorrang hat dabei die Sicherung der Infrastruktur in schrumpfenden Regionen. Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote vorhanden bzw. schnell erreichbar sind.

Notwendig ist daher ein den Stadtumbau flankierendes Förderprogramm, das nicht nur bauliche sondern auch nicht-investive Maßnahmen ermöglicht. Das Förderprogramm sollte gezielt den Erhalt bzw. Herstellung von attraktiven Ankerpunkten in schrumpfenden Regionen ermöglichen. Das Programm sollte ressortübergreifend aufgestellt sein – und die bestehenden Stadtumbauprogramme entsprechend ergänzen. Die Steigerung bzw. der Erhalt von Attraktivität ist gerade in schrumpfenden Regionen wichtig, sie dient auch der Entlastung der Ballungszentren.

Der GdW verweist ausdrücklich auf die in seinem Auftrag erstellte Studie "Schwarmstädte in Deutschland" der empirica ag.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

# Öffentliches Fachgespräch des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit am 25.01.2017

## Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West – Einschätzung des GdW

**Axel Gedaschko**

Präsident

GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

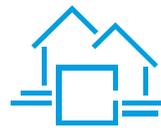
- **GdW teilt Einschätzung der Gutachter: Erfolgreiche Programme.**
- **Wohnungswirtschaft war und bleibt wichtigster Partner der Kommunen.**
- **Fortsetzung als gemeinsames Programm auf hohem Förderniveau.**
- **Frühestmöglich Mittel verstetigen – gemeinsames Programm noch in der laufenden Legislaturperiode beschließen.**
- **Förderung des Rückbaus (Stadtumbau Ost) in das künftige gemeinsame Programm übernehmen - auch für Kommunen in den alten Ländern.**
- **Besonders notwendig: Förderung des Rückbaus in den neuen Ländern. Strukturelle Wohnungsleerstände selbst bei starker Zuwanderung.**

# Stadtumbau muss wirtschaftlich tragbar sein

- **Flankierende Maßnahmen sind unerlässlich, um wirtschaftliche Tragbarkeit zu sichern.**
- **Entscheidende Begleitinstrumente waren:**
  - Altschuldenerregelung
  - Investitionszulage.
- **Rückbau wirtschaftlich immer schwieriger tragbar – ohne Begleitinstrumente – und ins Stocken geraten.**

# Stadtumbau muss zur Stabilisierung von Schrumpfungsregionen beitragen

- **Abwanderungsprozesse abmildern – Lebensqualität kleinerer Städte in Schrumpfungsregionen sichern.**
- **Flankierende Maßnahmen zwingend – nicht nur im baulichen, sondern auch im nicht-investiven Bereich.**
- **Attraktive Ankerpunkte im ländlichen Raum bzw. in kleineren Städten schaffen.**
- **Flankierendes, ressortübergreifendes Programm notwendig.**



# Stellungnahme

Berlin, 23. Januar 2017

## Stellungnahme zur gemeinsamen Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West; A.-Drs. 18(16)496

### Fachgespräch am 25. Januar 2017, Paul-Löbe-Haus, Sitzungssaal E.700

Haus & Grund teilt die im Endbericht zur Evaluierung der Städtebauförderungsprogramme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West enthaltene Einschätzung, dass eine weitere Förderung der Stadtumbauprozesse und damit die Fortführung des Stadtumbauprogramms unverzichtbar sind. Das Ziel, die beiden Programme zusammenzuführen, unterstützen wir ebenfalls. Dies sollte Synergien im Bereich der Verwaltung schaffen und ist im Jahr 27 der Wiedervereinigung auch ein Zeichen für das Zusammenwachsen Deutschlands.

Aus der Sicht der privaten Immobilieneigentümer ist bei der zukünftigen Ausgestaltung des Programms darauf zu achten, dass es zielgerichteter als bisher die Attraktivität von kleinen und mittleren Städten steigert. Dies ist vor dem Hintergrund der verstärkten Zuwanderung nach Deutschland und der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten eine Möglichkeit, Nachfragedruck von diesen urbanen Märkten zu nehmen. Die im Verlauf des Programms entwickelten Instrumente sind aus Sicht von Haus & Grund sinnvoll.

Allerdings halten wir weitere Instrumente für geboten, um die stadtentwicklungspolitischen Ziele zu erreichen. Diese sollten darauf gerichtet sein, die interkommunale Zusammenarbeit zu befördern, da Entwicklungen auf Wohnungs- und Immobilienmärkten nicht an kommunalen Grenzen Halt machen. Die Vorzüge dieser Überlegung werden am Beispiel einer möglichen Ausweitung von Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs verständlich. Gelänge es, durch bessere ÖPNV-Angebote und vor allen Dingen durch schnellere Verbindungen in nahegelegene Zentren, das Pendeln aus Gemeinden zu ermöglichen, in denen bisher ein Wohnraumleerstand festzustellen ist, so fände dieser Wohnraum eine verstärkte Nachfrage.

Haus & Grund ist ebenfalls der Meinung, dass die gegebenen Instrumente zum Rückbau von Wohnraum und zur Sanierung und Sicherung von Altbauten unbedingt in einem neuen, gemeinsamen Programm weitergeführt werden sollten. Der Rückbau von Wohnraum muss dabei allerdings so gestaltet sein, dass Fehler der Vergangenheit ausgeschlossen sind. Der Rückbau muss die Verbesserung des gesamten Wohnungsmarkts im Blick haben und darf nicht nur zur Verbesserung der Situation einiger Eigentümer beitragen.

In diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass es aus ökonomischer Sicht nach wie vor einen erheblichen Fehlanreiz darstellt, wenn Programmteile ohne jedweden kommunalen Eigenanteil verfügbar sind. Kommunen haben dann den Anreiz, so viel Förderung wie möglich zu erlangen und diese gewissermaßen „kostenlosen Mittel“ in ihrem Hoheitsgebiet zum Einsatz zu bringen. Die Notwendigkeit, Kommunen in Haushaltsnotlagen zu helfen, ist unbestritten. Dennoch sollte auf den kommunalen Eigenanteil nicht verzichtet werden. Der Eigenanteil sollte so bemessen sein, dass die Kommunen einen Anreiz für die Kontrolle und den sinnvollen Einsatz der Städtebauförderungsmittel haben.

Erfreulich ist die Feststellung im Endbericht, dass es „mitentscheidend für eine erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbaus ist, zielführende Anreizinstrumente zu schaffen, um vor allem private Immobilieneigentümer in den Fördergebieten für eine aktive Mitwirkung zu gewinnen.“ Um einen besseren Zugang zu privaten Eigentümern herzustellen, kann der regionale Haus & Grund-Verein in Quartiersentwicklungen eingeschaltet werden, die Entwicklungskonzepte bewerten und die Eigentümer auf die geplanten Maßnahmen aufmerksam machen.

### Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### *Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer*

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.