

**Protokoll
zur Tagung des Arbeitskreises Gesellschaft und Quartier der AGW
am 11. und 12. November 2004 in Leipzig**

11. November 2004

TOP 1 Begrüßung

Der Vorsitzende Herr Stubbe begrüßt die Teilnehmer und Gäste zur ersten gemeinsamen Tagung des Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“ sowie des AK „Neue Bundesländer“ und gibt einen Überblick über das Tagungsprogramm.
Die Tagungsordnung wird, wie vorgeschlagen, genehmigt.

TOP 2 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung des
- Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“
- Arbeitskreises „Neue Bundesländer“

Die Protokolle werden bestätigt.

TOP 3 Stadtumbau 1: Aspekte der Finanzierung

Herr Dr. Beutler, Stadt und Land Wohnbauten GmbH, referiert über das Thema „Liquiditätsorientierte Bestandsbewirtschaftung“. Demzufolge sei ein Paradigmenwechsel in der Wohnungswirtschaft festzustellen. Die Sicherung der Liquidität werde zum Element strategischer Ausrichtungen. Er berichtet in diesem Zusammenhang über die Einführung der Effektivmiete, einer liquiditätsorientierten Bestandskennzahl, in seinem Unternehmen. Das Potential dieser Kennziffer läge in der Entscheidungsunterstützung für die verantwortlichen Mitarbeiter.

Im Anschluss schildert Herr Kortemeyer-Lanvers, Westfälische Landschaft - Bodenkreditbank AG, die Vorgehensweise seines Unternehmens zum Rating von Wohnungsunternehmen. Diese beinhalten qualitative und quantitative Aspekte.

Abschließend informiert Herr Deubler, Wohnungsgesellschaft Magdeburg mbH, über den aktuellen Sachstand der Altschulden gemäß AHG. Er geht insbesondere auf das Entstehen dieser Schuldenproblematik ein und gibt einen Ausblick auf die Entwicklung in den nächsten Jahren.

Nach Beendigung der Vorträge findet eine Diskussion statt, zentrale Inhalte waren dabei:

- Die Problematik der Altschulden und Negativrestitution.
- Veränderung des Finanzierungsverhaltens von Kreditinstituten nach der Bilanzierung gemäß IAS.
- Probleme des Leerstandes

TOP 4 Stadtumbau 2: Koordination der Akteure

Herr Dr. Kolbmüller, Präsident der Ingenieurkammer Sachsen, gibt einen Ausblick auf die Auswirkungen des Stadtumbaus auf die unterirdische, leitungsgebundene Infrastruktur. Er fasst zusammen, dass im Rahmen der Rückbauplanung integrierte Rückbaukonzepte entwickelt werden sollten. Neben Leerstandsbetrachtungen müssten ebenso technische, wirt-

schaftliche und rechtliche Betrachtungen zur Infrastrukturauswirkung in den Stadtumbauplanungen als Entscheidungskriterium enthalten sein.

Herr Herdt, Stadtwerke Magdeburg, schließt sich der Meinung seines Vorredners an, und stellt diese Problematik aus der Sicht eines regionalen Versorgungsunternehmens dar. In den letzten Jahren seien hohe Investitionen in die Erneuerung und den Ausbau der städtischen Infrastruktur geflossen. Der Wegfall der Industriestruktur, sowie starker Bevölkerungsrückgang, erzeugen auch bei Versorgungsunternehmen einen betriebstechnischen Anpassungsdruck unter einer erheblich verschärften Kostensituation. Der Wohnungsrückbau verursacht demzufolge auch immense wirtschaftliche Probleme bei den Versorgern.

Herr Gabi, Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig, berichtet über die gemachten Erfahrungen bezüglich der Zielfindung im Stadtumbauprozess in Leipzig. Er geht ausdrücklich auf den Stadtentwicklungsplan ein, der als Grundlage der Zielfindung diene. Der Stadtentwicklungsplan sei gleichzeitig erste Basis für den Einsatz von Fördermitteln.

Er berichtet über gemachte Erfahrungen im Abbruch; es seien den Akteuren im Stadtumbau Rückbauobjekte benannt worden, und in einer Art Gegenstromplanung wurden diese Vorschläge von Eigentümern, Planern, Banken, Versorgungsunternehmen und Bürgern beraten. Diese Vorgehensweise habe so nicht funktioniert, und es werde weiter nach neuen Lösungen gesucht, um einen optimalen Interessenausgleich herbeizuführen.

Themenkreise der an die Vorträge anknüpfenden Diskussionen waren:

- Preisanpassung der Versorgungsunternehmen an die gesunkene Nachfrage sei nur bedingt möglich, da die Möglichkeiten zur Preiserhöhung weitestgehend ausgereizt seien.
- Eine Koordinierung der Stadtumbaumaßnahmen sei unumgänglich. Rückbau habe von außen nach innen zu erfolgen. Prioritäten seien in Gebieten zu setzen, in denen bisher nicht investiert worden sei.
- In den letzten Jahre habe sich herauskristallisiert, dass die Hauptlast im Stadtumbauprozess die kommunalen Wohnungsunternehmen tragen. Weitere Planungen sollten sich daher an den Wohnungsunternehmen orientieren, um diese Vorstellungen realistisch zu gestalten.
- Wie für den oberirdischen Abriss sollten auch für den Rückbau der unterirdischen Infrastruktur Fördermittelprogramme aufgelegt werden.
- Im Stadtumbauprozess sollte die Bürgerbeteiligung frühzeitig erfolgen, um die Akzeptanz der Maßnahmen zu erreichen.

12. November 2004

TOP 5 Stadtumbau - und sonst?

Herr Kulenkampff, Schader Stiftung, eröffnet den Tagungsordnungspunkt mit einem Vortrag über neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft aufgrund zunehmender Disparität der Lebensbedingungen und der Marktverhältnisse. Maßgebliche Ursachen seien der demographische Wandel, der Bevölkerungsrückgang, die Heterogenisierung der Gesellschaft, neue Lebensformen und der Wandel der Lebensstile. Damit sei auch bei der Wohnung ein Funktionswandel zu erkennen. Sie wird ein Ort des täglichen Aufenthaltes. Wohnungsunternehmen haben sich zukünftig darauf einzustellen, vor allem mit der Fokussierung auf Lage, Preis und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen. Ebenso seien die soziale Kompetenzen der Unternehmen zu stärken und die Rolle im Stadtumbauprozess im Szenario „Schrumpfende Stadt“ zu finden.

Die an den Vortrag anknüpfende Diskussion setzt sich vor allem mit der stärkeren Individualisierung der Lebensstile auseinander. Wie können Wohnungen so gestaltet werden, dass sie möglichst vielen Nachfragegruppen entsprechen? Die Grundrisse seien nutzungs offen für

verschiedene Lebensstile zu gestalten. Es wurde herausgearbeitet, dass gerade ältere Mieter in ihrem Quartier verbleiben wollen. Daraus ergibt sich die Fragestellung, wie ein funktionierendes Stadtteilmarketing aussehen könnte, um ein Quartier langfristig attraktiv zu gestalten. Herr Hoppenstedt schlägt dieses Thema für die nächste Fachkreistagung vor.

Herr Dr. Brenner, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, schließt die Vortragsreihe mit einer Information über aktuelle Gesetzgeberische Verfahren bezüglich der Städtebauförderung. Er geht dabei auf den derzeitigen Stand der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2004 und die finanziellen Perspektiven für die nächsten Jahre ein. Die Mischfinanzierung zwischen Bund und Ländern solle sukzessive abgebaut werden. Die Summe der Gesamtförderung für Ost und West geht vorerst zurück, steige aber bis zum Jahr 2009 leicht wieder an. Der Stadtumbau West wird zukünftig eine höhere Priorität finden.

TOP 6 Nächste Sitzung des Arbeitskreises

- Termin: Ende Mai 2005
- Ort: Bremen
- Themenvorschläge:
 - Stadtteilmarketing – Wie entwickelt man Quartiere weiter?
 - Welche Dienstleistungen müssen dafür vorrangig entwickelt werden?

Herr Stubbe bedankt sich für die überaus informativen Vorträge und die sich daran anschließenden Diskussionen. Er lädt alle Teilnehmer zu einer kleinen Exkursion durch die Stadt ein. Dabei sollen aktuelle Stadtumbauvorhaben der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft vorgestellt werden.

TOP 7 Stadtumbau vor Ort

Besichtigung aktueller Bauvorhaben in Leipzig

- Sanierung Wintergartenhochhaus
- Aufwertung von Plattenbauten
- Stadtumbau eines Quartiers
- Abbruch in der „Gründerzeit“

Matthias Kaufmann
Assistent der Geschäftsführung

Leipzig, den 20. Dezember 2004