

Rede BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt auf dem 2. GdW-Leerstandskongreß am 11.04.2002 in Berlin

Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

Gelingt der Stadtumbau Ost?

Zweiter Leerstandskongreß von GdW und Deutscher Städtetag

11.4.2002, Berlin, Hotel Maritim proArte

Begrüßung

Sehr geehrte Herren Minister, sehr geehrter Herr Staatssekretär, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, Frau Oberbürgermeisterin, meine sehr verehrten Damen und Herren,

ich freue mich, daß ich Sie gemeinsam mit dem Präsidenten des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen, Herrn Lutz Freitag, heute zum zweiten Leerstandskongreß von GdW und Deutscher Städtetag in Jahresfrist begrüßen darf.

"Gelingt der Stadtumbau Ost?" lautet die Frage, die diesem Kongreß gestellt ist. Daß sie zu Recht gestellt ist und daß die gehörige Portion Skepsis, die da im Fragezeichen mitschwingt, Gefühl und Erfahrungen vieler trifft, zeigt die große Zahl der Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft, den Städten und Gemeinden, aus den Bundes- und Landesverwaltungen.

Der GdW hat das Thema Leerstand, Rückbau, Abriß, Stadtumbau 1998 mit der Arbeit an seiner Studie "Zukunft sichern" angeschoben, die 1999 Politik und Öffentlichkeit vorgelegt wurde.

Im gleichen Jahr - also 1999 - hat der damalige Bundesbauminister, Herr Klimmt, die Expertenkommission eingesetzt, die Ende 2000 ihr Gutachten abgeliefert hat.

In 2000 ist auch das Altschuldenhilfegesetz novelliert worden, der § 6 a eingefügt und die darauf beruhende Verordnung verabschiedet worden.

Am 20. Febr. 2001 besuchte der Bundeskanzler Schwedt und Angermünde.

Am 15. August 2001 wurde das Programm Stadtumbau Ost von der

Bundesregierung nach vorangegangener Abstimmung mit den Ländern verabschiedet. In diesen Tagen hat das letzte Land die zur Umsetzung des Programms notwendige Verwaltungsvereinbarung unterzeichnet.

Das ist eigentlich ein schneller Ablauf, wenn man dies mit anderen Erfahrungen über die Dauer von Lern- und Abstimmungsprozessen in Politik und Verwaltung vergleicht, insbesondere wenn man den damit verbundenen Mentalitätswandel würdigt.

Vom "Leerstand" über "Rückbau" und "Abriß" zum "Stadtumbau" zu kommen, war für viele nicht einfach.

Und dennoch, viel, vielleicht allzuviel Zeit ist vergangen, seit der wachsende Leerstand spätestens 1997 von uns als Problem benannt und von allen Beteiligten in Wohnungsunternehmen, Verbänden, Politik, Verwaltungen, Städte und Banken - um nur die wichtigsten Akteure zu benennen - ein Umdenken und Umsteuern verlangt hat.

Der Bundesbauminister ging 1999 von 1 Mio. leerstehenden Wohnungen in den neuen Ländern aus. Bei den GdW-Unternehmen standen damals 306.000 Wohnungen leer, heute sind es rund 410.000 Wohnungen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel in drei Jahren. Auf den gesamten Wohnungsbestand hochgerechnet bedeutet das: In Ostdeutschland stehen mittlerweile gut 340.000 Wohnungen mehr leer als 1999.

Allein diese Zahl ist heute schon höher als jene Stückzahl Wohnungen, die nach Expertengutachten und Stadtumbauprogramm Ost als Abrißpotential anzusehen ist. Oder anders gesagt:

Das Problem ist seiner Lösung davon gelaufen, oder noch präziser formuliert: Wir sind heute weiter weg von der Lösung des Problems als in 1999.

Das gleiche gilt für die finanzielle Seite des Vorhabens Stadtumbau. In den besagten drei Jahren hat der Leerstand die ostdeutschen Wohnungsunternehmen des GdW mehr als 1,1 Milliarde EURO gekostet, und zwar cash an Ausgaben für die Bedienung der Altschulden und für die Betriebskosten.

Allein im Jahr 2002 wird der Leerstand die Unternehmen weitere ca. 450 Mio. EURO kosten.

Das alles schwächt die Substanz der Unternehmen und damit ihre Fähigkeit, ihren Beitrag zum Stadtumbau zu leisten. In Teilen reicht die Kraft der Unternehmen wohl schon jetzt nicht mehr zum Abriß. Zeit und Liquidität sind ihnen davongelaufen.

Jene 450 Mio. EURO sind im übrigen wesentlich mehr, als den Unternehmen an Fördermitteln für den Abriß und die Entlastung von Altschulden per anno zufließt; wenn unsere Berechnungen

stimmen etwa das Doppelte.

Wir haben also ein Liquiditätsproblem und ein Zeitproblem.

Letzteres wird noch verschärft durch die Komplexität der für den Stadtumbau entwickelten Verwaltungsregelungen und Planungsvorgaben. Wer sich das ansieht, gewinnt den Eindruck, es handle sich hier weniger um ein Programm für die Beseitigung von Leerstand und den Stadtumbau, als vielmehr um ein Arbeitsbeschaffungsprogramm für Verwaltung, Stadtplaner, Marktbeobachter und ähnliches. Die Aktion - so scheint es - ist das Ergebnis, der Weg das Ziel.

Unsere Sorge ist:

Wenn das letzte Gutachten vorliegt, der letzte Plan erstellt und abgenickt ist, gibt es vielleicht schon die Akteure nicht mehr, die zu seiner Umsetzung benötigt werden. Aber ohne die Akteure gibt es keinen Stadtumbau. Die Akteure sind zuvorderst die Wohnungsunternehmen, kommunale Gesellschaften und Genossenschaften. Sie stellen die bedeutendste Eigentümergruppe dar. Die anderen Eigentümer kann man hinsichtlich ihrer Handlungsspielräume und -fähigkeiten eigentlich vernachlässigen. Schließlich fehlt im Instrumentenkasten für den Stadtumbau ein Instrument für den Lastenausgleich zwischen den einzelnen unterschiedlich stark Betroffenen.

Aus welchen Gründen sollten sich andere, Private, am Stadtumbau beteiligen? Er schmälert ihre Vermögenssubstanz, zumindest auf dem Papier, und von der Marktberreinigung durch den Abriß profitieren sie aber auch so - als Trittbrettfahrer.

Im übrigen macht es ihnen der Bund mit der TLG und dem Bundesvermögensamt vor.

Aber auch zwischen kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften gibt es Interessenkollisionen, zu deren Lösung Altschuldenhilfegesetz und Stadtumbauprogramm leider keine Hilfe anbieten.

Die Städte ihrerseits müssen das Wegbrechen ihrer kommunalen Gesellschaften auch aus einem anderen Grund fürchten: In vielen Fällen haften sie für Verbindlichkeiten dieser Gesellschaften, sei es durch Bürgschaften, Mitunterzeichnung von Kreditverträgen oder auch nur aus den Grundsätzen der Haftung im faktischen Konzern mit.

Ich habe nicht den Eindruck, daß das den meisten Städten bewußt ist und ihr Handeln beflügelt. Am Ende stehen die Städte ohne die Akteure und ohne eigene Handlungsfähigkeit da. Die leerstehenden Wohnungen aber drücken weiter auf den Markt und behindern die Stadtentwicklung.

Eine ähnliche Schlüsselstellung nehmen die Banken ein. Nicht wegen der von § 6 a AHG geforderten Beteiligung. Nein, es geht um die Finanzierung überhaupt.

Wenn der ansatzweise zu beobachtende Trend des Rückzugs der Banken aus der ostdeutschen Wohnungswirtschaft sich verfestigt, dann brauchen wir über Abriß und Stadtumbau nicht mehr zu reden.

Daß die Banken in ihrer Gesamtheit sich selbst schaden, liegt auf der Hand. Nur eine Marktberreinigung durch einen flächendeckenden Abriß sichert das Überleben der Unternehmen und den Banken die Bedienung ihrer Forderungen. Wer hier kurzfristig und kurzfristig Kasse machen will, muß damit rechnen, daß er langfristig den überwiegenden Teil verliert.

Aus diesem Grund insistieren wir auch nur noch sehr zurückhaltend bei der von § 6 a AHG geforderten Beteiligung der Banken. Sie können dazu nicht gezwungen werden, und sie beteiligen sich auch nicht.

Dennoch werden natürlich die nach § 6 a AHG erforderlichen Erklärungen von ihnen abgegeben. Sie können und müssen entsprechend bewertet werden.

Eine Schlüsselstellung kommt den Förderinstituten zu. Unser dringlicher Appell geht an die Länder, den Förderinstituten die notwendigen Spielräume zu eröffnen, damit diese sich auch an den erforderlichen Unternehmenssanierungen beteiligen können, und sie anzuhalten, davon auch Gebrauch zu machen.

Meine Damen und Herren,

nur wenn der Stadtumbau gelingt, hat Ostdeutschland und haben seine Städte eine gute Zukunft. Nichts ist wichtiger für diesen Teil Deutschlands als die Beseitigung des Leerstandes und die Aktivierung der Städte. Wenn das nicht gelingt, dann gehen im wahrsten Sinne des Wortes die Lichter aus und dann gewinnt das Wort von den "Entleerungsgebieten" trotz aller Erfolge an anderer Stelle eine gespenstische Realität.

Dieser Kongreß soll einer realistischen Bestandsaufnahme dienen, nicht der selbst verherrlichenden Nabelschau nach dem Motto: Schaut her, was für wohl durchdachte und prämierte Programme und Pläne wir haben, sondern der Prüfung, was kann, was muß noch getan werden, damit der Stadtumbau schnell anläuft und unkompliziert umgesetzt werden kann und damit wir schließlich den Wettlauf mit der Zeit gewinnen.

Ich kann nur alle Beteiligten, nicht nur die hier auf dem Podium, ermuntern und einladen, ungeschminkt ihre Erfahrungen, Vorschläge und auch Forderungen hier auf den Tisch zu legen.