

# Stadtumbau Ost

## *Probleme und Lösungsansätze aus der Sicht von Haus & Grund*

hier: Private Einzeleigentümer – Aktivposten oder Störfaktor?  
Vortrag Friedrich-Ebert-Stiftung am 04.03.2002 in Halle

### 1. Plus und Minus der derzeitigen Wohnungspolitik

#### 1.1. Positiv:

erkannt:

- Umgestaltung der Innenstadtzentren hat Priorität
- Stadtentwicklungskonzepte mit Schwerpunkt Stadtkern und Schrumpfung peripherer, vorwiegend nach 1949 errichteter Großwohnsiedlungen



Umkehr des städtebaulichen Leitbildes, das z.B. von 1992-1996 noch überproportional Großwohnsiedlungen konzeptionslos förderte

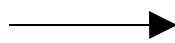
aber:

#### 1.2. Negativ:

- traditionelle, aus den alten Bundesländern bekannte Förderungsinstrumente werden beibehalten
- keine Konzepte für Innenstadtaufwertung
- keine Konzepte zur Motivation und Moderation einer komplexen, vielschichtigen Anzahl von (meist) privaten Einzeleigentümern

#### 1.3. Pessimistischer Ausblick:

Stadtumbau Ost  
Priorität Innenstadt



Abriss + Aufwendungsstrategie  
für Randgebiete mutieren

*Ursache:* Planungskapazitäten, Möglichkeiten zur quartiersweisen Sanierung und der Planungsvorsprung der Wohnungsbaugesellschaften ist so groß, dass

Innenstadtbestände auf der Strecke bleiben, oder höchstens punktuell einer Einzelsanierung zugeführt werden

→ siehe auch Riecke, Jost:



Die Wohnungsbaugesellschaften werden die Hauptlast des Stadumbaus tragen müssen

↪ wir benötigen auch die meisten Fördermittel

Das wäre noch gerechtfertigt, wenn durch Marktberreinigung

↪ Markterholung eintritt

und „private Wohnungswirtschaft von der sprudelnden Mieternachfrage profitieren würde“

*So aber:*

Nur neue Nuance im Verteilungskampf, der sich wieder negativ auf die ostdeutsche Stadtentwicklung auswirken wird!

## **2. Organisationsmodelle für Stadtentwicklung mit privaten Einzeleigentümern**

bisher:    ⇨ traditionelle Einzelhaussanierung,  
selbst in Sanierungsgebieten kaum Abstimmung der  
Eigentümer untereinander

Ziel:        ⇨ maximale Ausnutzung von Haussubstanz und Grundstück, da  
Wohnraummangel

Ergebnis: ⇨ räumliche Defizite in den Innenstädten wie z.B.

- Parkplätze
- Belichtung
- Besonnung
- Grün im Wohnbereich

### **Lösung: Quartierssanierung statt Einzelhaussanierung**

*problematisch:* Moderation der einzelnen Eigentümer

*bisher:*

*ausgeprägt:*        Moderation der Mieter, bzw. der „sozial  
Beteiligten“

*wenig:*            Moderation der Eigentümer

*neue Forderung von Haus & Grund:*

**→ die Eigentümermoderierte Quartierssanierung**

Was ist neu?

*bisher:*

Stadtplanung → Plan → Anreize → Sanierung oder auch nicht

*jetzt:*

Lage der Eigentümer analysieren → Interessenmoderation  
→ Quartiersplan → Umsetzung

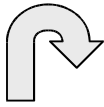
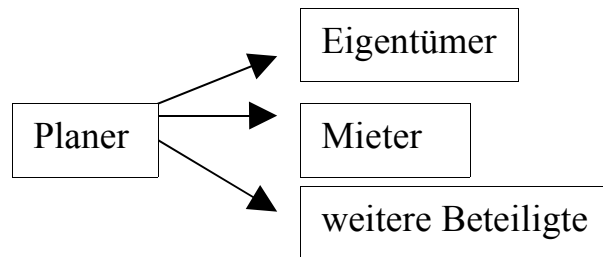
Dabei auch **neues** Moderationsprinzip:



Vorteile:

Verantwortung der Eigentümer bei der Moderation der Mieter ist höher als bisher

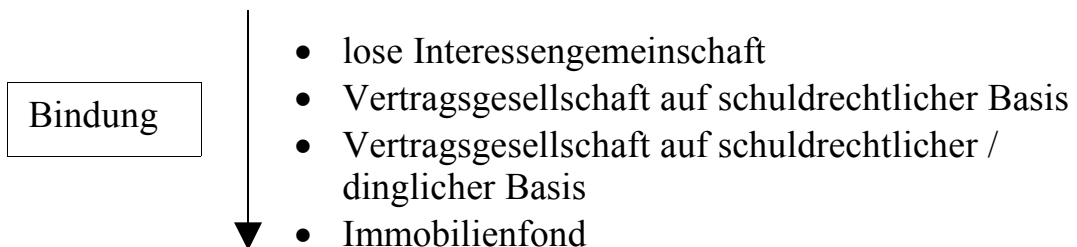
**alt:**



Stärkung des sozialen Verhältnisses Mieter – Eigentümer

- aktive Rolle des Eigentümers wird gestärkt
- er wird stärker gefordert als
  - Unternehmer
  - Moderator
  - Sozialpartner

Formen der Quartierssanierung



Ausblick:

- ⇒ Untersuchung von Organisationsmodellen mit privaten Eigentümern
- ⇒ Pilotprojekt mit Haus & Grund Magdeburg in der Landeshauptstadt und Teilnahme am städtebaulichen Wettbewerb
- ⇒ sowie Umsetzung eines weiteren Modells mit Haus & Grund Halle e.V. innerhalb der „Plattform Wohnen“