

Besonderheiten und Chancen im Stadtumbau aus Sicht der privaten Eigentümer

- Dr. Holger Neumann, Landespräsident Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V. -

1. **Einleitung**

Im Zusammenhang mit der Problematik des Stadtumbaus wird auch das Wort „Paradigmenwechsel“ gebraucht.^{1/} Bisher ist allerdings von einem grundsätzlichen Wandel der Anschauungen nicht viel zu verspüren. Sowohl die Größe der finanziellen Mittel als auch die Denkstrategien sind bisher nicht ausreichend, um das Problem des Wohnungsleerstandes für die Zukunft meistern zu können.

Mehr Geld, als bereits im Stadtumbauprogramm „Ost“ veranschlagt, wird es nicht geben. Also sind Ideen gefragt. Ideen und Geld sind seit 1990 in die Aufwertung und den Umbau peripherer Plattenbausiedlungen geflossen. Der Trend zur Individualisierung unseres Lebens zeigt allerdings, dass die Rudimente des komplexen Wohnungsbaus nicht mehr zu retten sind. Geld und Ideen dürfen nur noch für Übergangszeiten in diesen Gebieten eingesetzt werden. Dabei geht es nicht um eine pauschale Kritik der industriellen Bauweise, sondern um die Realisierung stadtplanerischer, zukunftsorientierter Konzepte mit dem Schwerpunkt Innenstadt, die bei der Brisanz des Wohnungsleerstandes auch aus finanzieller Sicht den vollständigen Rückbau peripherer Siedlungen fordert.

Die stadtplanerische architektonische und wohnungswirtschaftliche Hauptaufgabe muss auf die Umgestaltung der Innenstädte gerichtet werden. Es muss klar sein, dass jeder faule Kompromiss in dieser Hinsicht Gelder kostet, die zur Entschädigung bzw. zur Umgestaltung der Stadt notwendig gebraucht werden.

Haus & Grund begrüßt daher ausdrücklich die Forderungen unseres Landesbauministers, dass Kind beim Namen zu nennen und den flächendeckenden Abriss zu forcieren.

2. **Beim Wohnungsleerstand gibt es keine Gewinner**

Die Zahlen zeigen, dass selbst bei großflächigem Abriss der Wohnungsbestand nicht so stark zurück gehen wird, dass eine Marktberreinigung auftritt. Wohnungswirtschaftlich bedeutet das, dass ein dauerndes Überangebot ohne flankierende zusätzliche Maßnahmen in der Regel eine dauerhafte Unwirtschaftlichkeit der Bestände nach sich zieht. Der Wohnungswirtschaftler weiß (und insbesondere der DDR-Hauseigentümer kennt das Problem), dass der Wohnungsbestand durch nachhaltige Kosteneinsparung, insbesondere bei Investitionen, Reparaturen usw. noch eine gewisse Zeit auszehrungsfähig ist. Unabhängig davon ist dann

jedoch ein Mietniveau erforderlich, dass bei rentabelster Bewirtschaftung zumindestens kostendeckend ist.

Höherer Konkurrenzdruck, verringerte Erlöse und steigende Kosten werden dazu führen, dass jede unternehmerische Fehlentscheidung sofort die Insolvenz nach sich zieht. Für die privaten Eigentümer bedeutet das, dass ohne eine professionelle Führung des Mietshauses kein Überleben mehr möglich ist.

Der private Eigentümer ist also nicht der Gewinner beim Prozess des Wohnungsleerstandes, er ist vielmehr sogar als Spezies in seiner Existenz bedroht.

3. **Stadtumbau als Aufgabe für die Architekten**

Schwerpunkt der kommenden Jahre muss die zukunftsorientierte Umgestaltung der Innenstädte sein. Die vorhandenen Defizite in der Altbaustruktur müssen langfristig beseitigt werden. Um echte und durchgreifende Sanierungseffekte zu erreichen ist der Übergang von der Einzelsanierung zur Quartiersbetrachtung unbedingt erforderlich. Das bedingt allerdings auch neue Organisationsmodelle mit wesentlich höherem Abstimmungsaufwand. Vorschläge dazu hat Haus & Grund bereits im Bundeswettbewerb unterbreitet (/2/, /3/). Dabei muss es allerdings das Ziel bleiben, Privateigentum in den Innenstädten zu erhalten. Es kann notwendig sein, dass aus wirtschaftlichen Zwängen eine „Privatisierung der Privaten“ erfolgt, jedoch hat sich in mehreren Untersuchungen herausgestellt, dass gerade ein möglichst hoher Anteil von privaten Selbstnutzern sich günstig auf die Innenstadtatmosphäre auswirkt.

4. **Neue architektonische Lösungen für den Altbaubereich gefragt**

„Kunst geht zu Geld“ und Architekten sind auch zu einem Teil Künstler. Wer arbeiten will, braucht einen Planungsauftrag. Da sich Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften vielfach im Rahmen des Privatisierungsgesetzes vom Altbaubestand getrennt haben, stand in der Vergangenheit der Umbau und die Aufwertung von Plattenbaugebieten im Vordergrund. Hier muss ein Umdenken einsetzen, auch der Staat ist gefragt, um entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen.

Lösungsvorschläge und Lösungsansätze gibt es bereits. Sowohl Haus & Grund als auch das Bauhaus Dessau und viele Architekten und Ingenieure haben sich bereits mit Detaillösungen beschäftigt. Die Umsetzung von solchen Lösungen erfordern ein qualifiziertes Projektmanagement. Daraus folgt auch, dass die Planungsämter in den Kommunen zukünftig verstärkt Projektmanagement leisten werden.

5. **Politische Rahmenbedingungen schaffen**

Der Schrumpfungsprozess verlangt ein Überdenken sämtlicher politischer Rahmenbedingungen die bisher auf Wachstum ausgerichtet waren. Die Mittel der Eigenheimzulage für den Neubau müssen in den Bestand fließen. In den Innenstädten muss die Projektentwicklung und das Projektmanagement gefördert werden und wir müssen privates Kapital für den Stadtumbau „Ost“ mobilisieren. Auch wenn es unpopulär ist, so

vertrete ich persönlich die Auffassung, dass ohne Sonderabschreibungen, die gezielt im Stadtumbau eingesetzt werden müssen, allein mit Mitteln der Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Hand, die Aufgabe Stadtumbau nicht bewältigt werden kann.

Sonderabschreibungen zu gewähren heißt nichts anderes als Leistungsbereitschaft zu mobilisieren und Risikokapital für Zwecke zu gewinnen, für die die Gesellschaft sonst kein Geld hat. Auch andere Rahmenbedingungen müssen verändert werden.

Der Mieterschutz, insbesondere des nicht vertragstreuen Mieters, ist in der Bundesrepublik Deutschland absolut überzogen und stammt aus einer Situation des Wohnungsmangels. Es darf einfach unter der gegenwärtigen wohnungswirtschaftlichen Lage zukünftig nicht mehr möglich sein, dass sich z.B. Mietschuldner auf Kosten der Wohnungswirtschaft jahrelang bereichern dürfen und selbst die Sozialämter immer wieder hinters Licht führen. Hier ist auch der Mieterbund in seiner sozialen und moralischen Kompetenz gefragt.

Hier geht es weniger um eine Verschärfung des Mietrechtes, sondern um eine Überprüfung der ZBO und des Vollstreckungsunwesens. Jeder weiß, welcher Aufwand und Kosten entstehen, wenn ein nicht vertragstreuer Mieter aus einer Wohnung geräumt werden muss oder wenn man die Miete pfänden will.

Auch das Wohneigentumsgesetz muss in vielen Fällen einer gründlichen Überholung unterzogen werden. Solche Tiraden, wie der jahrzehntelange Streit um die „Zitterbeschlüsse des BGH“ müssten eigentlich den Gesetzgeber schon längst zu einer Klarstellung des Gesetzes veranlassen haben.

Das Meldegesetz muss überprüft werden. Es kann nicht sein, dass Bürger sich ihrer Meldepflicht beim Wohnungswechsel entziehen und das so Schuldner durch ein Verzug in eine andere Stadt für den Gläubiger nicht mehr ermittelbar sind.

Das sehr „behörden- und amtsgerichtete“ Denkmalschutzgesetz wurde bereits novelliert. Nun hat allerdings die untere Denkmalschutzbehörde, gemeinsam mit dem Eigentümer, eine hohe Verantwortung. Im Hinblick auf individuelles Wohnen kann die Denkmaleigenschaft investitionsfördernd wirken; hinzu kommt die (noch) vorhandene steuerliche Sonderabschreibung.

Als mindestens ebenso problematisch erweisen sich allerdings auch überzogene brandschutztechnische und bauordnungsrechtliche Vorschriften. Leib und Leben ist zu schützen, aber die Vorschriften dürfen den Stadtumbau nicht behindern.

6. **Chancen im Stadtumbau**

Die Worte „Abriss“ und „Schrumpfung“ sind von sich aus negativ besetzt. Das Wort „Stadtumbau“ eröffnet positive Perspektiven. Jedes dringende gesellschaftliche Problem hat auch gleichzeitig Innovation hervorgebracht. Der private Hauseigentümer wird in Zukunft wesentlich stärker gefordert sein. War bisher das Mietshaus eine relativ sichere Kapitalanlage,

wie z.B. das Festgeldkonto (der Begriff des „Mietzinses“ im alten BGB steht dafür), so muss er sich heute durch unternehmerisches Handeln und durch Kommunikation auszeichnen. Es reicht nicht mehr, das eigene Haus instand zu halten. Konzeptionen und Ideen für das Quartier, für das Gebiet, sind gefragt. Es wird sich eine Wandlung in der Eigentümerstruktur vollziehen. Auch die Politik sollte den Eigentümer nicht mehr als Störfaktor, sondern als Aktivposten sehen. Er kann Moderationsaufgaben im Stadtentwicklungsprozess übernehmen, die bisher z.B. Planungs- und Sanierungsbüros vorbehalten waren. Für Architekten und Stadtplaner ergeben sich weitreichende Chancen. Altbausubstanz im Innenstadtbereich kann derzeit zu sehr günstigen Konditionen erworben werden.

Der Umbau von Mehrfamilienhäusern zu Stadtvillen, der Einsatz von Pflanzen statt von Bauwerken zur Erschließung von innerstädtischen Baulücken, die Durchgrünung innerstädtischer Zonen – das alles sind Ansatzpunkte, die bereits von Haus & Grund vorgeschlagen wurden, aber z. Z noch nicht genügend Beachtung finden.

Politische Rahmenbedingungen werden allerdings auch in der örtlichen Kommune geschaffen. Jede Gemeinde entscheidet durch ihre Eingemeindungs- und Umlandpolitik aber auch ihr Stadtentwicklungskonzept selbst über ihre Zukunft. In diesem Umstrukturierungsprozess wird es Gewinner und Verlierer zwischen den Städten und Gemeinden geben. Dabei wird es nicht nur auf die Voraussetzungen der einzelnen Gemeinde ankommen, sondern auch wie zügig und klar sie bereit ist Entscheidungen zu treffen und ein nicht nur konsensfähiges, sondern wirklich zukunftsfähiges Stadtentwicklungskonzept durchsetzt.

Magdeburg, 2002-09-02

Literatur:

- /1/ Oswald, P., Overmeyer, K.: Weniger ist mehr, Experimenteller Stadtumbau in Ostdeutschland, Studie der Stiftung Bauhaus
- /2/ Neumann, H.: Ein Organisationsmodell zur eigentümermoderierten Quartierssanierung; Die Wohnungswirtschaft 4/2002 S. 30 ff
- /3/ Neumann, H.: Quartierssanierung mit privaten Eigentümern, Forschungsprojekt für die Landeshauptstadt Magdeburg, 2002