



Stadtumbau Ost 13. Februar 2008

---

## Dem Schwund entgegenwirken

### Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost"



Plattenbau in der Marschnerstraße in Dresden. Ostdeutschland verlor seit 1990 innerhalb von nur 10 Jahren rund 1,3 Mio. EinwohnerInnen. Das führte zu einer der größten städtebaulichen Herausforderungen in der Geschichte der Bundesrepublik. Im Jahr 2001 standen als Folge des Einwohnerschwunds rund 1 Mio. Wohnungen – und damit 14,9% des gesamten ostdeutschen Mietwohnungsbestandes - leer. Viele

Wohnungsunternehmen konnten wegen der dadurch fehlenden Mieteinnahmen ihre Investitionskredite aus den 90er Jahren kaum noch bedienen und standen am Abgrund einer finanziellen Krise. Es drohte nicht weniger als der **Zusammenbruch des ostdeutschen Wohnungsmarktes** mit unabsehbaren finanziellen, sozialen und städtebaulichen Folgen für die ostdeutschen Städte und Gemeinden.

Die Kommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den Neuen Bundesländern" stellte 2001 zudem fest, dass der Leerstand nicht nur durch das quantitative Überangebot an Wohnungen verursacht wurde, sondern im Altbau-Segment auch durch **qualitative Mängel des Wohnraums**. Trotz des Sanierungsbooms in den 90er Jahren gab es noch immer ein großes Segment unsanierter und daher unattraktiver Altbauten, die mit zu den Auslösern eines Leerlaufens der Innenstädte und einer starken Suburbanisierungs-Bewegung gehörten.

Seit dem Jahr 2002 wird mit dem **Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost"** auf diese Entwicklungen reagiert. Entsprechend der gravierenden Probleme ist das Programm mit einem finanziellen Volumen von mehr als 2,5 Mrd. Euro derzeit das umfangreichste Stadtentwicklungsprogramm der Bundesrepublik. Neben dem Rückbau von 350.000 überschüssigen Wohnungen bis zum Jahr 2010 sollten die von der Schrumpfung betroffenen Quartiere auch baulich aufgewertet und den neuen Bedingungen angepasst werden. Der Stadtumbau ist also nicht nur ein Förderprogramm, sondern eine zukunftsorientierte städtebauliche Maßnahme, was

durch seine Verankerung im novellierten Baugesetzbuch nachdrücklich unterstrichen wurde.

Mittlerweile sind 352 Städte und Gemeinden am Stadtumbau Ost beteiligt – damit wohnen zwei Drittel aller Ostdeutschen in einer Stadtumbau-Kommune.

## **Rückbau kommt gut voran**

Die Maßnahmen vor allem des Teilprogramms Rückbau sind in diesen Kommunen mittlerweile deutlich sichtbar. Bis Februar 2007 sind 170.300 Wohnungen abgerissen worden. Eine wesentliche Rolle bei der Abrissentscheidung der Wohnungsbesitzer spielte offensichtlich eine mit dem Rückbau verbundene **Altschuldenentlastung**, denn 150.000 Wohnungen und damit 88% aller abgerissenen Wohnungen, fielen unter die Altschuldenhilfe-Regelung. Das selbst gesteckte Rückbauziel von 350.000 Wohnungsabrissen könnte bis 2010 erreicht sein. Die Leerstandsquote konnte leicht von 14,9% auf 14,6% gesenkt werden.

Bereits jetzt zeigt sich, dass die **Leerstandsprobleme nicht behoben** sind – noch immer stehen rund 1 Mio. Wohnungen leer. Vor allem im unsanierten Altbau gibt es weiterhin einen gravierenden Leerstand von derzeit 19%. Wegen des anhaltend hohen Leerstands wird im Altbaubestand mittlerweile statt Sanierung und Erhalt vermehrt auf Abriss gesetzt, eine Diskussion um den Abriss von teilweise sogar denkmalgeschützten Gebäuden ist derzeit im Gange. Im restlichen Wohnungsbestand wird mit einem dauerhaften Leerstand von 14% gerechnet.

Und die Lage wird sich ab 2015 noch stärker zuspitzen, denn da vor allem die Jungen abgewandert sind, wird sich zu diesem Zeitpunkt ein **demografischer "Echoeffekt"** zeigen. Da es seit Mitte der 90er Jahre einen Mangel an potenziellen Familiengründern gibt, fällt dann nämlich ein bedeutender Anteil von Ersthauptgründern aus.

## **Aufwertung stark vernachlässigt**

Die Aufwertung von Wohnraum und Wohnumfeld sollte ursprünglich gleichgestellt mit dem Rückbau erfolgen. Tatsächlich beträgt das Verhältnis von Aufwertung zu Rückbau aber 30:70 statt 50:50. Erst in einem Drittel der am Stadtumbau Ost beteiligten Kommunen wurden überhaupt Aufwertungsmaßnahmen begonnen. Die infrastrukturelle Anpassung der Quartiere an die Schrumpfungsbedingungen ist kaum gefördert worden. Sie blieb im Wesentlichen auf die Eigeninitiative der Versorgungsunternehmen beschränkt. Im Jahr 2006 gab es daher eine Schwerpunktförderung "städtische Infrastruktur".

## **Ende der Suburbanisierung - Stabilisierung der Nachfrage**

Die Suburbanisierung scheint beendet zu sein, die Bevölkerungsentwicklung in den Innenstädten stabilisiert sich. Eine signifikante Zunahme der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen wird von den meisten Städten aber nicht erwartet, denn der Einwohnerrückgang setzte sich in 90% der Stadtumbaukommunen auch während der Programmlaufzeit fort. Dies betrifft vor allem Klein- und Mittelstädte.

Dennoch steigt die Nachfrage nach sanierten Altbau-Wohnungen aber derzeit leicht an. Teilweise als problematisch wird es eingeschätzt, dass die Mieten für sanierte Altbauten aber zum Teil sehr hoch sind. Sie liegen offensichtlich über dem, was sich ein großer Teil der Bevölkerung leisten kann und will.

## Wie weiter?

Das Programm Stadtumbau Ost läuft im Jahr 2009 aus. Wegen der weiterhin bestehenden Schrumpfungprobleme wird eine **Fortführung** des Programms ab 2010 in Politik, Verwaltungen und Wirtschaft weitestgehend als **notwendig** erachtet. Derzeit wird die bisherige Programmumsetzung auf Bundes-, Landes- und auch auf Kommunalebene evaluiert. Eine Expertengruppe wird als Gemeinschaftsinitiative von Bund und Ländern im Frühjahr 2008 einen umfassenden Programmbericht sowie Änderungsempfehlungen vorlegen, Monitoringsysteme laufen derzeit in vielen beteiligten Kommunen an und die kommunalen Konzepte für den "Stadtumbau Ost" werden überarbeitet

Haben Sie Fragen zu diesem Artikel?

---

Quelle:

[http://www.gruene-bundestag.de/cms/ostdeutschland/dok/219/219022.dem\\_sc](http://www.gruene-bundestag.de/cms/ostdeutschland/dok/219/219022.dem_sc)

© Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen 2008