

KfW-Research.

WirtschaftsObserver online.

Aktuelle und künftige Herausforderungen für die Stadtentwicklung und ihre Förderung: Diagnose, Verwertung, Vorschläge für neue Förderansätze.
Nr. 18, Dezember 2006.

Aktuelle und künftige Herausforderungen für die Stadtentwicklung und ihre Förderung: Diagnose, Bewertung, Vorschläge für neue Förderansätze.

Das Thema Stadtentwicklung hat in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen und es ist abzusehen, dass es in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter an Bedeutung gewinnen wird. Die wesentlichen Ursachen dafür sind die demographische Entwicklung, Wanderungsbewegungen und die wirtschaftlichen und sozialen Probleme in Städten strukturschwacher Regionen. Mit den gestiegenen Herausforderungen ist auch neuer Handlungs- und Investitionsbedarf entstanden. Der Bewältigung dieses Bedarfs stehen die Konsolidierungszwänge in sehr vielen Kommunalhaushalten entgegen, die die Finanzierung notwendiger Investitionen zunehmend erschweren und in den letzten Jahren zu einem deutlichen Rückgang der kommunalen Investitionen geführt haben. Um eine Bewertung des bestehenden Finanzierungs- und Förderangebotes für die Stadtentwicklung vorzunehmen und Vorschläge zu seiner Verbesserung auszuarbeiten, hatte sich im Jahr 2005 auf Initiative der KfW Bankengruppe der Expertenkreis „Stadtentwicklung„ gebildet. Er setzt sich zusammen aus Experten und Entscheidungsträgern aus mehreren Städten, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Landesentwicklungsgesellschaften, deren Spitzenverbänden, der Stadtentwicklungsforschung und der KfW Bankengruppe. Die Arbeitsergebnisse des Expertenkreises wurden in einem Abschlussbericht veröffentlicht, dessen wesentliche Inhalte im Folgenden zusammengefasst wieder gegeben werden.

Die gewachsene Zahl von Städten und Stadtteilen mit erheblichen Bevölkerungsverlusten, die gestiegenen wirtschaftlichen und sozialen Probleme und die hohe Arbeitslosigkeit haben den Handlungs- und Investitionsbedarf in der Stadtentwicklung nachhaltig gesteigert. Zu den neuen Herausforderungen zählen die Aufwertung von Städten und Stadtteilen als Wohn- und Gewerbestandorte, der Rückbau und die Umnutzung von überschüssigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Überkapazitäten in der Infrastruktur, die Neunutzung der durch Rückbau frei werdenden Flächen und die Aufwertung der verbleibenden Gebäudebestände. Die Bevölkerungsprognosen lassen für die nächsten Jahre und Jahrzehnte ein weiteres Ansteigen des mit „Stadtschrumpfung“ und Alterung verbundenen Handlungs- und Investitionsbedarfes erwarten.

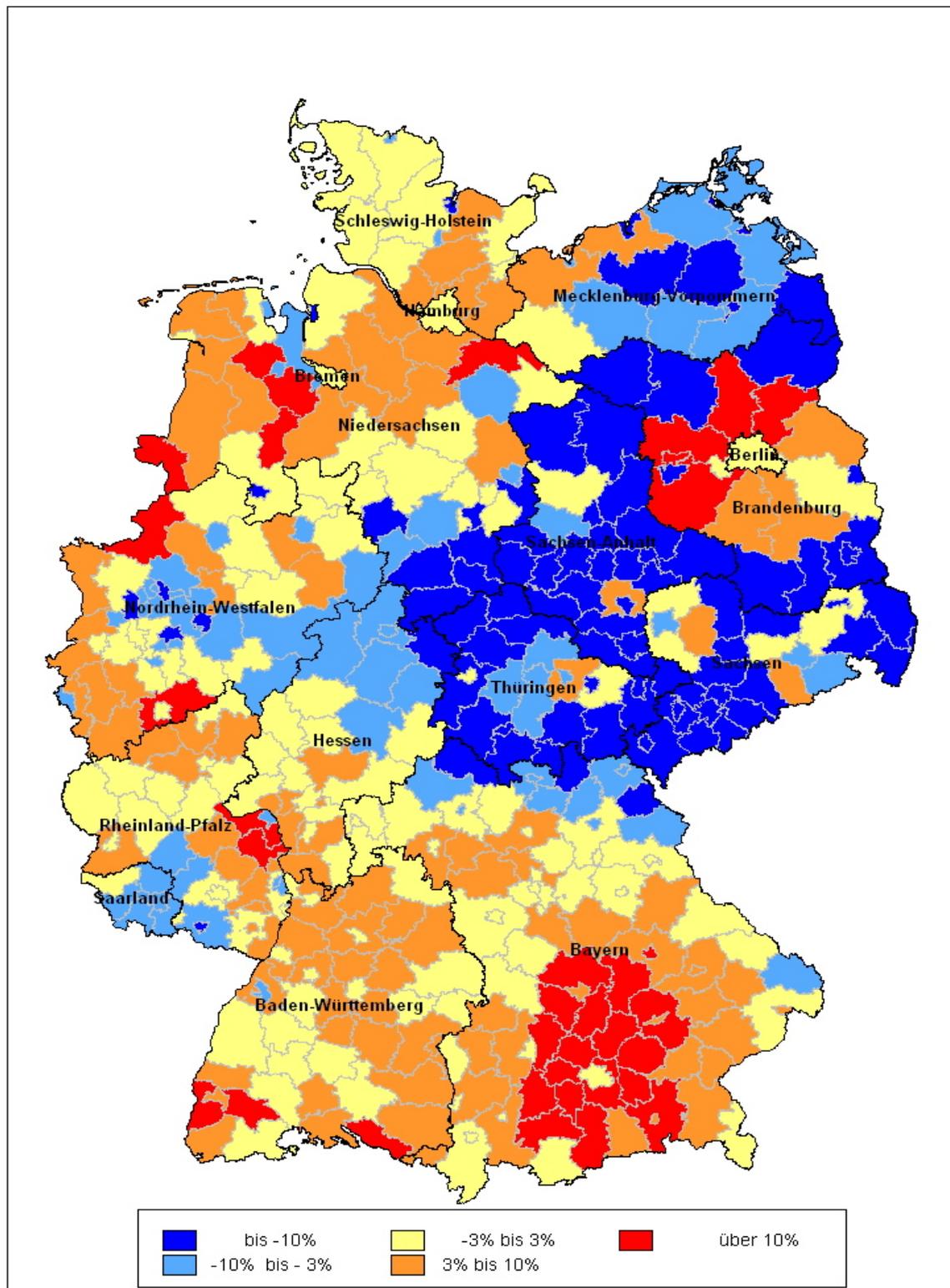
Vor allem in Städten und Stadtteilen mit wirtschaftlichen und sozialen Strukturproblemen haben die Herausforderungen in der Stadtentwicklung deutlich zugenommen. In den neuen Bundesländern sind sowohl die Anzahl der betroffenen Städte als auch der Handlungsbedarf noch immer erheblich größer als in den alten Bundesländern. Die Perspektiven für die demographische Entwicklung lassen jedoch erwarten, dass es in den nächsten Jahrzehnten

auch in den alten Bundesländern eine zunehmende Anzahl von „schrumpfenden“ Städten und Stadtteilen geben wird und dass die damit einhergehenden regionalen Bevölkerungsrückgänge und Wanderungsbewegungen im Durchschnitt deutlich stärker ausfallen werden als bisher. Für die Stadtentwicklung wird das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung daher zur Normalität werden.

Die Bevölkerungstrends lassen sich anhand der Fakten wie folgt verdeutlichen:

- Das Bevölkerungswachstum in Deutschland hat sich in den letzten Jahrzehnten spürbar verlangsamt. Von 1993 bis 2003 war die Zuwachsrate mit 1,7 % nicht einmal mehr halb so hoch wie im Jahrzehnt davor. Ab dem Jahr 2012 kann mit einem Rückgang der Bevölkerung gerechnet werden. Bis zum Jahr 2050 könnte die Bevölkerung von heute 82,5 Mio. auf dann 75,1 Mio. Einwohner absinken.
- In den neuen Bundesländern hat sich die Bevölkerung, außer im engeren Umland von Berlin, seit Beginn der neunziger Jahre nahezu flächendeckend verringert. In den alten Bundesländern konzentrierte sich der Rückgang dagegen auf wirtschaftlich strukturschwache Regionen. Bis zum Jahr 2020 ist auch in den alten Bundesländern für die Mehrzahl der Landkreise und kreisfreien Städte ein Bevölkerungsrückgang zu erwarten, der zumeist jedoch moderat sein wird. Daher wird die Bevölkerung dort in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich insgesamt noch steigen, wogegen sich in den neuen Bundesländern der Rückgang unvermindert fortsetzen wird (Grafik 1: Veränderung der Bevölkerungszahl von 2002 bis 2020 in Landkreisen und kreisfreien Städten). Etwa die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland wird bis zum Jahr 2020 in schrumpfenden Landkreisen und kreisfreien Städten leben. Die regionale Differenzierung in der Bevölkerungsentwicklung, die Diskrepanz zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen wird sich weiter verstärken. Für die Stadtentwicklungspolitik bedeutet dies, dass bei der Analyse der Bevölkerungsentwicklung und anderer für die Stadtentwicklung bedeutsamer Rahmenbedingungen, eine regional differenzierte Betrachtung auf Basis geeigneter räumlicher Kategorisierungen in Zukunft noch wichtiger wird.

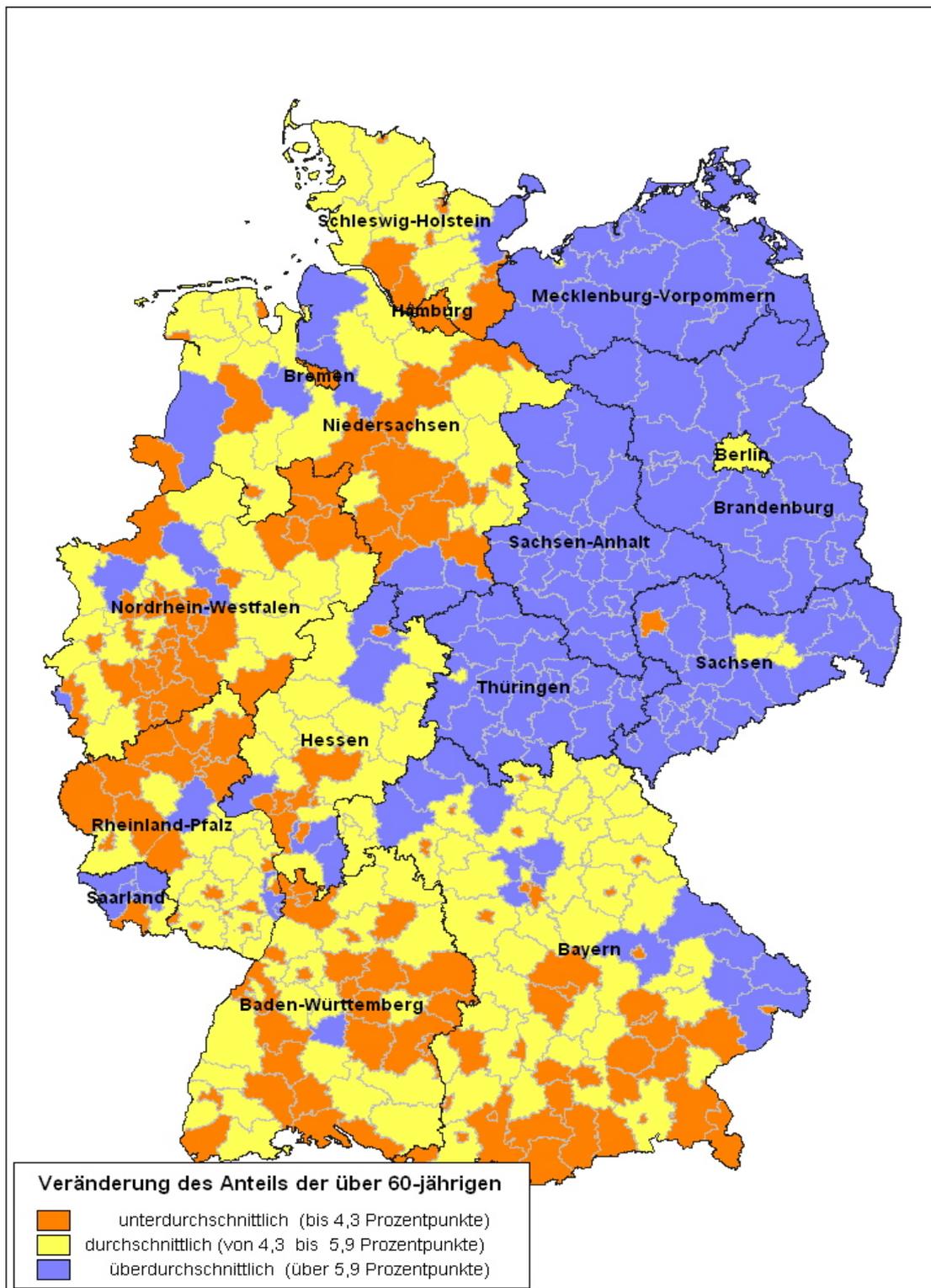
Grafik 1: Veränderung der Bevölkerungszahl von 2002 bis 2020 in Landkreisen und kreisfreien Städten



Datenquelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2020/2050. CD-ROM. Bonn 2006.

- Der Anteil der über 65-jährigen an der Bevölkerung wird bis zum Jahr 2050 voraussichtlich von heute 17 % auf dann 30 % zunehmen. Diese Alterung wird darauf zurückzuführen sein, dass die Zahl der Menschen in den Jahrgängen ab 65 aufwärts deutlich zunehmen und die Zahl der Menschen in den jüngeren Jahrgängen deutlich abnehmen wird. Diese gegenläufige Entwicklung – Abnahme der jüngeren, Zunahme der älteren Bevölkerung – ist schon jetzt in den neuen Bundesländern weit verbreitet und wird sich dort fortsetzen. Ebenso wie für das Phänomen Schrumpfung gilt, dass auf kleinräumlicher Ebene erhebliche Divergenzen auftreten werden (Grafik 2: Veränderung des Bevölkerungsanteils der über 60-jährigen von 2002 bis 2020 in Landkreisen und Kreisfreien Städten).

Grafik 2: Veränderung des Bevölkerungsanteils der über 60-jährigen von 2002 bis 2020 in Landkreisen und Kreisfreien Städten

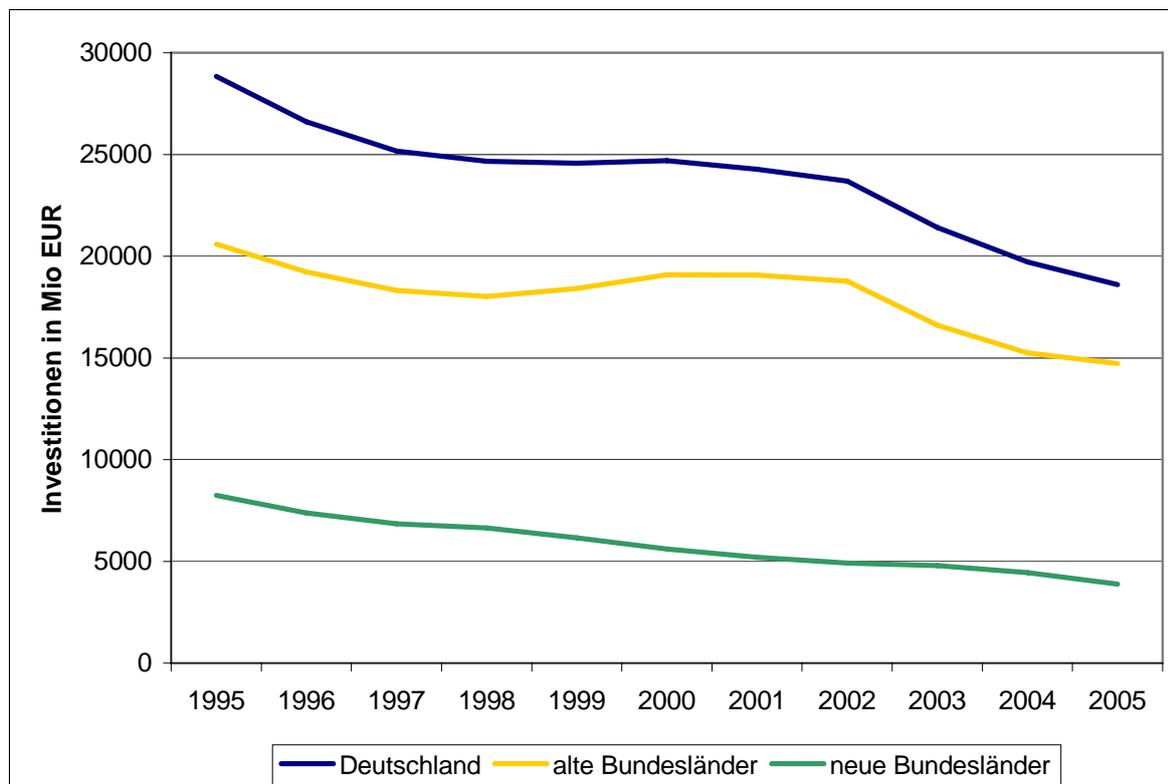


Datenquelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2020/2050. CD-ROM. Bonn 2006.

- Zusätzlicher Handlungsbedarf in der Stadtentwicklung ist auch durch die Internationalisierung der Bevölkerung zu erwarten. Bereits in den neunziger Jahren war die Ausweitung der Bevölkerung in Deutschland aufgrund der niedrigen Geburtenrate nur noch durch Wanderungsgewinne aus dem Ausland möglich. Ende 2005 lebten 6,8 Mio. Ausländer in Deutschland. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung betrug 8 %. Das Statistische Bundesamt geht in seinem mittleren Bevölkerungsszenario bis 2050 von einem jahresdurchschnittlichen Zuwanderungsgewinn von 200.000 Personen aus. Die Zuwanderer siedeln sich vorwiegend in den Kernstädten der großen Ballungszentren an. So liegt bereits heute der Ausländeranteil in den Städten Frankfurt, Stuttgart und München mit jeweils etwa einem Viertel weit über dem Bundesdurchschnitt.

Die Abwanderung von Einwohnern ist zumeist darauf zurück zu führen, dass andernorts ein besseres Arbeitsplatzangebot und höhere Verdienstmöglichkeiten oder attraktivere Wohnbedingungen geboten werden. Sie ist damit im Wesentlichen Folge eines Standortwettbewerbs, der sich in Zukunft weiter intensivieren wird. Soll die Regenerationsfähigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Städten erhalten bleiben, werden sie sich bemühen müssen, einerseits für junge Menschen, insbesondere junge Familien, attraktiv zu sein und andererseits ihre Attraktivität als Gewerbestandorte zu stärken. Gleichzeitig müssen sie sich auf die Alterung der Gesellschaft einstellen und das Angebot an kommunaler Infrastruktur und kommunalen Leistungen für ältere Menschen an den wachsenden Bedarf anpassen.

Im Gegensatz zu den steigenden Herausforderungen haben Städte und Gemeinden aufgrund der erheblichen Konsolidierungszwänge ihre Investitionen seit Jahren massiv eingeschränkt. Von 1995 bis 2005 sind die Sachinvestitionen der Kommunen um über ein Drittel auf 18,6 Mrd. EUR zurückgeführt worden (Grafik 3: Sachinvestitionen der Städte und Gemeinden 1995 bis 2005 in den alten und den neuen Bundesländern). Seit dem Jahr 2003 waren ihre Investitionen insgesamt sogar geringer als ihre Abschreibungen. Das Infrastrukturvermögen der Städte und Gemeinden hat somit an Substanz verloren. Damit ist eine kritische Grenze erreicht. Auch der Vergleich mit den anderen Staaten der EU lässt einen erheblichen Investitionsrückstand erkennen. Bei den gewerblichen Investitionen und im Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich ebenfalls ein Rückstand vorhanden. Diese Entwicklung ist alarmierend, denn eine Vernachlässigung der Investitionen in die kommunale Infrastruktur und in die Stadtentwicklung gefährdet die Qualität deutscher Städte und Gemeinden als Wohn- und Gewerbestandorte und lässt auf Dauer eine Verschlechterung ihrer Position im internationalen Standortwettbewerb befürchten.

Grafik 3: Sachinvestitionen der Städte und Gemeinden 1995 bis 2005 in den alten und den neuen Bundesländern

Quelle: Eckdaten zur Entwicklung und Struktur der Kommunalfinanzen, BMF.

Bewertung des bestehenden Förderangebotes für die Stadtentwicklung.

Die Städtebauförderung von Bund, Ländern und EU sowie die ergänzenden Förderprogramme sind so ausgestaltet, dass für alle wesentlichen Bedarfe des Städtebaus und der Stadtentwicklung ein finanzielles Förderangebot vorhanden ist. Der Expertenkreis sieht jedoch die Notwendigkeit, in manchen Bereichen neue Akzente zu setzen und eine zielgerechte Umsetzung der Förderangebote zu sichern.

Um die gestiegenen Anforderungen in der Stadtentwicklung bewältigen zu können, sollte eine integrierte Stadtentwicklung angestrebt werden. Diese erfordert integrierte Stadtentwicklungskonzepte unter Beteiligung aller maßgeblichen kommunalen, gewerblichen und privaten Akteure. Insbesondere in Städten mit schwierigen wohnungsmarktbezogenen Problemkonstellationen sind ergänzend dazu wohnungswirtschaftliche Konzepte notwendig. Die Umsetzung dieser Konzepte sollte auf der Basis langfristiger verbindlicher Vereinbarungen und Verträge zwischen allen maßgeblichen kommunalen und privaten Akteuren sowie wohnungswirtschaftlicher Konzepte und Stadtentwicklungskonzepte in der Region erfolgen. Die

Konzepte sollten auch mit den benachbarten Städten und Gemeinden abgestimmt und wo sinnvoll in Kooperation mit ihnen umgesetzt werden. Um auf veränderte Rahmenbedingungen und Fehlentwicklungen frühzeitig reagieren zu können, ist ein kontinuierliches Monitoring der Stadtentwicklung und eine Fortschreibung der Konzepte erforderlich.

Das Ziel einer integrierten Stadtentwicklung sollte durch ein integriertes Förderangebot unterstützt werden, das eine Bündelung der Fördermittel unterschiedlicher Ressorts (Städtebau, Wohnen, Soziales, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Bildung, Verkehr, Umwelt) für die Belange der Stadtentwicklung fallweise ermöglicht. Als beispielhaft ist hier die EU-Förderung (Urban) anzusehen. Angesichts des gedämpften Wirtschaftswachstums in Deutschland sollten nach Auffassung des Expertenkreises verstärkt Investitionen und Maßnahmen zur Stärkung von Wachstumspolen bzw. -zentren unterstützt werden.

Angebracht wäre zudem eine stärkere Berücksichtigung der städtischen Dimension bei Politikformulierungen auf allen föderalen Ebenen. Förderprogramme und steuerliche Fördermaßnahmen, die räumliche Wirkung entfalten, sollten vor ihrer Umsetzung grundsätzlich auf die Möglichkeit von Fehlentwicklungen auf Ebene der Städte und Gemeinden evaluiert und bei ihrer Umsetzung durch ein geeignetes Monitoring begleitet werden.

Auch „weiche“ Investitionen (= nichtinvestive Maßnahmen), z. B. zur Prozesssteuerung, Quartiersentwicklung, Netzwerkbildung oder für Imagekampagnen, sollten stärker mit der Städtebauförderung verknüpft und gefördert werden. Derartige Maßnahmen sind für die Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung und ihre finanzielle Unterstützung kann manchmal mehr bewirken als die Förderung von Sachinvestitionen. Im Stadtumbau und seiner Förderung sollte zudem der Aufwertung von Wohnquartieren und der Innenstadtentwicklung größere Aufmerksamkeit beigemessen werden.

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.

Nicht wenige Städte können aufgrund der gravierenden Engpässe in ihren Finanzhaushalten die in der Städtebauförderung geforderten Eigenanteile bei der Finanzierung von Investitionsvorhaben nicht mehr aufbringen. Es sollte daher geprüft werden, ob und inwieweit die Eigenanteile zumindest fallweise reduziert und z. B. über die Einbringung privaten Kapitals wenigstens teilweise ersetzt werden könnten. Bisher ist dies nur sehr begrenzt möglich.

Aufgrund des umfangreichen und insgesamt nur schwer überschaubaren Angebots ist das Beschaffen von Fördermitteln für die beteiligten Akteure mit beträchtlichem Suchaufwand verbunden, und es ist nicht gewährleistet, dass tatsächlich die günstigsten Finanzierungsmittel gefunden werden. Auch deshalb sollten eine stärkere Bündelung der Fördermittel für die Zwecke der Stadtentwicklung seitens der Fördergeber, eine Vereinfachung der Antragswege und eine Verschlankung des Berichtswesens angestrebt werden.

Ansatzpunkte und Vorschläge zur Schaffung eines problemgerechten, integrierten Förderangebotes

Qualitative Ausgestaltung des städtebaulichen Förderangebotes

- Die Städtebauförderung von Bund, Ländern und EU sowie die ergänzenden Förderprogramme sind so ausgestaltet, dass für alle wesentlichen Bedarfe des Städtebaus und der Stadtentwicklung ein finanzielles Förderangebot vorhanden ist. Die städtebauliche Förderangebote sollten grundsätzlich beibehalten, weiter erprobt und laufend evaluiert werden, um sie bei veränderten Problemstellungen und Fehlentwicklungen flexibel anzupassen.
- Der Expertenkreis sieht jedoch die Notwendigkeit, in manchen Bereichen neue Akzente zu setzen und eine zielgerechte Umsetzung der Förderangebote zu sichern.
- Die Städtebauförderung von Bund und Ländern sollte verstärkt mit förderpolitischen Maßnahmen anderer Ressorts verknüpft werden (Förderung einer integrierten Stadtentwicklung). Als beispielhaft ist hier die EU-Förderung (Urban) anzusehen.
- Auch „weiche“ Investitionen (= nichtinvestive Maßnahmen), z. B. zur Prozesssteuerung, Quartiersentwicklung, Netzwerkbildung oder für Imagekampagnen, sollten stärker mit der Städtebauförderung verknüpft und gefördert werden.
- Im Stadtumbau und dessen Förderung sollte der Aufwertung von Wohnquartieren und der Innenstadtentwicklung mehr Aufmerksamkeit beigemessen werden.

Quantitative Ausgestaltung des Förderangebotes

- Mit 6 % der kommunalen Investitionen und 1 % der kommunalen Gesamtausgaben im Jahr 2002 erscheint das Volumen der Städtebauförderung auch unter Berücksichtigung der beachtlichen Anstoßwirkungen zu gering. Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Investitionsschwäche, vor allem im öffentlichen Bereich, sollten die für die Stadtentwicklung eingesetzten Finanzierungs- und Investitionsmittel daher mittelfristig deutlich aufgestockt werden.
- Um die Investitionsschwäche zu überwinden sollten verstärkt private Finanzierungs- und Investitionsmittel für die Stadtentwicklung mobilisiert werden.

- Es sollte geprüft werden, ob und inwieweit die Eigenanteile der Städte bei der Finanzierung von Investitionen im Rahmen der städtebaulichen Förderprogramme vermehrt durch privates Kapital ersetzt werden können.
- Kooperationen von Städten und Gemeinden bei der Innenstadtentwicklung und der Bereitstellung von Infrastruktur sollten verstärkt realisiert werden, um zu einem effizienteren Mitteleinsatz beizutragen.

Gezielte Förderung einer integrierten Stadtentwicklung

- Um die gestiegenen Anforderungen in der Stadtentwicklung bewältigen zu können sollte eine integrierte Stadtentwicklung angestrebt werden. Dies erfordert die Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte unter Beteiligung aller maßgeblichen kommunalen, gewerblichen und privaten Akteure. Insbesondere in Städten mit schwierigen wohnungsmarktbezogenen Problemkonstellationen sind ergänzende wohnungswirtschaftliche Konzepte notwendig. Derzeit sind Erstellung und Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten oft noch unzureichend.
- Die Umsetzung sollte soweit möglich auf der Basis kooperativer Verfahren und verbindlicher Vereinbarungen und Verträge zwischen den Akteuren erfolgen.
- Die Konzepte sollten auch mit den benachbarten Städten und Gemeinden abgestimmt und wo sinnvoll in Kooperation umgesetzt werden. Bei der interkommunalen Abstimmung und Kooperation gibt es in vielen Bundesländern ebenfalls noch Defizite. Um auf veränderte Rahmenbedingungen und Fehlentwicklungen frühzeitig reagieren zu können, ist ein kontinuierliches Monitoring der Stadtentwicklung und eine Fortschreibung der Konzepte erforderlich.
- Das Ziel einer integrierten Stadtentwicklung sollte durch ein integriertes Förderangebot unterstützt werden. Anzustreben wäre ein Finanzhilfemittel „Integrierte Stadtentwicklung“, das neben städtebaulichen Maßnahmen und „weichen“ Investitionen zur Stadtentwicklung auch solche der Wirtschafts-, Bildungs-, Arbeitsmarkt-, Sozial- und Integrationspolitik unterstützt. Angesichts des gedämpften Wirtschaftswachstums in Deutschland sollten verstärkt Investitionen und Maßnahmen zur Stärkung von Wachstumspolen bzw. -zentren unterstützt werden.
- Die Förderung sollte so ausgestaltet werden, dass sie schon von den Fördervoraussetzungen her eine Interessenabstimmung erfordert, und dass die Ziele unterschiedlicher Fördermaßnahmen einander nicht entgegenstehen.
- Angebracht wäre zudem eine stärkere Berücksichtigung der städtischen Dimension bei Politikformulierungen auf allen föderalen Ebenen. Förderprogramme und steuerliche Fördermaßnahmen, die räumliche Wirkung entfalten, wie z. B. die Förderung wohnungswirtschaftlicher Investitionen, sollten vor ihrer Umsetzung grundsätzlich auf die Möglichkeit von Fehlentwicklungen auf Ebene der Städte und Gemeinden evaluiert und bei ihrer Umsetzung durch ein geeignetes Monitoring begleitet werden.

- **Verbesserung von Effizienz, Einfachheit und Transparenz des Förderangebotes**
- Aufgrund des umfangreichen und insgesamt nur schwer überschaubaren Angebots ist das Beschaffen von Fördermitteln für die beteiligten Akteure mit beträchtlichem Suchaufwand verbunden, und es ist nicht gewährleistet, dass tatsächlich die günstigsten Finanzierungsmittel gefunden werden.
- Es sollten auch deshalb eine stärkere Bündelung der Fördermittel für die Zwecke der Stadtentwicklung seitens der Fördergeber, eine Vereinfachung der Antragswege und eine Verschlinkung des Berichtswesens angestrebt werden.

Vorschläge zur Ergänzung und Verbesserung der Förderung der Stadtentwicklung.

Die deutliche Aufstockung der Finanzmittel für die Städtebauförderung seit Ende der neunziger Jahre und die im Februar dieses Jahres von Bund und KfW Bankengruppe gestartete Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“ begrüßt der Expertenkreis vor dem Hintergrund der diagnostizierten Investitionsschwäche ausdrücklich. Ebenso bewertet er die von der Bundesregierung vorgenommene weitere Aufstockung der Städtebaufördermittel als notwendigen Schritt in die richtige Richtung. Angesichts der bestehenden Herausforderungen muss aus Sicht des Expertenkreises dieser Weg fortgesetzt und die Stadtentwicklung als Politikbereich weiter aufgewertet werden. Der Expertenkreis hat auf Grundlage seiner Bewertung des bestehenden Förderangebotes die folgenden konkreten Vorschläge für eine Ergänzung und Verbesserung entwickelt.

Vorschlag 1: Taskforce „Stadtentwicklung“ zur Fördermittelberatung

Um die Komplexität der Mittelbeschaffung für integrierte Stadtentwicklungsvorhaben zu reduzieren und das Politikfeld Stadtentwicklung entsprechend seiner gestiegenen Bedeutung aufzuwerten, wäre die Ideallösung, Stadtentwicklung zu einem eigenständigen Politikfeld zu erklären. Dies würde bedeuten, alle bestehenden stadtentwicklungsrelevanten Ressourcen und Programme in ein umfassendes Stadtentwicklungsprogramm in enger Abstimmung mit allen beteiligten politischen Ebenen zu integrieren. Schon aufgrund des gesetzlich verankerten Ressortprinzips dürfte eine solche Lösung politisch jedoch schwer umsetzbar sein.

Solange die Integration vorhandener Förderangebote für die Stadtentwicklung auf kommunaler Ebene oder Projektebene erfolgen muss, könnte die Etablierung einer Beratungsinstanz für finanzielle Fragen auf Bundesebene eine sinnvolle Unterstützung bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln bieten. Für eine Pilotphase von 2 Jahren könnte eine Taskforce „Stadtentwicklung“ geschaffen werden, die Städte und andere an komplexen Stadtentwicklungsvorhaben beteiligte private und gewerbliche Akteure als „Vorfeldberatung“ bei der Aus-

wahl geeigneter Fördermittel und bei der Antragstellung hilft. Diese Taskforce würde die bereits bestehenden Beratungsangebote von Sanierungsträgern, kommunalen Ämtern, Planungsbüros etc. in Bezug auf die Einbindung von Fördermitteln in die Finanzierung unterstützen und ergänzen.

Die Taskforce könnte bei erfolgreichem Abschluss der Pilotphase ihr Tätigkeitsspektrum ausweiten. Denkbar wäre z. B. die Übernahme der Antragstellung als Mandatar oder auch die Abrechnung von Projekten. Die Taskforce könnte auch die Bildung von Netzwerken unterstützen, in denen Städte sich über ihre Erfahrungen mit der Finanz- und Fördermittelbeschaffung austauschen und ihr Know-how weitergeben.

Vorschlag 2: Fördermittel-Wettbewerbe

Mit der Auslobung von Wettbewerben um öffentliche Fördermittel sind nicht nur in Deutschland vielfach gute Erfahrungen im Hinblick auf Qualitätssteigerung und Innovationsförderung im Städtebau gesammelt worden. Es wäre aus Sicht des Expertenkreises daher sinnvoll, ein begrenztes Kontingent an Fördermitteln der Städtebauförderung im Rahmen von Wettbewerben zu vergeben. Ein solches Wettbewerbsverfahren sollte regelmäßig wiederholt werden. Wichtig wäre dabei, dass die Wettbewerbe durch eine offensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.

Vorschlag 3: Vergabe kommunaler Mikrodarlehen

Der Expertenkreis schlägt als Ergänzung der bestehenden Förderangebote die Vergabe von Mikrodarlehen unter der Verantwortung der Städte an Arbeitslose, von Arbeitslosigkeit bedrohte Personen, Immigranten usw. zur Finanzierung von Existenzgründungen vor. Erfahrungsgemäß haben diese Gruppen einen erschwerten Zugang zu banküblichen Krediten aufgrund mangelnder Sicherheiten, geringer Eigenmittel und hoher Projektrisiken. Da der genannte Personenkreis einer vergleichsweise intensiven Vor-Ort-Betreuung bedarf, sollte auch die finanzielle Unterstützung von Gründerzentren, die sich insbesondere um die Qualifizierung und Betreuung dieses Personenkreises bemühen, förderfähig sein.

Vorschlag 4: Förderung von Alternativen zum Rückbau in den neuen Bundesländern

Durch die Altschuldenhilfe nach § 6 a AHG und die Rückbauförderung im Stadtumbau Ost erhalten Wohnungsunternehmen einen starken Anreiz, die Stabilisierung der lokalen Teilmärkte nur über den Rückbau von Wohnungen voranzubringen. Um die Alternativen nicht zu benachteiligen, sollte geprüft werden, inwieweit Lösungen zur Sicherung oder Verwertung leer stehender Wohnungen sowie die damit verbundenen Aufwertungsmaßnahmen in der

Förderung im Stadtumbau Ost stärker berücksichtigt werden können.

Vorschlag 5: Start einer „Investitionsinitiative Städte Stärken“

Um die Investitionsschwäche in der Stadtentwicklung zumindest teilweise zu beheben, schlägt der Expertenkreis eine „Investitionsinitiative Städte Stärken“ vor. Diese Initiative sollte sich aus einem „Stadtentwicklungsfonds – Infrastruktur“ und einem „Stadtentwicklungsfonds – Wohnen“ zusammensetzen.

Der Expertenkreis schlägt vor, aus dem „Stadtentwicklungsfonds-Infrastruktur“ (ähnlich dem Sonderfonds „Wachstumsimpulse“) über einen begrenzten Zeitraum Förderkredite mit einer besonderen Zinspräferenz für Infrastrukturinvestitionen zur Stadtentwicklung zu vergeben. Der „Stadtentwicklungsfonds – Wohnen“ könnte analog zum „Stadtentwicklungsfonds-Infrastruktur“ über einen begrenzten Zeitraum Förderkredite mit einer besonderen Zinspräferenz vergeben für

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

Um die Durchführung der vorgeschlagenen Initiative einfach und effizient zu gestalten, könnten die Stadtentwicklungsfonds als gesonderte „Förderfenster“ im Rahmen der bestehenden KfW-Programme für kommunale Infrastrukturinvestitionen und wohnungswirtschaftliche Investitionen ausgestaltet werden. Vorrangig sollten Investitionsvorhaben in durch Satzung festgelegten Gebieten der Städtebauförderung und sonstigen durch integrierte Stadtentwicklungs- bzw. Handlungskonzepte festgelegten Gebieten gefördert werden. Brachflächen sollten im Sinne der Stadtreparatur ebenfalls in die Förderung einbezogen werden.

Mittelfristig sieht der Expertenkreis ein entsprechendes Förderangebot als bedarfsgerechte Ergänzung zur bestehenden Städtebauförderung von Bund und Ländern an, die bei angemessener Mittelausstattung und zeitlicher Perspektive die Investitionskraft von Städten und Wohnungsunternehmen nachhaltig stärken und spürbar dazu beitragen könnte, die Investitionsdefizite in der Stadtentwicklung zu beheben. Zur Anreizförderung im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen müssen auch verlorene Zuschüsse unabdingbar weiterhin angeboten werden.

In beiden Fonds sollten auch „weiche“ Investitionen (nichtinvestive Maßnahmen) zur Stadt-

entwicklung förderfähig sein. Da die zu finanzierenden Kosten bei „weichen“ Investitionen oft geringer sind als bei Sachinvestitionen und zudem keine materiellen Investitionsgüter erstellt werden, die bei einer Kreditfinanzierung als Sicherheiten dienen können, wäre hier eine Förderung über Zuschüsse geeigneter als über Förderkredite.

Vorschlag 6: Integrierter Stadtentwicklungsplan als Fördervoraussetzung

Anzustreben ist, dass in einem absehbaren Zeitraum alle wesentlichen städtebaulichen Maßnahmen auf Basis integrierter Stadtentwicklungspläne durchgeführt werden, die vorzuziehende Qualitätsanforderungen erfüllen und die private und gewerbliche Wohnungswirtschaft und andere wichtige Akteure einbeziehen. Um den Städten Anreize zu setzen, entsprechende Konzepte zu erarbeiten und allgemeingültige Qualitätsstandards zu erreichen, könnte eine Fördervoraussetzung in den oben vorgeschlagenen Stadtentwicklungsfonds sein, dass die Städte, in denen die Projekte durchgeführt werden, über einen integrierten Stadtentwicklungsplan verfügen, der vorher festgelegte Qualitätsanforderungen erfüllt. Alternativ könnte hierfür ein Förderbonus gewährt werden. Zusätzlich sollte dann vorgegeben werden, dass die Investitionsvorhaben auf Basis verbindlicher Vereinbarungen und Verträge durchgeführt werden. Auf längere Sicht sollte angestrebt werden, dass grundsätzlich alle im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzten Fördermittel unter diesen Voraussetzungen vergeben werden. In einem weiteren Schritt sollten dann auch alle anderen für die Stadtentwicklung relevanten Förderprogramme mit den integrierten Stadtentwicklungskonzepten verknüpft werden.

Vorschlag 7: Gleichberechtigter Zugang zur Rückbauförderung in den neuen Bundesländern

Zu den Vorschlägen 1 bis 6 bestand im Expertenkreis Konsens. Aus Sicht der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertretenen unternehmerischen Wohnungswirtschaft wäre es zudem als Ergänzung der vorgeschlagenen Maßnahmen angebracht, die Altschuldenhilfe auszuweiten. Durch die Auswahlkriterien zur Gewährung der Altschuldenhilfe nach § 6 a AHG erhalten im Stadtumbau Ost fast nur existenzgefährdete Wohnungsunternehmen einen hinreichenden Anreiz, sich am Rückbau zu beteiligen. Der GdW sieht es daher als erforderlich an, die Altschuldenentlastung allen Wohnungsunternehmen zu gewähren, die durch Rückbau von Wohnungen zur Stabilisierung der lokalen Teilmärkte und zur städtebaulichen Aufwertung von Stadtgebieten beitragen.

Ansprechpartner: Martin Müller (069) 7431-3944