

Peter Franz

Implementierungsprobleme des Programms „Stadtumbau Ost“

Vortrag auf der Tagung

„Wohnungswirtschaft und Städtebau stellen sich dem demographischen Wandel – Reichen die bestehenden Handlungsansätze aus?“

des Instituts für Ökologische Raumentwicklung in Dresden am 27.11.2002

Einleitung

Ich möchte gleich zu Beginn meines Vortrags darauf hinweisen, dass aus volkswirtschaftlicher Sicht große Teile des Programms „Stadtumbau Ost“ eine Subventionierung der Wohnungswirtschaft darstellen, wodurch Nachfrage- und Angebotssignale auf dem Wohnungsmarkt verzerrt werden. Unter dem Aspekt der Subventionen stellt das Programm „Stadtumbau Ost“ insofern eine Steigerung oder neue Qualität dar, als mit seinem In-Kraft-treten nun Neubau und Abriss gleichzeitig gefördert werden, was ein Außenstehender ohne Kenntnisse der ostdeutschen Stadtentwicklung nach 1990 eigentlich nur noch als Endstadium einer um sich greifenden Subventionitis begreifen kann. Bei näherer Betrachtung unserer Städte wird das Anliegen des Programms schon verständlicher, aber aus ökonomischer Sicht bedarf es trotzdem guter Argumente, um staatliche Eingriffe dieses Ausmaßes und dieser Richtung zu rechtfertigen. Solche Rechtfertigungs-Argumente gibt es m.E. in zweierlei Hinsicht:

Zum ersten kann man sich nicht der Tatsache verschließen, dass den mit der Vereinigung neu gegründeten Wohnungsunternehmen der Start in die Marktwirtschaft erschwert wurde durch die Entscheidung der Regierung, die Unternehmen mit der Zahlung von Altschulden zu belasten. Aus dieser Belastung lassen sich gewisse Ansprüche nach weitergehender Hilfe ableiten, sollten sich die Unternehmen in Zahlungsschwierigkeiten befinden. Wenn man von Kostenbelastung spricht, darf man auch nicht unerwähnt lassen, dass den kommunalen Wohnungsunternehmen die Verwaltung derjenigen Immobilien übertragen wurde, die mit Restitutionsansprüchen und damit praktisch mit einer Investitionssperre belegt waren. Die Zahl dieser Immobilien ist zwar zwischenzeitlich stark abgeschmolzen, liegt aber in vielen Kommunen noch nicht bei Null. (Stadt Leipzig: Abbau der Restitutionsbestände bei der städtischen LWB bis 2003 als Ziel im Wohnungspolitischen Konzept; aber noch 577 Objekte von vormals 7.344)

Ein zweites und meiner Ansicht nach triftigeres Argument ergibt sich aus dem Umstand, dass Wohnungsleerstände negative externe Effekte nach sich ziehen. Diese externen Effekte entstehen *für Wohnungseigentümer* dadurch, dass sie sich in ihren Investitionsentscheidungen auch mit vom Zustand benachbarter Wohngebäude lenken lassen. In Wohnquartieren mit hohem Leerstand verstärkt sich die Tendenz bei den Wohnungseigentümern, nicht in Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen zu investieren, womit häufig der Einstieg in eine

Abwärtsspirale der Vernachlässigung vollzogen wird. Führen Leerstände zu Zurückhaltung bei Investitionen, so verschlechtert sich das Wohnumfeld in der betreffenden Gegend, und es kommt früher oder später auch auf Seite der Mieter bzw. potenziellen Käufer gehäuft zu ablehnenden Entscheidungen: Sei es, dass Mieter wegziehen bzw. nicht dorthin ziehen wollen, sei es dass potenzielle Selbstnutzer auf den Wohnungskauf verzichten und Wohneigentum woanders erwerben. Von Wegzugs-, Nicht-Zuzugs- und Nicht-Investitions-Entscheidungen getragene Abwertungsspiralen bewirken die allmähliche soziale „Aussortierung“ der Bewohner, bis im Endstadium der Abwertungsspirale ein Rest erzwungen immobilier Haushalte übrig bleibt - u.U. ergänzt durch Gruppen von Aussiedlern, Ausländern und anderswo aus der Wohnung geklagten Haushalten. Sozial selektiv verlaufende Wanderungen verändern die Zusammensetzung einer Quartiersbevölkerung nach diesen Merkmalen um so schneller, je geringer die Gesamtbevölkerung wächst bzw. je schneller sie schrumpft und je stärker der Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt ausfällt.

Das Auftreten solcher spezifischer negativer externer Effekte rechtfertigt in meinen Augen staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Nach der Untersuchung des „Ob“ komme ich nun auf das „Wie“ zu sprechen, also auf das Programm selbst.

Überblick über das Programm „Stadtumbau Ost“ und den Stand seiner Umsetzung Ende 2002

Zur Erinnerung: Ende 2000 erschien der Endbericht der vom Bauminister eingesetzten Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“. Acht Monate später wurde im Spätsommer 2001 auf der Grundlage der politischen Empfehlungen in diesem Bericht von der rot-grünen Bundesregierung für den Zeitraum von 2002 bis 2009 ein Maßnahmenprogramm aufgelegt, das sechs getrennte Maßnahmenbündel enthält:

zum ersten *Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten*: Ostdeutsche Städte erhalten Zuschüsse, wenn sie ein Stadtentwicklungskonzept erstellen und werden hierzu zusätzlich durch Auslobung eines Wettbewerbs motiviert,

zum zweiten *pauschale Zuschüsse für den Rückbau*: In Städten mit schlüssigen Stadtentwicklungskonzepten werden Wohnungsunternehmen pauschale Zuschüsse zum Rückbau leerstehender und langfristig nicht mehr benötigter Wohngebäude gewährt, sofern bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

zum dritten *Zuschüsse für Neugestaltung und Aufwertung rückbaubetroffener Stadtquartiere*: Ebenso viele Mittel wie in den Rückbau sollen in Aufwertungsmaßnahmen in jenen Stadtquartieren fließen, die für Rückbaumaßnahmen ausgewählt worden sind.

zum vierten *Gewährung von Krediten für Wohnungsunternehmen zur Finanzierung von Rückbaumaßnahmen*:

zum fünften eine *Investitionsförderung für Erwerber selbstgenutzten Wohneigentums in innerstädtischen Altbauquartieren*:

zum sechsten eine *Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungsinvestoren in Altbaubeständen*:

Meine folgenden Ausführungen werden sich schwerpunktmäßig auf die Maßnahmen-Kategorien 1 – 3 konzentrieren.

Zu den Stadtentwicklungskonzepten

Von den sechs genannten Maßnahmen-Kategorien ist nur der zuerst genannte Programmteil der Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten inzwischen mit der Nennung der Preisträger-Städte abgeschlossen. Alle anderen Maßnahmen-Kategorien befinden sich derzeit noch in der Anfangsphase ihrer Anwendung. Mit der Entscheidung, nur in solche Städte Rückbaumittel fließen zu lassen, die ein integriertes Stadtentwicklungskonzept vorlegen, hat die Bundesregierung einer Empfehlung der Leerstands-Kommission entsprochen. Man kann den Tatbestand, dass im Rahmen des Wettbewerbs 269 Stadtentwicklungskonzepte eingereicht wurden, als Indiz dafür werten, dass die Anreize richtig gesetzt wurden. Man muss allerdings trotz des anscheinenden Erfolgs dieser Maßnahme kritisch die Frage stellen, ob denn die Forderung nach derartigen Konzepten angemessen für die diagnostizierte Problemlage von Städten und Wohnungsunternehmen war. Immerhin sind damit weitere neun Monate ins Land gegangen – ein Zeitraum, in dem der Leerstand insgesamt weiter gestiegen ist, aber kaum Rückbaumaßnahmen in Angriff genommen wurden, da natürlich jeder Akteur auf die in Aussicht gestellte Förderung setzt. *Also erster kritischer Punkt: Die Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten benötigt viel Zeit, in der zur Verringerung des Leerstand-Problems nichts geschieht.*

Weiter gilt es zu fragen, ob denn das Ziel „Stadtentwicklungskonzept“ richtig gewählt, d.h. problemadäquat ist. Sicherlich stellt diese Forderung gerade für diejenigen Städte einen heilsamen Zwang dar, die bisher Defizite bei Vorstellungen über ihre weitere Entwicklung aufgewiesen haben und nun Ressourcen des Bundes nutzen konnten, um dieses Defizit zu verringern. Es ist allerdings die Frage, ob die Beschränkung auf die Erstellung stadtweiter wohnungspolitischer Konzepte nicht auch die gleichen Dienste erwiesen hätte und zeitlich schneller umzusetzen gewesen wäre. Auch für anspruchsvolle wohnungspolitische Konzepte gilt, dass die Vorstellungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung präzisiert werden müssen, dass - wie gefordert – einzelne Schwerpunktgebiete für den Rückbau abgegrenzt werden, dass die wichtigsten Akteure mit einbezogen sowie Interessenausgleiche zwischen unterschiedlichen Interessen ausgehandelt und festgehalten werden müssen. Darüber hinaus dürfte es realistisch gesehen in den allermeisten Städten kaum Überlegungen zur weiteren Nutzung von Abrissflächen in Plattenbausiedlungen geben, die über ihre Nutzung als Grün- bzw. Freiflächen hinausgehen. Ob für derartige Nutzungsänderungen umfangreiche Stadtentwicklungskonzepte notwendig sind, erscheint mir zweifelhaft. *Also zweiter kritischer*

Punkt: Würden weniger umfassende und weniger anspruchsvolle wohnungspolitische Konzepte nicht auch den gleichen Zweck erfüllen?

Die Fokussierung auf ein wohnungspolitisches Konzept hätte den zusätzlichen Vorteil, dass darin die problematische betriebswirtschaftliche Situation vieler Wohnungsunternehmen und mögliche organisationsbezogene Abhilfemaßnahmen stärkere Beachtung finden könnten. Man muss es ja nicht als gegeben hinnehmen, dass der Wohnungsbestand einer Stadt von einer fixen Zahl von Unternehmen verwaltet wird. Unternehmen, die fusionieren oder gemeinsam eine andere Betriebsform finden, könnten Rationalisierungseffekte erzielen und kostengünstiger wirtschaften. Leider stehen entsprechenden Bestrebungen Hindernisse im Wege wie der Umstand, dass beim Zusammenschluss zweier Unternehmen von neuem Grunderwerbssteuer anfallen würde. Auf dieses Hindernis wurde von den Dachverbänden der Wohnungswirtschaft bereits wiederholt hingewiesen und mit der Forderung verbunden, die Erhebung der Grunderwerbssteuer für Fusionsfälle auszusetzen. Diese Forderung erscheint insbesondere in jenen Fällen plausibel, wo durch Rückbau die Wohnungsbestände einzelner Wohnungsunternehmen so stark schmelzen, dass eine rentable Bewirtschaftung erschwert wird. *Also dritter kritischer Punkt: Das Programm „Stadtumbau Ost“ bleibt blind gegenüber der Möglichkeit, dass Wohnungsunternehmen ihre betriebswirtschaftlichen Probleme eigenaktiv auch dadurch mit verringern könnten, indem sie Rationalisierungseffekte hinsichtlich ihrer Organisationsform realisieren.*

Für die Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte wurde den Kommunen zur Auflage gemacht, sich ernsthaft darum zu bemühen, die von den geplanten Stadtumbaumaßnahmen betroffenen Wohnungseigentümer mit einzubeziehen. Dies sollte auch für die privaten Eigentümer einzelner Wohngebäude gelten. Da Letzteres aber viel schwieriger ist als die Kommunikation mit den großen Wohnungsunternehmen, insbesondere wenn diese unter kommunaler Leitung stehen, so ist zu erwarten, dass die Konstellation der Akteure auf den städtischen Wohnungsmärkten Rückbaulösungen in Plattenbausiedlungen begünstigt. Mit einer überschaubaren Zahl von Unternehmen sind Verhandlungen leichter zu führen und Interessenausgleiche eher möglich. Im Unterschied dazu stehen die Chancen für Rückbaulösungen in den von Leerständen betroffenen Altbaubeständen wesentlich schlechter. Dazu kommt, dass sich solche Altbaubestände überwiegend in Innenstadtlagen befinden und somit größere Anforderungen an sinnvolle Nachnutzungskonzepte stellen. Eine Ausnahme bildet in dieser Hinsicht die Stadt Leipzig, die auch Abrissmaßnahmen im Altbaubestand plant. Ob es dazu kommen wird, ist allerdings fraglich, da sowohl Abriss als auch Nachnutzungskonzepte politisch umstritten sind (Stichwort: Hirschgehege). *Also vierter kritischer Punkt: In den Stadtentwicklungskonzepten haben Rückbaulösungen für Plattenbausiedlungen größere Chancen als Rückbaulösungen im Altbaubestand, obwohl dort insgesamt die Leerstände höher sind.*

Zuschüsse für Rückbau und Aufwertung

Nun komme ich zu den eingangs erwähnten Maßnahmen-Kategorien zwei und drei, zu den *pauschalen Zuschüssen für die Bereiche Rückbau und Aufwertung*: Hinter der Entscheidung des Bundes, die bereit gestellten Mittel zu gleichen Teilen in den Rückbau wie in die Aufwertung von Wohnungsbeständen fließen zu lassen, steht die Intension, die Städte wieder attraktiver zu machen. Die Aufteilung fifty-fifty braucht dabei nicht für jede einzelne Stadt, muss aber auf der Ebene des Landes eingehalten werden. Dies bedeutet, das Land hat hier eine Steuerungsaufgabe zu übernehmen.

Diese Maßnahmen-Kategorie erscheint auf den ersten Blick klar und übersichtlich zu sein. Aber (auch) hier liegt der Teufel im Detail. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass vor einem tatsächlichen Fluss der Mittel an ein abreißendes Unternehmen viele Einzelentscheidungen, Koordinierungen getroffen werden müssen sowie Ausschluss-Tatbestände zu berücksichtigen sind.

Doch der Reihe nach: Gemäß der Programmrichtlinien beteiligt sich der Bund an der Förderung von Rückbaumaßnahmen mit 30 €/m², wobei vom Land mindestens die gleiche Summe gegenfinanziert werden muss (S-A 60 €; Sachsen 70 €; Thüringen 75 €). Diese Kooperation von Bund und Ländern wird im Rahmen einer gemeinsam unterzeichneten Verwaltungsvereinbarung geregelt, die im April 2002 in Kraft getreten ist. Antrags- und Auszahlungsverfahren werden wiederum durch spezielle Richtlinien festgelegt, die jedes Land für sich aufstellen muss. Am schnellsten war hier das Land Sachsen-Anhalt, das bereits im Februar 2002 über solche Richtlinien verfügte. In den anderen neuen Ländern hat die Aufstellung dieser Richtlinien wesentlich mehr Zeit beansprucht.

Bei der Zuschussförderung von *Rückbaumaßnahmen* ist es so, dass nicht die Wohnungsunternehmen, sondern die Kommunen als Antragsteller und Zuwendungsempfänger (Erstempfänger) fungieren. Die Anträge werden von den Regierungspräsidien bearbeitet und die bewilligten Gelder werden von den Kommunen an die rückbauenden Wohnungseigentümer (Letztempfänger) weitergereicht. Hierbei hat die Kommune das Recht, auf der Grundlage des von ihr beschlossenen Stadtentwicklungskonzepts unter den zu fördernden Rückbaumaßnahmen eine Auswahl zu treffen und Förderbescheide zu erstellen.

Bei der Zuschussförderung von *Aufwertungsmaßnahmen* sind die Antragsteller und Zuwendungsempfänger die Bauherrn selbst. Vor dem eigentlichen Antrag haben die Antragsteller einen Vorantrag bei der Kommune zu stellen, um eine Entscheidung der Kommune einzuholen, ob das Vorhaben nach den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes förderfähig ist.

Für die antragstellenden Bauherrn sind hierbei eine Vielzahl von Zuwendungsvoraussetzungen zu beachten, die ich nur stichpunktartig aufzählen will: Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Bauherrn; Beginn der Maßnahme erst nach Förderungsbescheid; keine Förderung für Eigentümergemeinschaften; Förderobjekte müssen

barrierefrei zugänglich sein; bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten ist dem Antrag eine Vermietungsprognose beizufügen.

Ich denke, dass allein schon die Aufführung der verschiedenen Vereinbarungen, Richtlinien und Besonderheiten der Antragstellung ein deutlicher Hinweis darauf ist, dass mit dem Vollzug dieses Teils des Programms „Stadtumbau Ost“ ein weiterer bürokratischer Wasserkopf errichtet worden ist, durch dessen Windungen sich zu kämpfen noch einige Anspruchsberechtigte und Antragsteller demotivieren wird. Als besonders bedenklich sehe ich die Zwischenschaltung der Kommunen bei der Gewährung von Rückbauzuschüssen an, da es hier leicht Bevorzungen kommunaler Wohnungsgesellschaften kommen kann. Es gibt für ein antragstellendes Wohnungsunternehmen keinen einklagbaren Rechtsanspruch auf Förderung.

Eine weitere Verzögerung und Komplizierung der Lage kann eintreten, wenn eine Landesregierung – wie im Fall von Sachsen-Anhalt – den Versuch unternimmt, Rückbauaktivitäten noch zusätzlich als Beschäftigungsmöglichkeit für Arbeitslose zu nutzen. Sollte dies umgesetzt werden, so wären Wohnungsunternehmen gezwungen, für einfachere und vorbereitende Rückbauarbeiten Arbeitslose zu beschäftigen bzw. entsprechende Beschäftigungsgesellschaften zu beauftragen. Ob dies u.U. zu Kosteneinsparungen führt, lässt sich nur am konkreten Fall durchrechnen und beurteilen. Mit ziemlicher Sicherheit lässt sich abschätzen, dass ein solches Modell zu weiterer Zeitverzögerung beim Rückbau führen würde.

Zu den anderen Maßnahmen

Nun zu den *Krediten für Rückbaumaßnahmen*, die ich eingangs als vierte Maßnahmen-Kategorie aufgezählt habe. Die Förderkonditionen besagen, dass maximal 125 € pro m² rückgebauter Wohnfläche gefördert werden können, mit einer Kreditlaufzeit bis zu 10 Jahren und einem derzeitigen Zinssatz von 3,4 % (Laufzeit 10 Jahre, tilgungsfrei 2 Jahre, Stand November 2002). Um zu derartigen Krediten zu gelangen, sind die bekannten Antrags- und Förderwege über die KfW zu benutzen. Allerdings wird beim Antragsverfahren diskriminiert zwischen privaten und öffentlich-rechtlichen Antragstellern. Während sich kommunale Wohnungsunternehmen direkt an die KfW wenden können, müssen private Wohnungseigentümer den Umweg über ein Kreditinstitut gehen. Allerdings war die Antragsfrist für derartige Kredite bis zum 15. November dieses Jahres terminiert. Nach Auskunft der KfW wurde das Kreditprogramm bisher in nur sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Dies könnte u.a. damit zusammenhängen, dass Wohnungsunternehmen Schwierigkeiten haben, Kredite ausreichend abzusichern, oder auch damit, dass sie mit Rückbaumaßnahmen erst beginnen dürfen, nachdem ihre Anträge auf Zuschussförderung des Rückbaus bewilligt worden sind. Wie bereits gesagt, haben diese Anträge auf Zuschussförderung aber zur Voraussetzung, dass Stadtentwicklungskonzepte vorliegen, so dass mit einer Antragswelle – wenn überhaupt – erst ab jetzt zu rechnen ist. Nach Auskunft

des Bundesbauministeriums ist es derzeit noch offen, ob ab 2003 ein Anschlussprogramm für Rückbaukredite angeboten wird. Im Klartext bedeutet dies, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit dieser Programmteil mangels Nachfrage gestrichen werden wird.

Der fünfte Programmteil besteht aus einer *Investitionsförderung für Erwerber selbstgenutzten Wohneigentums in innerstädtischen Altbauquartieren*: Mit dieser Maßnahme innerhalb des Programms „Stadtumbau Ost“ wird das Förderziel verfolgt, die Wohnungsnachfrage von Neubauten im Stadtumland auf innerstädtische Altbauwohnungen umzulenken. Diesem Ziel gemäß soll diese Förderung auch *zusätzlich* zur geltenden Eigenheimzulage in Anspruch genommen werden können, wobei die selben Einkommensgrenzen gelten. Um gefördert zu werden, muss die erworbene Wohnung mindestens 70 qm groß sein, und es müssen zusätzlich zum Erwerb Investitionen vorgenommen werden. (Als Höchstförderung ergeben sich 15.000 € bei einer Wohnfläche von mindestens 125 qm und mindestens 75.000 € Investitionskosten.) Diese Maßnahme wird aber konterkariert durch die Wirkung der höheren Eigenheimzulage für Neubau, der steuerlichen Begünstigung langer Arbeitspendelwege und der prozentual vom Grundstückspreis erhobenen Grunderwerbsteuer – alles drei Faktoren, die Anreize setzen, den geplanten Eigenheimbau auf der „grünen Wiese“ vorzunehmen und nicht auf städtischem Bauland. Wie groß sind die Chancen, dass diese Fördermaßnahme stark in Anspruch genommen wird? Aufgrund der Förderbedingungen werden in erster Linie Käufer von Eigentumswohnungen im unsanierten oder teilsanierten Altbau als Förderfälle in Frage kommen. Erwerber von Eigentumswohnungen im sanierten Altbau brauchen vor dem Einzug in der Regel keine größeren Investitionen vornehmen, erfüllen also in der Regel die Förderkriterien nicht. Auf der Suche nach Informationen über die Entwicklung in diesen Wohnungsmarktsegmenten bin ich auf den Wohnungsmarktbericht der Stadt Leipzig gestoßen, die z.T. recht attraktive innerstädtische Gründerzeitviertel hat. Schaut man sich die Zahl der Verkaufsfälle an, so erkennt man gegenläufige Entwicklungen: Die Verkäufe von Eigentumswohnungen im sanierten Altbau sind seit 1999 leicht gestiegen, die Verkäufe von unsanierten Altbauten sind seit 1996 kontinuierlich gesunken. In der Regel wird man davon ausgehen müssen, dass der potenzielle Erwerber einer Wohnung in einem un- oder teilsanierten Altbau mit hohen Unsicherheiten konfrontiert ist: Wie stehen die Chancen, dass die anderen Wohnungen im Haus auch Käufer und Investoren finden? Kann ich die mit dem Kauf verbundene Standortentscheidung notfalls ohne große Vermögensverluste korrigieren? Ich zitiere dazu aus dem Monitoringbericht der Stadt Leipzig: „Erstmals (2000) wurden auch 13 Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen registriert. Dabei gab es eine durchschnittliche Preisminderung zwischen Erst- und Weiterverkauf innerhalb von vier Jahren um 35 %“. Aus diesen Tatbeständen lässt sich folgern, dass der Erwerb innerstädtischen Wohneigentums – zumal noch im unsanierten Bestand – mit hohen Risiken belastet ist, und es erscheint wenig wahrscheinlich, dass die vorgestellte Fördermaßnahme in dieser Hinsicht die derzeitigen Risiken und Risikoeinschätzungen grundsätzlich verändert. Sehr viel spricht gegenwärtig dafür, eine sanierte Altbauwohnung preisgünstig zu mieten, sehr wenig dafür, eine unsanierte

Altbauwohnung zu erwerben und in ihr zusätzliche größere Investitionen zu tätigen. Erfolgversprechender erschiene mir eine Förderung von Eigentümer- oder Käufergemeinschaften, die gemeinsam einen unsanierten Altbau übernehmen und in ihn für eigene Wohnzwecke investieren, auch unter Einsatz von Eigenleistungen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die bisherigen Eigentümer bereit sind, ihre Immobilie unter dem Verkehrswert zu verkaufen – eine Praxis, zu der mehr und mehr kommunale Wohnungsgesellschaften übergehen, so dass inzwischen in verschiedenen Städten bereits Erfahrungen mit solchen Ansätzen vorliegen. Mein Fazit zu diesem Programmteil: Die Förderkriterien dieser Maßnahme erscheinen mir zu wenig passgenau zu sein, um den Teilmarkt teil- oder unsanierter Altbauwohnungen in den ostdeutschen Städten wirklich zu beleben.

zum sechsten eine *Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungsinvestoren in Altbaubeständen*: Mit dieser Maßnahme wird dem Umstand Rechnung zu tragen versucht, dass innerstädtische Wohnungen in erster Linie Mietwohnungen sind. Seit Anfang 2002 ist der Fördersatz für die *Modernisierung von Mietwohnungen bei Altbauten und denkmalgeschützten Gebäuden der 50er Jahre in bestimmten innerstädtischen Gebieten* von 15 % auf 22 % erhöht worden. Gleichzeitig wurde der Maximalbetrag der förderfähigen Kosten von 600 auf 1.200 €/qm verdoppelt. Damit sollen zusätzliche Anreize für Investoren gesetzt werden, den Mietwohnungsbestand im Altbau attraktiv zu halten. Hier ergibt sich das *Problem, dass das Investitionszulagengesetz im Jahr 2004 ausläuft* und es bis jetzt offen ist, ob es eine Nachfolgeregelung geben wird und falls ja, wie sie aussehen wird. Über das bisherige Ausmaß der Inanspruchnahme dieses Programmteils liegen mir keine Informationen vor.

Fazit und Schlussbemerkung

Ich komme nun zu meinem Fazit und das lautet, dass in der bisherigen Umsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ nur wenige Pluspunkte zu erkennen sind. Die Kritik betrifft sowohl das Tempo der Umsetzung als auch die Ausgestaltung einzelner Maßnahmen. Das zu geringe Tempo hat bereits zu politischen Reaktionen auf politischer Ebene geführt, indem bspw. Die CDU- und die FDP-Fraktion zu Beginn dieses Monats einen Beschlussantrag im Landtag von Sachsen-Anhalt eingebracht haben mit dem Wortlaut: „Die Landesregierung wird gebeten, ein Begleitkonzept für ein höheres Tempo beim Stadtumbau zu erstellen“. Anschließend werden acht Ansatzpunkte für eine Beschleunigung genannt. Ob allerdings die Absicht der Landesregierung, Arbeitslose für Abrissarbeiten einzusetzen, zu einer Beschleunigung führen wird, darf bezweifelt werden. (Verzögerungen beim Abriss führen auch zu Verzögerungen bei geplanten neuen Nutzungen der Abrissgrundstücke, Bsp. Halle-Neustadt)

Im Hinblick auf die Ausgestaltung des Programms ist festzustellen, dass das Kreditprogramm stehen auf unsicheren Füßen und es erscheint höchst unsicher, ob sie fortgeführt werden. Im

Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ sind auch Mittel für eine begleitende wissenschaftliche Evaluierung vorgesehen, und es ist zu hoffen, dass die Ergebnisse bekannt gemacht werden und noch vor Ablauf des Programms Konsequenzen aus den Ergebnissen gezogen werden.

Betrachtet man das Programm „Stadtumbau Ost“ aus einer etwas abstrakteren Perspektive als ein Beispiel für die Ausgestaltung wohnungspolitischer Maßnahmen, so kann man darin einen ersten Schritt in Richtung auf eine regionale Differenzierung des wohnungspolitischen Instrumentariums erkennen. Die Wohnungsmarktlage ist in den alten und in den neuen Ländern so unterschiedlich, dass eine Differenzierung durch die Verhältnisse quasi „erzwungen“ wurde. Es wäre zu überlegen, ob nicht an Stelle der zahlreichen steuerlichen Förderungen von Mietwohnungsbau und Investitionen in den Bestand eine einheitliche Investitionszulage gesetzt werden könnte, die den Kommunen je nach regionalem Bedarf in Form von Kontingenten durch die Länder zugeteilt wird. Dafür spricht, dass die Problemlagen vor Ort bei den Kommunen und den Ländern besser bekannt sind als auf Bundesebene. Meine Ansicht ist, dass auf lange Sicht kein Weg an einer stärkeren Dezentralisierung wohnungspolitischer Kompetenzen und eine Delegation auf die kommunale Ebene vorbei führen wird.