

Stadtumbau als Impuls für die Berliner Großsiedlungen

Symposium am 8. und 9. März 2002 in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf

Stadtumbau-Ost das Programm des Bundes

Dr. János Brenner
Bundesministerium für Verkehr,
Bau- und Wohnungswesen

Stadtumbau Ost**Programm der Bundesregierung für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen****1. Ziel des Programms: Stärkung der Städte in den neuen Ländern als Wohn- und Wirtschaftsstandorte**

Die Bundesregierung hat am 15. August 2001 ein neues Programm zum „Stadtumbau Ost“ beschlossen, das die Attraktivität der neuen Länder als Wohn- und Wirtschaftsstandort stärken soll. Die Kommunen mit einem städtebaulichen Zukunftskonzept erhalten finanzielle Hilfen für die notwendige städtebauliche Entwicklung, die Wohnungswirtschaft bekommt Hilfen zum Abriss bei Leerstand und zur Aufwertung von Wohnquartieren. Der notwendige Stadtumbau unterstützt auch die Bauwirtschaft und das Handwerk.

Die zunächst notwendigerweise auf Mengenexpansion ausgerichtete Wohnungspolitik nach der Wiedervereinigung ist von der alten Regierung trotz sich anbahnender Leerstände nicht rechtzeitig korrigiert worden. Das Ergebnis: Die Probleme des Wohnungsleerstands sowie der Verfallserscheinungen in den Stadtquartieren der betroffenen Städte haben dramatische Formen angenommen. Ein Leerstand von derzeit ca. 1 Mio. Wohnungen (= 13 % des Bestandes) bedroht die wirtschaftliche Basis der betroffenen Wohnungsunternehmen bis hin zur Existenzgefährdung.

Das Programm „Stadtumbau Ost“ zielt daher darauf ab, dem drohenden physischen Verfall und der sozialen Erosion in den Städten entgegenzuwirken, um ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln. Insbesondere gilt es, die besonders wertvollen innerstädtischen Altbaubestände, die in besonderem Maße von Leerstand betroffen sind, für die Zukunft zu sichern. Darauf sind die Förderinstrumente neu ausgerichtet. Das neue Maßnahmenpaket fördert gezielt die städtebauliche Entwicklung, den notwendigen Rückbau des Wohnraumüberhangs, Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen sowie die Eigentumsbildung. Damit lassen sich vor allem die Innenstädte revitalisieren und die Tendenzen zur Zersiedlung des Umlandes vermindern.

2. Mittelvolumen und Finanzierung

Mit dem Maßnahmenpaket greift die Bundesregierung Vorschläge der von ihr eingesetzten Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ auf und bringt zur Fortsetzung ihrer Politik der Stabilisierung der Wohnungswirtschaft und der Städte in den neuen Ländern ein Programm für die nächsten acht Jahre auf den Weg. Mit **jährlich 153 Mio. €** (300 Mio. DM) **in den Jahren 2002 bis 2005** und **weiteren insgesamt 409 Mio. €** (800 Mio. DM) **bis 2009** unterstützt die Bundesregierung Kommunen und Wohnungswirtschaft bei Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtquartieren und bei dem unvermeidlichen Rückbau leerstehender, langfristig nicht mehr benötigter Wohngebäude. Rückbaumaßnahmen sind dabei als Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der Städte anzusehen, da sie durch Verringerung der Wohnungsdichte zu mehr Lebensqualität beitragen. Die Bundesmittel sollen von den Ländern kofinanziert werden. **Für den Zeitraum 2002 bis 2009** stehen mit dem Programm **insgesamt rund 2,55 Mrd. €** (5 Mrd. DM) zur Verfügung, von denen **allein die Bundesregierung ca. 1,12 Mrd. €** (2,2 Mrd. DM) zur Verfügung stellt

Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ wird die erfolgreiche Politik der Bundesregierung zur Stabilisierung der Wohnungswirtschaft fortgesetzt, die unmittelbar nach dem Regierungswechsel mit der Novellierung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) sowie der sog. Härtefallregelung nach diesem Gesetz eingeleitet wurde. Hier hat die Bundesregierung für 10 Jahre 700 Mio. DM zur Verfügung gestellt, damit existenzgefährdete Wohnungsunternehmen bei unvermeidlichem Abriss in Höhe der restlichen Altschulden entlastet werden können. Die Länder stellen den gleichen Betrag zur Verfügung.

Zusammen mit den neuen Hilfen kann die von der Expertenkommission empfohlene Marktberreinigung von rd. 350.000 Wohnungen ermöglicht werden. Die Städte erhalten damit einen kräftigen Schub zu einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung.

3. Elemente des Programms „Stadtumbau Ost“

Das Förderpaket ist so gestaltet, dass die Mittel auf der Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte der Gemeinden integriert und zielgenau zur

- Reduzierung des Angebotsüberhangs,
- Aufwertung der vom Rückbau betroffenen Viertel sowie
- Stärkung des innerstädtischen Altbaus sowie der erhaltenswerten Stadtquartiere

vergeben werden.

Das Programm enthält daher folgende Elemente:

a) Zuschussprogramm für Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen

(Hilfestellung für den Abriss langfristig nicht mehr benötigter Wohnungsbestände und zur Aufwertung von Stadtquartieren)

Bereitstellung von insgesamt 2 Mrd. DM im Zeitraum von 2002 bis 2009 durch den Bund, davon in 2002 bis 2005 jährlich 300 Mio. DM und in 2006 bis 2009 jährlich 200 Mio. DM, ergänzt durch Landesmittel in gleicher Höhe. Die Mittel sollen je zur Hälfte für Abrissmaßnahmen sowie für die Aufwertung von Stadtquartieren insbesondere durch Anpassung der Infrastrukturen, des Wohnumfeldes sowie durch den Erhalt von Gebäuden besonderer baukultureller Bedeutung eingesetzt werden.

Einzelheiten regelt eine in kurz vor dem Abschluss stehende Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern.

b) Öffnung des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms II für Rückbaumaßnahmen

Zuschuss und Darlehensförderung sollen in enger Verbindung eingesetzt werden. Rückbau und Abriss dauerhaft leerstehender Wohnungen sparen Betriebs- und Unterhaltungskosten. Daher soll das zunächst bis 2002 vorgesehene Darlehensprogramm über die Modernisierungsförderung hinaus der Wohnungswirtschaft und dem privaten Hausbesitzer helfen, dieses eingesparte Finanzierungspotenzial zu mobilisieren:

- Zinsverbilligung durch Bundes- und Landesmittel

- Absicherung der Ausfallrisiken aus Darlehensvergabe: teilweise Haftungsfreistellung durch Einrichtung eines Risikofonds zzgl. Übernahme des verbleibenden Ausfallrisikos durch Bund und Länder

c) Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungen des innerstädtischen Altbaus sowie bestimmter denkmalgeschützter Bauten

(Unterstützung der Revitalisierung städtebaulich wertvoller Quartiere in Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten durch Modernisierung)

Durch Änderung des Investitionszulagengesetzes soll die Zulage für Modernisierung von Mietwohnungen bei Altbauten und denkmalgeschützten Gebäuden der 50er Jahre in bestimmten innerstädtischen Gebieten deutlich erhöht werden:

- Erhöhung des Fördersatzes von bisher 15 % auf 22 %,
- Verdopplung der förderfähigen Kosten von 1.200 DM/m² auf 2.400 DM/m²,
- Erhöhung des nicht förderfähigen Selbstbehalts auf 100 DM/m²; damit soll künftig eine staatliche Unterstützung wohnungswirtschaftlicher Bagatellinvestitionen ohne städtebauliche Effekte vermieden werden.
- Die erhöhte Förderung gilt für Sanierungsgebiete, Erhaltungsgebiete und Kerngebiete.

d) Zuschüsse für die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren

(Unterstützung von Modernisierung und Instandsetzung bei Bildung von Wohneigentum in innerstädtischen Altbauten und denkmalgeschützten Gebäuden)

Die Bundesregierung stellt für diese Maßnahme im Zeitraum 2002 bis 2004 jährlich 50 Mio. DM, d. h. insgesamt 150 Mio. DM bereit, die die Länder um weitere 150 Mio. DM aufstocken sollen. Damit soll attraktives innerstädtisches Wohneigentum, das mit der "grünen Wiese" konkurrieren kann, zielgenau unterstützt werden:

- Zuschuss für die Modernisierung/Instandsetzung von Wohnungen mit mehr als 70 m² Wohnfläche über acht Jahre zusätzlich zur geltenden Eigenheimzulage, wobei die Förderung von der Wohnungsgröße und dem Investitionsvolumen abhängig ist (Höchstförderung: 30.000 DM bei einer Wohnfläche von mindestens 120 m² und mindestens 150.000 DM Investitionskosten). Damit wird der Erwerb aus dem Wohnungsbestand mit bis zu

10.000 DM höher gefördert als durch die geltende Eigenheimzulage für den Neubau.

- Einkommensgrenzen identisch mit Grenzen für Eigenheimzulage
- Zuschuss gebunden an Investitionen, die vom Erwerber selbst oder vor dem Erwerb durch Bauträger vorgenommen werden.
- Die Zusatzförderung gilt für Sanierungsgebiete, Erhaltungsgebiete, Kerngebiete und Altbauten bis Baujahr 1949 sowie denkmalgeschützte Gebäude der Jahre 1949 - 1959.

e) Wettbewerb zur beschleunigten Vorbereitung von Stadtentwicklungskonzepten
(Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten für die Förderung von Stadtumbaumaßnahmen)

Die Bundesregierung stellt bis Ende 2002 weitere 31 Mio. DM für einen Wettbewerb bereit, an dem sich 263 Städte und Gemeinden sowie 10 Stadtgebiete in Berlin beteiligen, um so die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten zu unterstützen.

Diese Konzepte sind Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln.