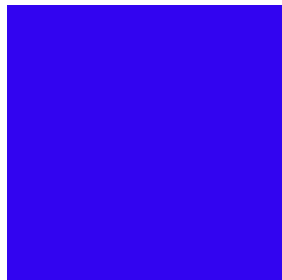
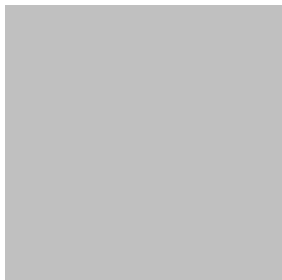


Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau im Land Brandenburg



Arbeitsgruppe „Anpassung von
Stadtumbaustrategien“

Potsdam, 30. März 2009

Bernd-Uwe Richter – *Senior-Berater* –

DOMUS Consult

Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Potsdam ■ Berlin ■ Dresden

DOMUS Consult – Erfahrener Partner im Stadtumbau

- **DOMUS Consult agiert im Verbund der DOMUS Gruppe, die als Tochter des BBU eine breite Palette an Dienstleistungen für Wohnungsunternehmen anbietet**



- **vielfältiges Engagement im Stadtumbau - seit dem Beginn des Stadtumbau Ost hat DOMUS Consult ca. 40 Kommunen beim Stadtumbau begleitet**

- Wohnungspolitische und Wohnungswirtschaftliche Konzepte (WWK) bzw. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISTEK) (einschl. zweier Pilotprojekte für den ländlichen Raum)
- Beiträge für den Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“
- Monitoring-Projekte sowie Stadtumbaumanagement
- Sanierungskonzepte für Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern

Stadtumbau Land Brandenburg 2001 – Ansätze und Strukturen

- **besonderes Augenmerk auf WWK**
 - Förderung nur bei Zusammenschluss in ARGE
 - Berücksichtigung der Unternehmenskonzepte nach § 6a AHG
- **parallel: Erarbeitung Stadtumbaukonzepte**
- **Fortsetzung mit der Erarbeitung Integrierter Stadtumbaukonzepte und Installation Monitoringsystem(e)**
- **bis heute relevante Grunderkenntnis:**
 - Vielfalt der Akteure
 - Städte (Typen, Voraussetzungen, Ziele)
 - Wohnungsunternehmen (Rechtsform, Bestände, wirtsch. Lage)
 - Individualität der Lösungsansätze

Stadtumbau Ost – ein Erfolgsmodell

- **Kern: Förderung von Abriss und Aufwertung**
- **flankiert von:**
 - Altschuldenentlastung
 - Befreiung von der Grunderwerbsteuer für Verschmelzungen außerhalb der Arbeitsmarktregion Berlin
 - Verzahnung der Förderkulissen (z. B. Soziale Stadt, Stadterneuerung)
 - Einbindung der Ver- und Entsorger
- **Ergebnisse:**
 - Reduzierung des Wohnungsüberhangs
 - Stabilisierung der Wohnungsunternehmen
 - Stabilisierung der Städte und Stadtteile
 - Steigerung der Attraktivität der Stadtteile
 - Anpassungen der Infrastruktur

Stadtumbau Ost 2009

Wohnungsunternehmen nach wie vor mit sehr unterschiedlichen Ausgangspositionen und Strategien

■ Allgemein, u. a.

- unterschiedliche Größe und Bestandsstrukturen
- unterschiedliche Wirtschaftskraft, Handlungsspielräume bei Finanzierung / Umfinanzierung (z. B. Eigenkapitalquote, Verschuldungsgrad, Darlehensportfolien, Kreditrating)
- tlw. Sondereinflüsse (z. B. von Darlehensverkäufen der Banken betroffen)
- im Einzelfall gehören WU, die sich im Insolvenzverfahren befinden, zu den Akteuren

■ Kommunale Gesellschaften, u. a.

- Einfluss der Gesellschafter, Einbindung in kommunales Aufgabengeflecht
- Zurverfügungstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung
- tlw. Bestände in mehreren Kommunen

■ Genossenschaften, u. a.

- mitgliederorientierte Entscheidungsstrukturen
- Altersstrukturen
- enge Bindungen an die Wohngebiete
- TLG-Genossenschaften

Stadtumbau Ost 2009

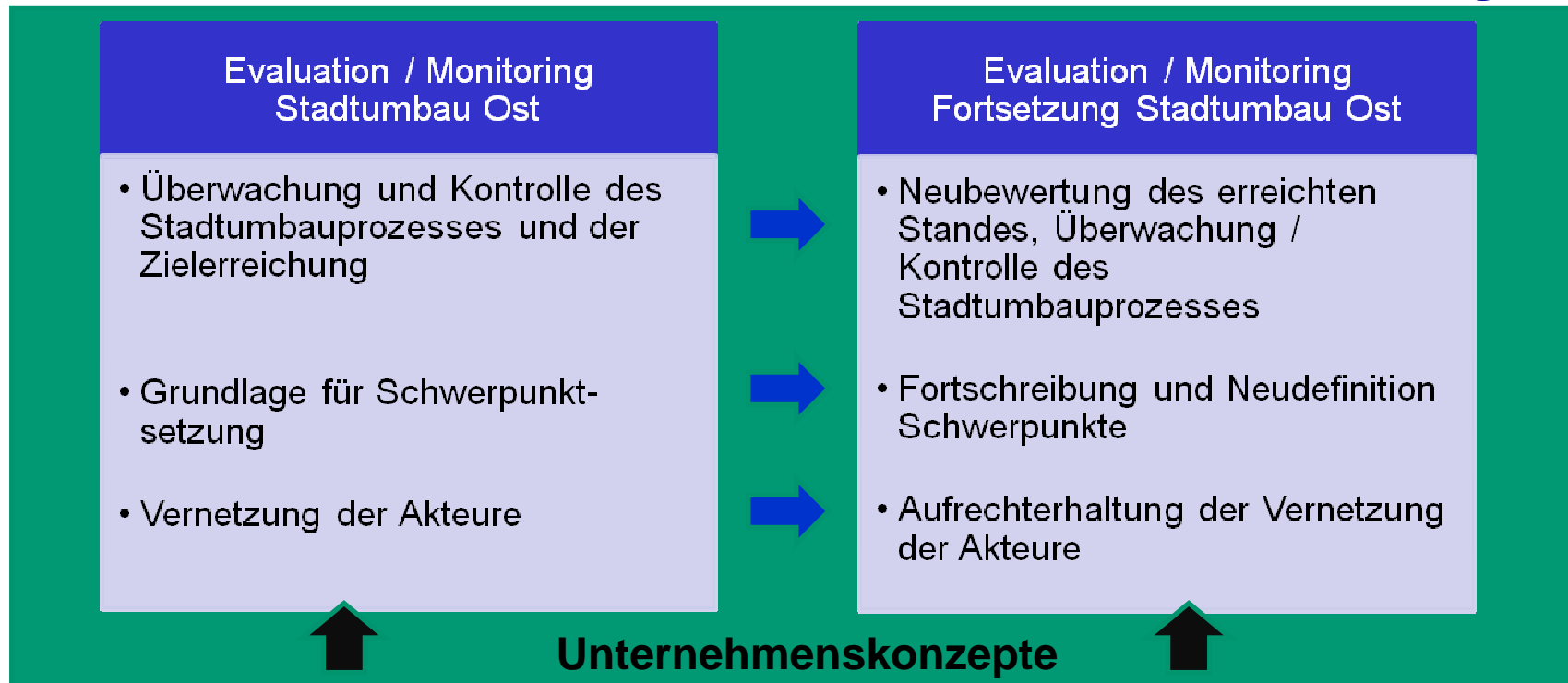
- **Ursprünglicher Zweck des Stadtumbau Ost:**
Stabilisierung der Wohnungsunternehmen sowie Gestaltung sinnvoller Schrumpfungprozesse in den Städten
- **Tendenz:**
Primat städtebaulicher Aspekte (z. B. Stärkung der Zentren – Vernachlässigung der Randgebiete)
- **Städte versuchen im Einzelfall, über Ausreichung der Abrissförderung Druck auf WU auszuüben**
- **Stabilisierung der Wohnungsunternehmen muss nach wie vor der Hauptansatz bleiben, sonst droht dem Stadtumbau der Verlust seiner Hauptakteure**
- **Interessenkonflikt Städtebau – Wohnungswirtschaft akzeptieren, aber partnerschaftlich lösen**

Stadtumbau Ost 2009

- **zentrale Herausforderung für die Wohnungswirtschaft: bedarfsgerechte Bestandsentwicklung**
- **zur Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes Orientierung an der Nachfrage:**
 - sozialverträglich
 - familiengerecht
 - altengerecht
 - energieeffizient
- **um ein zukunftssicheres Angebot bereit halten zu können, sollten Wohnungsunternehmen auch in Stadtumbaustädten in der Lage sein, Neubauten zu errichten**
- **Wohnungsunternehmen müssen gesund sein, um ihre originäre Aufgabe der Wohnungsversorgung erfüllen zu können**

Stadtumbau Ost 2010 - 2016

- **Fazit: Stadtumbau braucht Wohnungsunternehmen - Wohnungsunternehmen brauchen Stadtumbau**
- **einer abgestimmten konzeptionellen Grundlage kommt dabei sowohl auf Unternehmensebene als auch auf den Ebenen Gesamtstadt / Teilräume weiterhin entscheidende Bedeutung zu**



Stadtumbau Ost 2010 - 2016

- **grundlegende Rahmenbedingungen für die Akteure sind weitestgehend gleich geblieben:**
 - Bevölkerungsrückgang – steigender Leerstand
 - Rückbaubedarf unter komplizierteren Bedingungen (Umzugsmanagement, Infrastruktur)
- **Rahmenbedingungen bergen Trend der Verschlechterung der Situation der Wohnungsunternehmen und Städte in sich – Gefahr, dass Effekte aus der bisherigen Förderung „verpuffen“**
- **weitere Unterstützung erforderlich – Erfolgsfaktoren für die Bewältigung der Probleme sind nach wie vor identisch: Stadtumbauförderung, Altschuldenentlastung, Infrastrukturwandel**

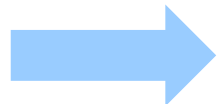


- **Weitergewährung unter Berücksichtigung der Individualität der Lösungsansätze vor Ort – flexible Förderinstrumentarien**

Stadtumbau Ost 2010 - 2016

Altschulden-Entlastung vs. Abrissförderung?

- **Abrissförderung: Einmaleffekt**
- **Altschulden-Entlastung: dauerhafte Entlastung**
- **Abriss ohne Altschulden-Entlastung:**
 - Wohnungsunternehmen müssen Banken Ersatzsicherheiten bieten
 - Wohnungsunternehmen müssen weiterhin Kapitaldienst aus Altschulden bedienen, ist aus den verbleibenden Objekten mit zu erwirtschaften
 - Vermögen wird reduziert (Abschreibungen) – Schulden verbleiben: Verschlechterung der Bilanzstrukturen
 - Gefahr der bloßen Stilllegung leer stehender Objekte



Altschuldenentlastung ist aus wirtschaftlicher Sicht für die Wohnungsunternehmen unverzichtbar