## Inhaltsverzeichnis Kapitel 3.

Wohnungswirtschaft für Stadtentwicklung und Stadtumbau von großer Bedeutung. .....43

1. Wachsende Herausforderungen für Wohnungsunternehmen und private Wohnungseigentümer in der Stadtentwicklung.....45

2. Einbindung von Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungseigentümern in die Stadtentwicklung erfordert verbindliche Vereinbarungen und Verträge. .....49

3. Unterschiedliche Kooperationserfahrungen im Stadtumbau Ost.....50

4. Kooperationserfahrungen im Stadtumbau West ähnlich wie im Stadtumbau Ost. .....52

5. Förderpolitik muss verstärkte Anreize für Investitionen schaffen. .....55

6. Die Rahmenbedingungen für die Planung und Durchführung von Kooperationen sollten verbessert werden. .....57

## Kapitel 3

## Wohnungswirtschaft für Stadtentwicklung und Stadtumbau von großer Bedeutung.

Seit Beginn der neunziger Jahre sehen sich Stadtentwickler in einer wachsenden Zahl von Städten Deutschlands mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Wesentliche Ursachen dafür sind erhebliche regionale Bevölkerungsrückgänge, wirtschaftliche Strukturprobleme und die stark gestiegene Arbeitslosigkeit. Vor allem in den neuen Bundesländern, aber auch in den strukturschwachen Regionen Westdeutschlands haben die daraus entstandenen Probleme zu einem **erheblichen Handlungsdruck in der Stadtentwicklung** geführt. Dieser wird sich in Zukunft aller Voraussicht nach weiter verstärken. Drei wesentliche Gründe sind dafür anzuführen:

- **Die demografische Entwicklung**: Diese lässt für die absehbare Zukunft erwarten, dass in einer steigenden Zahl von Städten Rückgänge der Bevölkerungszahlen auftreten werden. Dies wird in den betroffenen Städten mit einem Verlust an jungen, gut qualifizierten Menschen und Humankapital verbunden sein. Von dieser Schrumpfung werden nicht nur Städte in den neuen, sondern zunehmend auch in den alten Bundesländern betroffen sein. Darüber hinaus werden vor allem die steigende Zahl alter Menschen und die Integration von Zuwanderern erheblichen Handlungsbedarf in der Stadtentwicklung mit sich bringen.
- **Die gewachsenen wirtschaftsstrukturellen Probleme und die hohe Arbeitslosigkeit**: Zu Beginn des Jahres 2005 hatte ein Drittel aller Landkreise und kreisfreier Städte in Deutschland Arbeitslosenquoten von über 15 %, ein Fünftel sogar von über 20 %. Zwar werden bei der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit mittlerweile spürbare Erfolge erzielt, jedoch wird in den meisten Regionen mit wirtschaftlichen Strukturproblemen die Arbeitsmarktlage nur in einem mehrjährigen, und wie die Erfahrung zeigt unter Umständen auch langjährigen Prozess, grundlegend verbessert werden können.
- Aus der Frage, wie diese Aufgaben bewältigt werden können, ergibt sich die dritte große Herausforderung: die **gravierenden finanziellen Engpässen in vielen Kommunalhaushalten** und das damit einhergehende **Investitionsdefizit**. Trotz des erhöhten Handlungsbedarfes sahen sich Städte und Gemeinden seit Jahren veranlasst, ihre Investitionen erheblich zu reduzieren. Seit 1995 sind die kommunalen Investitionen insgesamt um ein Drittel zurückgeführt worden. Dieser massive Investitionsrückgang ist zwar zum Teil auf Privatisierungen zurückzuführen und auch auf die Verringerung des Nachholbedarfs in den neuen Bundesländern – aber bei Weitem nicht nur. In den vergangenen vier Jahren waren die kommunalen Investitionen geringer als die Abschreibungen. Das Infrastrukturvermögen der Städte und Gemeinden hat somit an Substanz verloren. Damit ist eine kritische Grenze erreicht.

Vor allem in schrumpfenden Städten ist Kooperation mit Wohnungswirtschaft erforderlich.

Privaten Wohnungseigentümern und Wohnungsunternehmen kommt bei der Bewältigung der Herausforderungen eine zentrale Rolle zu. Sie tätigen den Großteil der Investitionen zum Erhalt und zur Aufwertung des Gebäudebestandes, und sie sind auch im Neubau die zentralen Akteure. Die Erfahrung zeigt, **dass in wachsenden Städten das Zusammenspiel von Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft gut funktioniert**. Die Städte geben den rechtlichen und planerischen Rahmen vor, weisen Bauland aus und stellen die nötige Infrastruktur bereit oder überlassen diese Aufgabe gewerblichen Entwicklern. Private Wohnungseigentümer und Wohnungsunternehmen schaffen den zur bedarfsgerechten Versorgung nötigen Wohnraum. Sofern Engpässe auftreten, können diese durch die Erschließung zusätzlichen Baulands in den Städten oder in den Umlandgemeinden meist behoben werden. Reicht dies nicht aus, kann die Wohnungsbauförderung zusätzliche Investitionsanreize schaffen.

**Anders sieht es in schrumpfenden Städten und Stadtteilen aus**. Treten durch Abwanderung dauerhafte Leerstände auf, so wird nicht automatisch in den Rückbau der leer stehenden Wohnungen investiert. Zum Teil fehlen den Wohnungseigentümern dazu die finanziellen Mittel, zum Teil fehlen die Anreize oder sie spekulieren auf (wieder) steigende Immobilienpreise. Hinzu kommt, dass Investitionen bei rückläufiger Einwohnerzahl mit erheblicher Unsicherheit behaftet sein können, weil die zukünftige Wohnungsnachfrage womöglich weiter zurückgeht und weitere Leerstände zu befürchten sind. Größere regionale Bevölkerungsrückgänge gehen oft mit wirtschaftlichen Strukturproblemen und hoher Arbeitslosigkeit einher. Gelingt es den betroffenen Städten und Stadtteilen nicht rechtzeitig, Gegenmaßnahmen zu ergreifen, kann ein sich selbst verstärkender Kreislauf wirtschaftlichen und sozialen Niedergangs in Gang geraten. Wirtschaftliche Strukturprobleme und der daraus resultierende Verlust an Arbeitsplätzen lassen die Einnahmen der Städte sinken, während gleichzeitig die Sozialausgaben steigen. Die Verschlechterung der Beschäftigungs- und Einkommenssituation führt zu einer Abwanderung mobiler, gut qualifizierter Arbeitskräfte, die Zahl der Langzeitarbeitslosen nimmt zu. Dadurch bilden sich soziale Problemquartiere heraus. In den neuen Bundesländern ist es in gravierenden Fällen zu einer weitgehenden Entleerung von Wohnquartieren gekommen.

In dieser Situation hat es sich als notwendig erwiesen, dass die Städte zur Verbesserung der sozialen Stabilität und zur Vermeidung und Eindämmung von Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt insbesondere auch mit der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten. Diese Kooperation soll zum einen privaten Wohnungseigentümern und Wohnungsunternehmen eine möglichst **sichere Grundlage für ihre Investitionsentscheidungen** bieten und zum anderen dazu beitragen, dass ihre Investitionen nicht nur aus individueller Sicht sinnvoll sind,

sondern auch **in Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung** stehen. Dieses Zusammenspiel ist durch eine Förderpolitik zu flankieren, die unzureichende Investitionsanreize kompensiert und bei Bedarf Finanzierungshilfen für Investitionen bereitstellt.

Stadtentwicklung erfordert zunehmend einen integrierten, ressortübergreifenden Ansatz.

Stadtentwicklung und ihre Förderung erfordern daher zunehmend einen integrierten, ressortübergreifenden und regionalen Ansatz. Grundlage dafür ist die Erstellung und Fortschreibung integrierter Stadtentwicklungskonzepte unter Mitwirkung aller maßgeblichen Akteure auf der Basis langfristig verbindlicher Übereinkünfte und Verträge. Diese dienen als Planungs- und Handlungskonzepte für sämtliche infrastrukturellen, wohnungswirtschaftlichen und wirtschaftlichen Maßnahmen des Stadtumbaus. Zum Abgleich der unterschiedlichen Interessen sollten bereits an der Erstellung des Konzeptes alle zur Umsetzung erforderlichen Akteure beteiligt sein. Vor allem in Städten mit schwierigen Problemkonstellationen am Wohnungsmarkt sind ergänzende wohnungswirtschaftliche Konzepte notwendig.[1]

Die Prognosen zur demografischen Entwicklung legen nahe, dass abnehmende Einwohnerzahlen und die zunehmende Alterung der Bevölkerung Wohnungseigentümer und Stadtentwickler in einer steigenden Anzahl von Städten vor weiter wachsende Herausforderungen stellen werden. In den neuen Bundesländern bestehen diese Herausorderungen in den meisten Städten schon seit den 90er-Jahren; in den alten Bundesländern treten sie heute insbesondere in strukturschwachen Regionen auf.[2]

In diesem Kapitel wird untersucht, in welcher Form und in welchem Umfang Kooperationen von Stadtentwicklern mit Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungseigentümern derzeit praktiziert werden, um den erheblichen Investitions- und Handlungsbedarf zu bewältigen. Anschließend wird erörtert, ob das bestehende Förderangebot für wohnungswirtschaftliche Investitionen in der Stadtentwicklung ausreicht und wie es nötigenfalls problemgerecht ergänzt bzw. umgestaltet werden könnte.

## 1. Wachsende Herausforderungen für Wohnungsunternehmen und private Wohnungseigentümer in der Stadtentwicklung.

Umfang und Dynamik der demografisch und wirtschaftlich bedingten Herausforderungen in der Stadtentwicklung sind in den neuen Bundesländern sehr viel größer als in den alten Bundesländern. Im Osten ist fast jede Stadt erheblich betroffen. Im Westen konzentriert sich

---

[1] Vgl. z. B. Expertenkreis Stadtentwicklung (2006), S. 5.

[2] Zu den Herausforderungen für die Stadtentwicklung aus der demografischen Entwicklung vgl. ebenda sowie Müller, Martin (2006).

der Handlungsbedarf auf Regionen und Städte mit besonderen wirtschaftlichen Strukturproblemen oder Stadtteile mit einer hohen Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und den damit zusammenhängenden Imageproblemen. Folgende zentrale Handlungsfelder sind heute zu identifizieren:

- **Stärkung der Innenstädte und weitere Aufwertung erhaltenswerter Stadtquartiere**: Dies ist neben der Eindämmung des strukturellen Leerstands die zentrale Zielsetzung im Stadtumbau Ost, aber auch im Stadtumbau West und im Programm „soziale Stadt“ ist die Aufwertung von Stadtquartieren mit städtebaulichen Defiziten und sozialen Problemen eine zentrale Strategie. Von wesentlicher Bedeutung sind dafür die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden im Altbaubestand, die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Wiedernutzung frei gewordener Flächen. Vor allem in den neuen Ländern ist in diesem Zusammenhang wichtig, mehr als bisher private Eigentümer für die Sanierung innerstädtischer Altbauten zu gewinnen.[3] In den alten Bundesländern geht es vorrangig um die Umstrukturierung von nicht nachfragegerechten Wohnungsbeständen, die Aufwertung von innerstädtischen Wohnquartieren zur Stärkung ihrer Wohnfunktion und den punktuellen Rückbau von städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fehlentwicklungen. Allgemein gilt es als viel versprechende Strategie, die Innenstädte für selbst genutztes Wohneigentum und junge Familien mit Kindern attraktiver zu gestalten. Um dies zu erreichen, sind ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen und die Innenstädte durch eine stärkere Begrünung und kinderfreundliche Wohnumfeldgestaltung als Wohnstandorte aufzuwerten. Da auch bei erfolgreicher Bestandserneuerung nur ein Teil der Nachfrage vom Bestand absorbiert werden kann, wird es auch in Zukunft trotz Leerständen Neubau geben müssen. Dass es möglich ist, die Wohnungs- und Wohneigentumsnachfrage junger Familien durch geeignete Angebote in die Städte zu lenken, ist durch zahlreiche Beispiele belegt.[4] Die Bildung von Wohneigentum in Innenstädten wird in allen neuen Bundesländern mit Nachdruck unterstützt.[5] Damit verfolgen die Städte auch das Ziel, möglichst viele Eigentum bildende Haushalte von einer Abwanderung in die Umlandgemeinden abzuhalten.

- **Rückbau und Eindämmung von strukturellem Wohnungsleerstand:** Das zweite zentrale Ziel im Stadtumbau Ost ist die Beseitigung dauerhaft leer stehender Wohnungen zur Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte.[6] Für städtische Wohnungsunternehmen

---

[3] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg., 2005), S. 23.

[4] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg., 2005), S. 22.

[5] Vgl. vhw - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. (2003), S. 17.

[6] Vgl. Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2007).

und private Vermieter stellt der vielerorts stark gestiegene Wohnungsleerstand eine große Herausforderung dar. Das Statistische Bundesamt hat im Mikrozensus 2002 für die neuen Bundesländer eine Leerstandsquote von 14,2 % ermittelt. Der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat für den unternehmerischen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand für Ende 2006 eine Leerstandsquote von 12,4 % erhoben.[7] Überdurchschnittlich hoch sind die Leerstände in den städtischen Altbaubeständen, wobei die Situation von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich aussehen kann. Der im Programm „Stadtumbau Ost“ geplante Rückbau von 350.000 Wohnungen dürfte den strukturellen Leerstand in den nächsten Jahren zwar weiter verringern, aber das Leerstandsrisiko wird in den meisten Regionen der neuen Bundesländer hoch bis sehr hoch bleiben. Die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ prognostizierte im Jahr 2000, dass der Wohnungsleerstand in Ostdeutschland ohne Gegenmaßnahmen, bedingt durch den anhaltenden Bevölkerungsrückgang und Wohnungsneubau, bis zum Jahr 2030 auf 1,6 bis 2 Mio. Wohnungen anwachsen würde, was dann voraussichtlich etwa einem Fünftel des Wohnungsbestandes entsprechen dürfte.[8]

In den alten Bundesländern war der Wohnungsleerstand im unternehmerischen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand Ende 2006 mit 3,2 % insgesamt deutlich geringer. Aber auch dort ist seit Mitte der 90er-Jahre ein Anstieg zu verzeichnen, der sich mit leichter, jedoch beständiger Aufwärtstendenz fortgesetzt hat. Während der Leerstand in den neuen Bundesländern nahezu ein flächendeckendes Problem darstellt, konzentriert er sich in den alten Bundesländern bisher auf einzelne Städte und Stadtteile mit hohen Bevölkerungsverlusten. In Westdeutschland gehen die Wohnungsleerstände oft mit massiven sozialen und soziostrukturellen Problemen einher. Leerstand korreliert hier in hohem Maß mit Problemen der sozialen Zusammensetzung der Bewohner.[9] Für die Zukunft ist zu erwarten, dass mit der steigenden Anzahl von Städten und Stadtteilen mit abnehmenden Einwohnerzahlen auch in den alten Bundesländern das Leerstandsproblem auf regionaler Ebene deutlich zunehmen wird. Wohnungen in unattraktiven Lagen und solche, die den Bedürfnissen der Bewohner nicht mehr entsprechen, werden auch in Zukunft von Leerstand besonders betroffen oder bedroht sein, in manchen Segmenten deutlich stärker als heute. So zeichnet sich ab, dass für Wohnungsbestände an städtischen Ausfallstraßen die Vermietungsschwierigkeiten deutlich zunehmen werden. Auch die Vermie-

[7] Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2007).

[8] Vgl. Kommission wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern (2000), S. 43 sowie Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006), S. 90 f. sowie Expertenkreis Stadtentwicklung (2006), S. 19 ff.

[9] Vgl. vhw - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. (2003), S. 18.

tung kleiner Wohnungen mit relativ geringem Wohnkomfort dürfte, insbesondere in Städten und Stadteilen mit Bevölkerungsrückgängen, zunehmend schwieriger werden.

- **Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände:** Der demografische Wandel, die zunehmende Individualisierung der Wohn- und Lebensstile und wachsende Ansprüche erfordern eine Anpassung der vorhandenen Wohnungsbestände an die veränderte Nachfrage. Hierzu gehört insbesondere auch die Schaffung eines seniorengerechten Wohnungsangebotes, um älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Auch die Schaffung eines nachfrageorientierten Angebotes an familiengerechten Wohnungen in den Städten erfordert Anpassungen im Wohnungsbestand.[10]

  In allen städtischen Wohnungsmärkten gilt als Zukunftsaufgabe, den steigenden Ansprüchen sowohl hinsichtlich der Wohnungsgrößen als auch der Wohnungsstandards gerecht zu werden. Große und familiengerechte Wohnungen sind in vielen Großstädten im Mietwohnungsbestand nicht in ausreichendem Maß vorhanden. Zudem werden umfangreiche Wohnungsbestände auch aufgrund ihrer Architektur (äußeres Erscheinungsbild, Beschaffenheit der Bausubstanz), Lagemerkmale und ihres Wohnumfeldes von wichtigen Nachfragegruppen zunehmend abgelehnt und geraten dadurch in die Gefahr der Entwicklung einseitiger Sozialstrukturen.

  Insbesondere die umfangreichen Wohnungsbestände der 50er- und 60er-Jahre, werden künftige Schwerpunkte von Bestandsinvestitionen sein, da sie zum Teil deutliche Probleme im Hinblick auf stadträumliche Lage, Wohnungsgrundrisse und das städtebauliche Erscheinungsbild, jedoch zugleich auch Entwicklungspotenziale aufweisen. Sie werden vielfach nicht nur modernisiert, sondern durch Zusammenlegung vergrößert und umgebaut werden müssen, wie auch die Großwohnsiedlungen und jüngere Bestände der 70er-Jahre an die heutigen Anforderungen angepasst werden müssen, um die langfristige Vermietbarkeit und Stabilität der Bewohnerstrukturen zu sichern. Häufig wird es notwendig sein gleichzeitig das Wohnumfeld grundlegend umzugestalten, um diese Ziele zu erreichen.[11]

- **Beseitigung von regionalen Wohnungsengpässen:** In den Städten der Wachstumsregionen mit weiterhin hoher und steigender Wohnungsnachfrage geht es vor allem darum, die Wohnungsversorgung durch weitere Angebotsausweitung zu verbessern. Hier besteht ein erheblicher Bedarf sowohl an zusätzlichen Mietwohnungen als auch Eigenhei-

[10] Vgl. Kiepe, Volkert (2006).

[11] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg., 2005), S. 21 f.

men. Um diesen befriedigen zu können, ist insbesondere eine bedarfsgerechte Gewährung von Baurechten und die Neuausweisung von Wohnbauland erforderlich.

**2. Einbindung von Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungseigentümern in die Stadtentwicklung erfordert verbindliche Vereinbarungen und Verträge.**

Kommunikation, Kooperation und Konsens sind die zentralen Erfordernisse in Stadtentwicklung und Stadtumbau. Zur Einbindung von gewerblichen und privaten Wohnungseigentümern erlangen **kommunale Wohnraumversorgungskonzepte** zunehmend Bedeutung. Diese Konzepte wurden mit dem Wohnraumförderungsgesetz zum 1. Januar 2002 als ein Instrument zur Planung der kommunalen Wohnraumversorgung gesetzlich festgeschrieben. Nach Erhebungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung verfügen rund drei Viertel der Städte in den neuen Bundesländern mit mehr als 30.000 Einwohnern über ein Wohnraumversorgungskonzept. In den alten Bundesländern ist es dagegen lediglich jede siebte Stadt. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Großstädte. Mit Wohnraumversorgungskonzepten **werden wohnungspolitische Ziele mit sozialpolitischen und städtebaulichen verknüpft**. Sie sollen insbesondere auch dazu beitragen, die Versorgung der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sicher zu stellen. Die Konzepte bestehen aus einer Zustandsanalyse des Wohnungsmarktes und einer Vorhersage der zukünftigen Entwicklung. Darauf aufbauend werden der Handlungsbedarf identifiziert und wohnungspolitische Strategien und zentrale Handlungsfelder festgelegt. Im Idealfall wird mit einem solchen Konzept die Grundlage für ein gleichgerichtetes und gemeinschaftliches Handeln kommunaler und wohnungswirtschaftlicher Akteure gelegt und ein hohes Maß an Planungssicherheit für Wohnungsunternehmen und private Wohnungseigentümer geschaffen. Wohnraumversorgungskonzepte sind durch eine permanente Wohnungsmarktbeobachtung zu ergänzen und bei Bedarf anzupassen und fortzuschreiben.[12]

Das beste Konzept einer Stadt nützt jedoch nichts, wenn die Wohnungseigentümer zur Umsetzung nicht bereit oder in der Lage sind**. Entscheidend für die Zukunftsfähigkeit eines Konzeptes ist daher, wie einvernehmlich es getragen wird**. Eine wichtige Voraussetzung ist dafür, auf Basis einer einvernehmlich abgestimmten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose die räumlichen Schwerpunkte sowie einen Zeitplan für die Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen festzulegen.

Zur vertraglichen Gestaltung von Kooperationen wird von vielen Kommunen das Instrument des **Stadtumbauvertrages nach § 171 c BauGB** genutzt. Vertragsgegenstand ist meist die Regelung der Vergabe der städtebaulichen Fördermittel zwischen der Kommune und den

[12] Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg., 2006).

Wohnungseigentümern. Häufig werden auch der Verzicht auf Entschädigungsansprüche seitens der Grundstückseigentümer oder die Verteilung der Kosten für Stadtumbaumaßnahmen darin geregelt. Der Vertrag ist darauf ausgerichtet, einen Konsens festzuschreiben und hoheitliche Maßnahmen seitens der Kommune zu vermeiden. Stadtumbauverträge bieten für Stadtumbauprozesse in der Regel eine sinnvolle, auf ein einvernehmliches Vorgehen ausgerichtete Ergänzung des „klassischen“ städtebaurechtlichen Instrumentariums wie zum Beispiel Sanierungsrecht, Bauleitplanung und Erhaltungssatzungen. Bisher machen die Kommunen zur Einbindung von privaten Eigentümern nur in geringem Umfang von Stadtumbauverträgen Gebrauch. Jedoch nimmt der Einsatz zu diesem Zweck zu.[13]

Im Folgenden wird ein Überblick über die Erfahrungen gegeben, die Kommunen bei der Kooperation mit Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümern im Stadtumbau Ost und im Stadtumbau West gesammelt haben.

## 3. Unterschiedliche Kooperationserfahrungen im Stadtumbau Ost.

In den neuen Ländern sind die **Wohnungsunternehmen bisher die Hauptträger der Stadtumbaumaßnahmen**. Ihr Anteil am Geschosswohnungsbestand beträgt zwischen 30 % und 80 %. Notwendige Abrisse werden nahezu ausschließlich von den kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften veranlasst und getragen. Sie sind in über 90 % der Städte am Stadtumbauprozess beteiligt. Die finanziellen Mittel der betroffenen Wohnungsunternehmen sind vielfach sehr begrenzt; das schränkt ihre Möglichkeiten ein, über den Rückbau hinaus Sanierungen und Aufwertungsmaßnahmen in innerstädtischen Altbaubeständen durchzuführen.

Der Erfolg des Stadtumbaus hängt daher entscheidend von der kooperativen Mitwirkung und wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit der kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ab. Private Wohnungsunternehmen und Zwischenerwerber wirken dagegen so gut wie gar nicht mit. Dies liegt daran, dass sie ihre Bestände zum Zweck der Modernisierung erworben und in der Regel keine großen Leerstandsprobleme, aber auch im Fall von Abrissen keine Aussicht auf Entschuldung haben.[14]

Die Qualität der Organisations- und Abstimmungsstrukturen hat einen entscheidenden Einfluss auf die erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaus. Vorwiegend in kleinen Städten wurden dazu „**runde Tische**“ organisiert; in mittleren und großen Städten größere, oft **extern moderierte Lenkungsgruppen**. Gegenstand dieser Abstimmungsgremien sind Strategien

[13] Vgl. Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2007), S. 67.

[14] Vgl. vhw - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. (2003), S. 19 sowie IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2004), S. 49.

des Stadtumbaus und Stadtumbauschwerpunkte, die sich zum Beispiel auf Rückbau- und Modernisierungskonzepte; Finanzierungs- und Förderkonzepte oder die Vorbereitung von Förderanträgen beziehen. Nach einer Untersuchung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost bewerten die Kommunen die Qualität der Abstimmungsprozesse sehr unterschiedlich.[15]

Positive Erfahrungen mit der Mitwirkung von Wohnungsunternehmen am Stadtumbau Ost.

Mit Wohnungsunternehmen, die ihre Interessen organisiert vertreten, funktioniert die Abstimmung aus Sicht der Kommunen meistens gut, vor allem, wenn sie bereits ohnehin mit den Kommunen in der Stadtentwicklung zusammenarbeiten. Als **Hemmnisse** für eine erfolgreiche Zusammenarbeit sehen die Kommen oft **mangelnde finanzielle Handlungsfähigkeit** oder **entgegengesetzte wirtschaftliche Interessen** seitens der Wohnungsunternehmen an, vielfach auch deren **mangelnde Akzeptanz stadtentwicklungspolitischer Ziele**. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bewertet die Ergebnisse des Programms Stadtumbau Ost bisher positiv. Die durchschnittliche Leerstandsquote bei den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen hat sich durch die vorgenommenen Abrisse insgesamt deutlich verringert.

Mitwirkung privater Wohnungseigentümer am Stadtumbau Ost bisher unzureichend.

Städte mit großen Altbaubereichen stehen vor der Herausforderung, eine Vielzahl von häufig finanzschwachen Privateigentümern von Mietwohnungen einbeziehen zu müssen. Die Einbindung privater Eigentümer in Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen wird in den durch Altbau geprägten innerstädtischen und gründerzeitlichen Stadtquartieren als zentrale Voraussetzung für einen erfolgreichen Stadtumbau angesehen. In diesen Quartieren liegt der Anteil privater Eigentümer am Wohnungsbestand in den meisten Städten bei 60 bis 80 %. Zudem befinden sich dort etwa zwei Drittel der leer stehenden Wohnungen in ihrem Besitz.

Die weit überwiegende Mehrzahl der am Stadtumbau Ost beteiligten Kommunen sieht dementsprechend in der Einbindung privater Kleineigentümer ein zentrales Handlungsfeld. In eklatantem Gegensatz zu dieser Erkenntnis steht jedoch die Praxis. Während die unternehmerische Wohnungswirtschaft durchweg als maßgeblicher Partner in die Erstellung städtebaulicher Entwicklungskonzepte einbezogen wird, ist **die Beteiligung der Privateigentümer am Stadtumbau in den meisten Städten gering**. Meist sind sie über die konkreten Planungen und Maßnahmen zur Aufwertung und zum Abriss in dem Gebiet, in dem ihr Haus liegt, im Allgemeinen wenig informiert. Die Stadtumbaukonzepte ihrer Städte sind ihnen kaum bekannt. Stadtumbauplanungen haben daher in den meisten Fällen wenig oder gar keinen Ein-

[15] Vgl. Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2007).

fluss auf ihr Handeln. Nur in sehr wenigen Fällen gibt es ein direktes Gespräch mit Vertretern der Stadt oder den von ihr Beauftragten.[16]

Viele Städte haben Ansätze zur verstärkten Einbeziehung privater Eigentümer verfolgt; jedoch handelt es sich meist um punktuelle Maßnahmen mit Schwerpunkt auf Information und Beratung. **Wenige Ansätze der Kommunen sind auf den dauerhaften Kontakt zu Kleineigentümern ausgerichtet**. Häufig werden nur Einzelaktionen durchgeführt, die sich auf die Verteilung von Informationsmaterial oder Ausrichtung von Informationsveranstaltungen beschränken. Die meisten Eigentümer werden dabei zu einem Zeitpunkt erreicht, zu dem es für sie keinen Handlungsbedarf und daher auch keine Mitwirkungsmöglichkeiten gibt. Zwar beteiligten sich private Eigentümer gemäß der Erhebung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost in jeder zweiten Stadt an Rückbaumaßnehmen; jedoch handelt es sich dabei meist um wenige Einzelfälle. An Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus waren private Eigentümer lediglich in einem Drittel der Städte eingebunden.

Als **hauptsächlichen Grund für die geringe Einbeziehung privater Eigentümer** in die Aufwertungs- und Rückbauprozesse haben die Städte häufig die **unzureichenden Fördermittel** für diese Eigentümergruppe angegeben. So sind die städtebaulichen Rückbaumittel, auch aufgrund der gesetzten Prioritäten seitens der Länder und Kommunen, bisher fast ausschließlich an kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften vergeben worden. Als weiteren maßgeblichen Grund für die geringe Einbindung Privater gaben viele Städte den **hohen zeitlichen und personellen Aufwand** an, der für eine stärkere Einbindung erforderlich wäre. Vielfach sind auch **wenig Anknüpfungspunkte** vorhanden, da kein Handlungsbedarf besteht, z. B. weil ein Haus bereits saniert worden ist. In anderen Fällen besteht keine Handlungsmöglichkeit, weil **die finanziellen Vorrausetzungen fehlen** oder weil die Eigentümer aufgrund **fehlender Perspektiven** keine Maßnahmen durchführen wollen. Zum Teil haben Kleineigentümer ihren Wohnsitz auswärts und sind an einer Kooperation nicht interessiert. Der Großteil der befragten Städte plant aufgrund der genannten Schwierigkeiten nicht, private Eigentümer verstärkt in den Stadtumbau einzubeziehen. Allerdings gab eine Vielzahl von Städten in Sachsen und Thüringen an, ihre diesbezüglichen Aktivitäten zu erweitern. Der Schwerpunkt soll dabei meist in der Bereitstellung von Informationen über Fördermittel und Wohneigentumsbildung durch Stadtteilbüros oder andere Anlaufstellen liegen.

### 4. Kooperationserfahrungen im Stadtumbau West ähnlich wie im Stadtumbau Ost.

Auch im Stadtumbau West zeigen die Erfahrungen in den 16 Pilotstädten, dass Stadtumbau nur in enger Zusammenarbeit mit Immobilien- und Grundstückseigentümern gelingen kann.

---

[16] Vgl. Veser, Jürgen (2007).

Die Zusammenarbeit mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften funktioniert dort ebenfalls relativ reibungslos. Investieren Kommunen in die Aufwertung öffentlicher Räume und in die öffentliche Infrastruktur in Quartieren, die mehrheitlich großen Wohnungsunternehmen gehören, so investieren diese in der Regel im Gegenzug in ihre Bestände. Diese Zusammenarbeit regeln viele Städte und Unternehmen über städtebauliche Verträge.

Probleme bei der Mitwirkung privater Wohnungseigentümer am Stadtumbau West.

Die Einbindung privater Eigentümer stellt aufgrund ihrer heterogenen Interessenslage im Stadtumbau West ebenfalls eine besondere Herausforderung dar. In den Stadtumbauquartieren können sie bis zu 95 % aller Eigentümer ausmachen. Unterschieden werden entsprechend ihren Zielsetzungen **drei Gruppen von privaten Eigentümern** in den Stadtumbaugebieten:[17]

1. **Bestandserhalter**, die über die Instandhaltung hinaus nicht in ihre Immobilie investieren wollen oder können. Sie stellen den überwiegenden Teil der privaten Eigentümer.

2. **Bestandsverbesserer**, die als Selbstnutzer oder Objektliebhaber Aufwertungsinvestitionen tätigen

3. und „**Exit-Strategen**“, die ihre Immobilie verkaufen wollen.

**Relativ gut funktioniert die Kooperation mit den privaten Bestandsverbesserern**. Bei den anderen Eigentümergruppen sind vielfach langwierige Verhandlungen, die Erarbeitung von Finanzierungsmodellen unter Einbindung von Fördermitteln oder die Herbeiführung eines Eigentümerwechsels notwendig, um die Durchführung von Investitionsmaßnahmen im Stadtumbau zu erreichen. Dies kann mit einem immensen Zeit- und Ressourcenaufwand seitens der Städte verbunden sein. Angesichts dieser Erfahrungen wird es als sinnvoll angesehen, bereits bei der Erarbeitung der Umbaukonzepte die Eigentumsverhältnisse und die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer zu untersuchen und Eigentümer besonders wichtiger Immobilien frühzeitig in den Stadtumbau einzubeziehen.

[17] Zu den hier aufgeführten Erfahrungen vgl. Forschungsagentur Stadtumbau West (2007) sowie Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg., 2007). Die Pilotstädte sind: Albstadt, Bremen, Bremerhaven, Essen, Gelsenkirchen, Hamburg-Wilhelmsburg, Lübeck, Oer Erkenschwick, Pirmasens, Saarbrücken, Burbach, Salzgitter, Schwalm-Eder-West, Selb, Völklingen, Wildflecken und Wilhelmshaven.

Fazit: Einbindung von Wohnungsunternehmen gut, von Privateigentümern verbesserungsbedürftig.

Auf die deutschen Städte und Regionen kommt die Herausforderung zu, sich stärker als Moderator für die verschiedenen Akteure vor Ort zu engagieren. Der Zusammenarbeit mit gewerblichen und privaten Wohnungseigentümern wird dabei große Bedeutung zugemessen. Der eingetretenen Verunsicherung und dem Rückzug wichtiger Investoren kann durch **kommunale Wohnraumversorgungskonzepte** und das **Aufzeigen realistischer Perspektiven** für die regionalen Teilmärkte begegnet werden. Nur dann, wenn auf einer soliden Datenbasis überzeugend vermittelt werden kann, dass sich Modernisierung oder Neubau, die nachfragegerechte Anpassung von Wohnungsbeständen und eine attraktivere Gestaltung des Wohnumfeldes langfristig für die Wohnungseigentümer rechnen, kann deren Mitwirkung erwartet werden.

Sowohl im Stadtumbau Ost als auch im Stadtumbau West funktioniert die **Kooperation mit Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen überwiegend gut.** Größere **Schwierigkeiten bereitet dagegen die Einbindung privater Kleineigentümer** und Eigentümergemeinschaften mit ihren oft sehr unterschiedlichen Interessen. Ihre Einbindung ist meist mit erheblichem Personaleinsatz und Ressourcenaufwand verbunden. Die meisten Stadtumbaustädte haben sich daher, wenn überhaupt, nur in wenigen Einzelfällen bemüht, private Eigentümer konkret einzubinden. Versuche, die Kleineigentümer über allgemeine Informationsveranstaltungen aufzuklären und zu einer Mitwirkung zu bewegen, erweisen sich als wenig erfolgreich. In den Fällen, in denen private Eigentümer einzeln angesprochen wurden, um sie zu Investitionsmaßnahmen zu bewegen, scheiterte die Mitwirkung oft an fehlenden Finanz- und Fördermitteln für Investitionen.

Wenn Investitionen in Stadtumbaugebieten keine angemessene Rendite versprechen, müssen **geeignete Finanzierungs- und Förderangebote** unterbreitet und lohnende Perspektiven aufgezeigt werden. In den neuen Bundesländern können zudem Wohnungsunternehmen, die von hohen Leerständen betroffen sind, die nötigen Rückbau- oder Aufwertungsmaßnahmen nicht aus eigenen Mitteln finanzieren. Gleiches gilt für finanzschwache Privateigentümer leer stehender Wohnungen im innerstädtischen Altbaubestand. In den westdeutschen Stadtumbaustädten verfügen die Wohnungsunternehmen dagegen in der Regel über hinreichende finanzielle Ressourcen, um Investitionen durchzuführen.

Bezüglich der Einbindungsmöglichkeiten wohnungswirtschaftlicher Akteure in die Stadtentwicklung wurden im Programm Soziale Stadt sehr ähnliche Erfahrungen gemacht: Während vor allem große Wohnungsunternehmen und Genossenschaften aktiv mitwirken und wichtige Partner bei der Programmumsetzung sind, können private Eigentümer – sei es aufgrund des

zu hohen Aufwands, sei es aufgrund fehlenden Interesses oder mangelnder Finanzierungsmittel – meist nicht für eine Mitwirkung gewonnen werden. Eine Kooperation mit Wohnungsunternehmen gelingt allerdings in der Regel ebenfalls nur dann, wenn sie wirtschaftlichen Nutzen für diese verspricht.[18]

**5. Förderpolitik muss verstärkte Anreize für Investitionen schaffen.**

Zur Förderung wohnungswirtschaftlicher Investitionen im Rahmen von Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprojekten können Kommunen und Wohnungswirtschaft auf städtebauliche Fördermittel zurückgreifen. Nach den Erfahrungen im Stadtumbau West und vor allem im Stadtumbau Ost reichen diese Mittel jedoch bei weitem nicht aus, um einer hinreichenden Anzahl von Wohnungseigentümern die nötigten Anreize zu geben und die fehlenden Finanzierungsmittel bereitzustellen, damit sie sich am Stadtumbau beteiligen. Ergänzend zur Städtebauförderung können die Förderangebote von Bund, Ländern und Kommunen sowie deren Förderinstituten zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum und zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums in die Finanzierung eingebunden werden. Beispiele dafür sind die KfW-Programme „Wohnraum Modernisieren und Ökologisch Bauen“, das $CO_2$-Gebäudesanierungsprogramm und das KfW-Wohneigentumsprogramm. Diese Förderangebote wurden im vorangegangen Kapitel näher vorgestellt. Sie sind jedoch nicht explizit auf die Belange des Stadtumbaus zugeschnitten, der **Expertenkreis Stadtentwicklung** gelangte in seinem Abschlussbericht zu folgender Einschätzung:

„Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Investitionsschwäche, vor allem im öffentlichen Bereich, **sollten die für die Stadtentwicklung eingesetzten Finanzierungs- und Investitionsmittel mittelfristig deutlich aufgestockt werden**. Um die Investitionsschwäche zu überwinden, sollten verstärkt private Finanzierungs- und Investitionsmittel für die Stadtentwicklung mobilisiert werden. Möglichkeiten hierzu bestehen zum einen in Investitionsanreizen für private und gewerbliche Wohnungseigentümer. Zum anderen kann **privates Kapital und Know-how durch die Privatisierung öffentlicher Aufgaben und PPP** eingebunden werden. Kooperationen von Städten und Gemeinden bei der Innenstadtentwicklung und der Bereitstellung von Infrastruktur sollten verstärkt realisiert werden, um zu einem effizienteren Mitteleinsatz beizutragen.“[19]

Zur verbesserten Förderung wohnungswirtschaftlicher Investitionen schlägt der Expertenkreis vor, neben einem **„Stadtentwicklungsfonds-Infrastruktur“** einen bundesweiten

[18] Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (2003), S. 24 ff.

[19] Expertenkreis Stadtentwicklung (2006), S. 3.

**„Stadtentwicklungsfonds-Wohnen“** aufzulegen. Aus diesem Fonds sollen für einen begrenzten Zeitraum Förderkredite mit einer besonderen Zinspräferenz vergeben werden, für

- die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen,
- den Erwerb bestehender und den Bau neuer Wohnungen zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums
- und Wohnumfeldmaßnahmen.

In den vorgeschlagenen Stadtentwicklungsfonds sollen **auch „weiche“ Investitionen**, also nichtinvestive Maßnahmen gefördert werden, z. B. zur Prozesssteuerung, zum Quartiersmanagement, zur Bildung von Netzwerken oder für Imagekampagnen zur Stärkung innerstädtischer Quartiere als Wohnstandorte.[20]

**Kasten 1: Förderung von Public Private Partnership (PPP) über Stadtentwicklungsfonds**

Auch in der EU genießt das Thema Stadtentwicklung seit einigen Jahren hohe Priorität: In der aktuellen Programmperiode (2007-2013) werden die Mitgliedsstaaten angeregt, ihre Strukturfondsmittel (EFRE) gemeinsam mit ihrer nationalen Kofinanzierung in revolvierende Stadtentwicklungsfonds zu investieren. Im Rahmen der EU Initiative **JESSICA** wird den Mitgliedstaaten angeboten, sie bei der Strukturierung und Verwaltung solcher Fonds zu unterstützen.

In **Großbritannien und Frankreich** gibt es Beispiele von Stadtentwicklungsfonds, die für JESSICA Modellcharakter haben. Diese Fonds wurden von der öffentlichen Hand gegründet, um über ein **Eigenkapitalangebot** private Investoren dazu zu bewegen, Eigenkapital in Projekte zur Aufwertung von benachteiligten Stadtgebieten zu investieren. Die Zielobjekte sollen idealerweise eine Signalwirkung für den jeweiligen förderungswürdigen Standort haben und weitere Investitionen nach sich ziehen. Geeignet sind für diesen Zweck insbesondere so genannte Mischnutzungsobjekte (z. B. Wohnen plus Büros und/oder Handel und Gewerbe und/oder Freizeit und/oder öffentliche Einrichtungen) oder andere Schlüsselobjekte (z. B. Gesundheitszentren), die Erträge erwirtschaften und gleichzeitig einen deutlich belebenden Effekt auf ihr Umfeld haben.

In Frankreich und Großbritannien bietet die öffentliche Hand dem Privatsektor verschiedene Anreize, sich zusammen mit den jeweiligen Fonds bei förderungswürdigen Projekten zu engagieren. Der **English Cities Fund** übernimmt vorrangig Risiken. Der **Fonds der CDC (Caisse des Dépôts et Consignations)** investiert parallel zu privaten Investoren zu gleichen Bedingungen. In besonders schwierigen Fällen übernimmt er zusätzlich die Projektvorbereitungs- und -strukturierungskosten. Gleichzeitig bewirkt das öffentliche Engagement, dass die privaten Investoren ihr Risiko besser diversifizieren können. Darüber hinaus ist es für Privatunternehmen grundsätzlich attraktiv, eng mit der öffentlichen Hand zusammen zu arbeiten, weil durch die Einbindung in öffentliche Informationskanäle deren Entscheidungs- und Genehmigungsprozesse günstig beeinflusst werden können. Dies beschleunigt in vielen Fällen die Umsetzung von Projekten sehr deutlich.

Inspiriert durch die Initiativen auf EU-Ebene und die genannten Beispiele aus anderen europäischen Ländern wird derzeit von Bund und Ländern geprüft, inwieweit es Erfolg versprechend wäre, das bestehende Förderangebot durch Stadtentwicklungsfonds zu ergänzen, die zu gleichen Bedingungen (pari passu) mit privaten Investoren in förderungswürdige Projekte der städtischen Entwicklung investieren. Ein erstes Pilotprojekt zur Umsetzung der EU-Initiative JESSICA in Deutschland stellt der **Stadtentwicklungsfonds Sachsen** dar. Partner des Pilotprojektes ist zunächst die Stadt Leipzig. Im

[20] Vgl. ebenda (2006), S. 46 ff.

Fall einer erfolgreichen Durchführung der Pilotphase in Leipzig soll der Stadtentwicklungsfonds über die Sächsische Aufbaubank allen Städten im Freistaat zur Verfügung stehen.[21] Auf Bundesebene wurde dieser neue Förderansatz der Kommission durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und die KfW Bankengruppe im Rahmen einer Arbeitsgruppe aufgegriffen.

## 6. Die Rahmenbedingungen für die Planung und Durchführung von Kooperationen sollten verbessert werden.

Um die Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen, vor allem unter den schwierigen Bedingungen sinkender Einwohnerzahlen und steigender Leerstände, zu verbessern, sollten die Städte auch bei der Erstellung und Fortschreibung wohnungswirtschaftlicher Konzepte unterstützt werden. Neben **Leitfäden** zur Erstellung solcher Konzepte können die Entwicklung und Bereitstellung **standardisierter Planungs- und Prognoseinstrumente** sowie ein **Benchmarking** die Kosten wohnungswirtschaftlicher Konzepte senken und dazu beitragen, dass sich Qualitätsstandards und Best Practices durchsetzen.

Angesichts der Schwierigkeiten, private Wohnungseigentümer in die Stadtentwicklung einzubinden, sollten die Städte auch dabei unterstützt werden, Konzepte zu entwickeln und umzusetzen, wie die Kooperation mit privaten Wohnungseigentümern verbessert werden kann. Angesichts der bisherigen Erfahrungen erscheint es sinnvoll, anstatt auf einmalige Ansprache und Information von **Kleineigentümern** eher **auf kontinuierliche Arbeitsweisen zu setzen**. Dabei sollten gezielt Adressaten mit erhöhten Erfolgsaussichten angesprochen werden. Dazu müssen die Städte klare Zielsetzungen entwickeln und sich ein Bild von den Interessen und Handlungsweisen privater Kleineigentümer in Stadtumbaugebieten verschaffen. **Konkrete Zielvorgaben** können z. B. in der Auflösung von Investitions- bzw. Handlungsblockaden zur Aufwertung bzw. zum Rückbau von Immobilien privater Eigentümer bestehen, um städtebauliche Missstände in einzelnen Straßenzügen und Stadtquartieren zu beseitigen.

Um den Einsatz **städtebaulicher Verträge** zu erleichtern, kann es hilfreich sein, wenn die Länder **Musterverträge als Handlungsrichtlinie** erarbeiten, um den Kommunen juristische Sicherheit zu geben und ihren Aufwand bei der Gestaltung der Verträge zu senken. Für Stadtumbauverträge zwischen Kommunen und unternehmerischer Wohnungswirtschaft ist dies bereits geschehen.[22]

Für die Umsetzung einer dauerhaften Strategie zur Einbindung privater Kleineigentümer wären seitens der Städte die nötigen Ressourcen bereitzustellen. Neben Information und Bera-

[21] Vgl. Sächsische Aufbaubank (Hrsg., 2007).

[22] Vgl. Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2007), S. 67.

tung müssten auch **geeignete finanzielle Förderangebote** unterbreitet werden, die den Immobilieneigentümern einen Anreiz zur Mitwirkung geben oder ihnen die Durchführung von Investitionsmaßnahmen überhaupt erst ermöglichen.[23]

Autor: Martin Müller (069) 7431-3944

[23] Vgl. hierzu auch Veser, Jürgen (2007).

**Literatur.**

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg., 2005), Nachhaltige Stadtentwicklung – ein Gemeinschaftswerk, Städtebauliche Bericht der Bundesregierung 2004.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006), Raumordnungsprognose 2020/2050, Berichte Band 23.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg., 2006), ExWoSt-Informationen „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte“, Nr. 30/1 – 05/2006

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg., 2007), Private Eigentümer im Stadtumbau, Schriftenreihe Werkstatt: Praxis, Heft 47.

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2007), 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz, Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle.

Deutsches Institut für Urbanistik (2003), Strategien für die Soziale Stadt, Erfahrungen und Perspektiven – Umsetzung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“, Bericht der Programmbegleitung.

Expertenkreis Stadtentwicklung (2006), Aktuelle und künftige Herausforderungen für die Stadtentwicklung und ihre Förderung: Diagnose, Bewertung, Vorschläge für neue Förderansätze, Frankfurt a. M.

Forschungsagentur Stadtumbau West (2007), Sachstandsbericht der Forschungsagentur Stadtumbau West: Stand Juni 2007.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2007), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2007/2008, Zahlen und Analysen der Jahresstatistik des GdW.

Kiepe, Volkert (2006), Kommunale Wohnungspolitik – zwischen Markt, Steuerung und Kooperation. Vortrag anlässlich der Fachveranstaltung zur ExWoSt-Studie „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte“ am 13. Juni 2006 in Berlin.

Kommission wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern (2000), Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Müller, Martin (2006), Probleme der Stadtentwicklung vor dem Hintergrund der räumlichen Bevölkerungs-, Arbeits- und Wohnungsmarktentwicklung – Stand und Perspektiven, KfW-Research, Mittelstands- und Strukturpolitik, Ausgabe 36.

Sächsische Aufbaubank (Hrsg., 2007), Erster Stadtentwicklungsfonds in Sachsen im Rahmen der JESSICA-Initiative der EU auf den Weg gebracht – heute Unterzeichnung der Absichtserklärung, Gemeinsame Pressemitteilung der Europäischen Investitionsbank (EIB), des Freistaates Sachsen, der Sächsischen Aufbaubank - Förderbank – (SAB) und der Stadt Leipzig, 24. Mai 2007.

Veser, Jürgen (2007), Private Kleineigentümer in den neuen Ländern, KfW Symposium „Zukunft der Stadtentwicklung: Probleme, Lösungsansätze, Chancen“, www.kfw.de/DE_Home/Research/Veranstaltungen_2007/10.5.07-veser.pdf.

vhw - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. (2003), Stadtumbau Ost/West, Ergebnisbericht der interdisziplinären Arbeitsgruppe des vhw e. V.