



# **Landesrechnungshof Brandenburg**

## **Bericht**

**gemäß § 88 Abs. 2 LHO**

**über die Prüfung des**

**Förderprogramms Stadtumbau Ost im Land Brandenburg**

I  
**Inhaltsverzeichnis**

<b>0</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Einführung in den Prüfungsgegenstand</b> .....	<b>1</b>
1.1	Fördermitteleinsatz.....	1
1.2	Geprüfte Programmstädte.....	2
1.3	Themenfelder.....	3
1.4	Zielstellung.....	4
1.5	Bewertungsgrenzen.....	4
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
2.1	Stadtentwicklung in den neuen Ländern.....	4
2.2	Wechselwirkung demografischer und ökonomischer Schrumpfungsprozesse.....	5
2.3	Stadtumbauprozess in Ostdeutschland.....	6
2.3.1	Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern.....	6
2.3.2	Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung.....	9
2.3.3	Altschuldenhilfe.....	11
2.4	Stadtumbauförderung im Vergleich der ostdeutschen Bundesländer.....	12
2.5	Stadtumbauförderung im Land Brandenburg.....	13
2.5.1	Zuwendungsempfänger.....	13
2.5.2	Kostenerhebungsverfahren des LBV.....	14
2.5.3	Monitoring.....	15
<b>3</b>	<b>Stand des Stadtumbaus im Land Brandenburg</b> .....	<b>17</b>
3.1	Rückbau und Leerstandsentwicklung.....	17
3.1.1	Ausgangslage 2001.....	17
3.1.2	Mittelverwendung.....	19
3.1.3	Realisierungsstand.....	21
3.1.4	Leerstandsentwicklung.....	24
3.1.5	Kosten des Rückbaus.....	26
3.2	Aufwertung der Innenstädte.....	29
3.2.1	Einführung.....	29
3.2.2	Fördergegenstände bei Aufwertungsmaßnahmen.....	30
3.2.3	Realisierungsstand und Planungshorizont.....	32
3.2.4	Ausgabereise.....	34
3.2.5	Kosten der Aufwertung.....	35
3.2.6	Verhältnis zwischen Rückbau und Aufwertung.....	37

3.3	Wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen.....	39
3.3.1	Bewertungskriterien.....	39
3.3.2	Leerstandsquote.....	40
3.3.3	Eigenkapitalquote.....	41
3.3.4	Gesamtkapitalrentabilität.....	42
3.3.5	Kapitaldienstdeckung .....	43
3.3.6	Tilgungskraft.....	44
3.3.7	Würdigung .....	45
<b>4</b>	<b>Thesen zur weiteren Programmsteuerung und -umsetzung.....</b>	<b>47</b>
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkung des Landesrechnungshofs.....</b>	<b>55</b>

## II

### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1.1** - Fördermittelübersicht (2002-2009), Teilprogramm Rückbau
- Anlage 1.2** - Fördermittelübersicht (2002-2009), Teilprogramm Aufwertung
- Anlage 1.3** - Übersichtskarte der Stadtumbaustädte im Land Brandenburg
- Anlage 2** - Bevölkerungsentwicklung in Ost- und Westdeutschland bis 2050
- Anlage 3** - Wesentliche Änderungen der VV-Städtebauförderung 2003 bis 2007
- Anlage 4** - Erhebungsbogen Rückbau des LBV
- Anlage 5** - Stadtumbau in Guben
- Anlage 6** - Realisierungsstand der Aufwertungsmaßnahmen 2002 bis 2006
- Anlage 7** - Planungs- und Realisierungsstand der Aufwertungsmaßnahmen 2002 bis 2009
- Anlage 8** - Ausgaben und Ausgabereste bei Aufwertungsmaßnahmen 2002 bis 2006
- Anlage 9** - Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldern, Freizeitanlagen und Kinderspielflächen (Beispiele)

### III

#### Abkürzungsverzeichnis

AHG	Gesetz über Altschuldenhilfen für Kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Vermieter in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Altschuldenhilfegesetz)
AHGV	Verordnung zum Altschuldenhilfe-Gesetz (Altschuldenhilfeverordnung)
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
i. d. R.	in der Regel
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LHO	Landeshaushaltsordnung
LRH	Landesrechnungshof Brandenburg
MIR	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung
Tz(n).	Textziffer(n)
VV	Verwaltungsvereinbarung(en)
WE	Wohnungseinheit(en)

## **0 Vorbemerkungen**

Seit Anfang der 1990er Jahre sahen sich viele Städte im Osten Deutschlands mit wachsendem Wohnungsleerstand als Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels und rückläufiger Bevölkerungszahlen konfrontiert. Diese Entwicklung vollzog sich regional in einem unterschiedlichen Tempo.

Das im Jahr 2001 aufgelegte Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost - für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ reagiert auf diese Entwicklungen. Es ist eingebettet in die Städtebauförderung des Bundes und der Länder, verbindet städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Zielstellungen miteinander und soll dazu beitragen,

- den Wohnungsmarkt durch den Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen und die Reduzierung von Angebotsüberhängen zu stabilisieren und
- Innenstadtquartiere durch Sanierung und Instandsetzung des vorhandenen Altbaubestandes aufzuwerten sowie die städtischen Infrastrukturen an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Im Jahr 2006 waren fast zwei Drittel des Programmzeitraums erreicht. Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse einer Programmprüfung des Landesrechnungshofes Brandenburg (LRH) des Stadtumbaus Ost der Jahre 2002 bis 2006 in 14 brandenburgischen Programmstädten dar. Er zeigt die Ausgangssituation und den bisher erreichten Stand der Umsetzung auf. Darüber hinaus wird anhand betrieblicher Kennziffern die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der geförderten Wohnungsunternehmen bewertet.

Die Feststellungen des LRH und der daraus abgeleitete Handlungsbedarf sollen dem Landtag und der Landesregierung bei der Bewertung des bisher Erreichten und der weiteren Steuerung und Begleitung des Stadtumbauprozesses in Brandenburg hilfreich sein.

## **1 Einführung in den Prüfungsgegenstand**

### **1.1 Fördermitteleinsatz**

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) hat für Maßnahmen des Stadtumbaus in den Jahren 2002 bis 2006 im Einzelplan 11 (Kapitel 11 040, Titel 883 40 und 883 41) Zuweisungen i. H. v. insgesamt 151,6 Mio. € veranschlagt bzw. bewilligt (Bundes- und Landesmittel).

Einzelplan 11 Kapitel 11 040	Werte aus den Haushaltsrechnungen				
	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Titel 883 40</b>	2.542,6	8.886,8	18.243,4	21.914,0	24.431,8
<b>Titel 883 41</b>	2.542,6	8.886,8	18.243,4	21.914,0	24.001,8
<b>Summe</b>	5.085,2	17.773,7	36.486,9	43.827,9	48.433,6
<b>Gesamt</b>	<b>151.607,3</b>				

Tabelle 1

Bewilligungsbehörde für die Fördermittel ist das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV). Zuwendungsempfänger sind die Programmkommunen, die auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen die Fördermittel an die Wohnungsunternehmen als Letztempfänger weiterleiten.

## 1.2 Geprüfte Programmstädte

Die Finanzhilfen aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost werden für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in Gemeinden eingesetzt, die von Wohnungsleerständen besonders betroffen sind und in denen einer Destabilisierung der Wohnungsmarktlage entgegengewirkt werden muss. Bei der Verteilung der Mittel sollen deshalb vorrangig solche Gemeinden berücksichtigt werden, die einen im Landesvergleich überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand aufweisen und in denen Wohnungseigentümer die Altschuldenentlastung nach § 6a des Altschuldenhilfegesetzes mit Zustimmung des Landes beantragt haben.

Der LRH hat 14 Stadtumbaukommunen in seine Prüfung einbezogen; das entspricht etwa der Hälfte der zum Prüfungszeitpunkt am Förderprogramm beteiligten Städte und Gemeinden (Anlage 1.1 bis 1.3). Die Auswahl der geprüften Kommunen erfolgte unter Berücksichtigung ihrer geografischen Lage (im engeren Verflechtungsbereich um Berlin und im äußeren Entwicklungsraum), der Einwohnerzahl sowie des Rückbauvolumens. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Auswahlkriterien für die in die Prüfung einbezogenen Stadtumbaukommunen zusammengefasst.

Stadt	A	B	C	D	E	F
Brandenburg/Havel	2	x	x	x	- 11,0	x
Cottbus	2	x	x	x	- 12,0	x
Eberswalde	2	x		x	- 11,3	x
Eisenhüttenstadt	2	x	x	x	- 15,2	x

Stadt	A	B	C	D	E	F
Finsterwalde	1 (1)	x	x	x	- 9,4	x
Frankfurt (Oder)	2	x	x	x	- 13,0	x
Guben	2	x	x		- 16,9	x
Lübbenau/Spreewald	2	x	x		- 12,2	x
Luckenwalde	1	x	x	x	- 8,6	x
Senftenberg	2	x	x	x	- 11,3	x
Wittenberge	2 (1)	x	x	x	- 13,6	x
Wittstock/Dosse	2	x	x		- 12,4	x
Jänschwalde/Ost <sup>1</sup>	1 (1) (insolvent)	x			- 6,9	x
Velten	1 (1) (insolvent)	x		x	+ 8,2	x

Tabelle 2

Legende:

- A - Anzahl der in der Kommune am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen (*davon Wohnungsunternehmen ohne AHG-Berechtigung*)  
 B - Kommune mit Stadtumbaukonzept (STUK)  
 C - Teilnahme der Kommune am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002  
 D - Regionaler Wachstumskern  
 E - Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2001 in %  
 F - Stadtumbau-Monitoringbericht 2005 für die Stadt liegt vor

**1.3 Themenfelder**

Schwerpunkte der Untersuchung waren

- die Implementierung des Stadtumbauprogramms im Land Brandenburg (Tz. 2.5),
- die Leerstandsentwicklung in den geprüften Kommunen (Tz. 3.1),
- die Auswahl, Durchführung und Abrechnung der Stadtumbauvorhaben (Tzn. 3.1 und 3.2),
- die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Wohnungsunternehmen im Verlauf des Stadtumbauprozesses (Tz. 3.3),
- das Monitoring und die Erfolgskontrolle durch das MIR (Tz. 2.5.3).

<sup>1</sup> Angaben durch das Amt Peitz.

## 1.4 Zielstellung

Ziel der Prüfung war es festzustellen, ob das MIR mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten den Stadtumbauprozess aktiv steuert und begleitet und ob es in dem vorgegebenen Zeitrahmen die Förderziele wirtschaftlich erreicht hat. Ferner sollte untersucht werden, welche Aspekte bei der weiteren Förderung des Stadtumbaus Ost besonderer Aufmerksamkeit und Kontrolle bedürfen, um den effizienten und nachhaltigen Fördermitteleinsatz sicherzustellen.

## 1.5 Bewertungsgrenzen

Die Ausgangssituation sowie die Rahmen- und Entwicklungsbedingungen in den untersuchten Programmkommunen sind sehr unterschiedlich und variieren stark in Abhängigkeit von Stadtgröße, Stadtyp sowie Ausmaß und Verlauf der jeweiligen Schrumpfungsprozesse. Zum Zeitpunkt der Prüfung des LRH befand sich das Förderprogramm Stadtumbau Ost im fünften Programmjahr. Aus diesen Gründen ist zwar eine Bewertung des Zwischenstandes vorgenommen worden, eine abschließende Einschätzung des Umsetzungserfolges in den ausgewählten Programmkommunen ist jedoch nicht möglich. Die dargestellten Ergebnisse und Empfehlungen sollen daher auch einer Diskussion über Chancen und Hemmnisse im Verlauf des Stadtumbaus Ost dienen.

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Stadtentwicklung in den neuen Ländern

Die Ausgangslage der derzeitig stattfindenden städtischen Entwicklung in Ostdeutschland ist bedingt durch die stadt- und raumentwicklungspolitischen Entscheidungen in der DDR. Die Wohnungs- und Städtebaupolitik war stark von der Wohnraumversorgung als zentrales politisches Anliegen geprägt. Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau beschränkte sich im Wesentlichen auf den industriell gefertigten Plattenbau. Rund 90 % des Wohnungsneubaus wurde in Plattenbauweise unter Vernachlässigung der Innenstädte als Wohnquartiere errichtet.

Die Entwicklung der Städte war außerdem von einer wirtschaftlichen Monostruktur bestimmt. Nach dem Motto „eine Stadt = ein Industriebetrieb“<sup>2</sup> bestand eine starke Abhängigkeit von den ansässigen Großbetrieben (z. B. in den Städten Schwedt, Eisenhüttenstadt, Brandenburg a. d. H., Wittenberge). Infolge dessen waren zum Zeitpunkt der politischen Wende die ostdeutschen Innenstädte durch starken baulichen

<sup>2</sup>

Seelig, Sebastian: Stadtumbau und Aufwertung, Technische Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Graue Reihe, Heft 4, Berlin 2007, S. 11

Verfall und hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Im Jahr 1990 standen hier rd. 420.000 Wohnungseinheiten leer.

## 2.2 Wechselwirkung demografischer und ökonomischer Schrumpfungsprozesse

Der Prozess der Wiedervereinigung ging einher mit strukturellen Veränderungen der Wirtschaft im Osten Deutschlands, die zu einer bis heute anhaltenden hohen Arbeitslosigkeit führten. So war die Arbeitslosenquote aller abhängig beschäftigten Erwerbspersonen im Dezember 2006 mit 19,2 % in den neuen Ländern fast doppelt so hoch wie in Westdeutschland.<sup>3</sup> Der ökonomische Rückstand drückte sich lange durch ein niedrigeres Bruttoinlandsprodukt in Ostdeutschland aus (z. B. noch im Jahr 2003: 27,7 T€/Einwohner in Westdeutschland und 18,6 T€/Einwohner in Ostdeutschland).<sup>4</sup>

Die ökonomische Schrumpfung wirkte sich spürbar auf die demografische Entwicklung in den neuen Ländern aus. Anfang der neunziger Jahre fand eine erhebliche arbeitsplatzbedingte Abwanderung junger, qualifizierter und mobiler Menschen statt. Diese Tendenz ist in den letzten Jahren zwar etwas abgeflacht, Wanderungsverluste werden jedoch auch in den kommenden Jahren prognostiziert. Die folgenden Grafiken geben einen Überblick über die Bevölkerungsdaten sowie zu den Entwicklungen der natürlichen Bevölkerungssalden für den Zeitraum von 1995 bis 2004 in Ost- und Westdeutschland.<sup>5</sup>

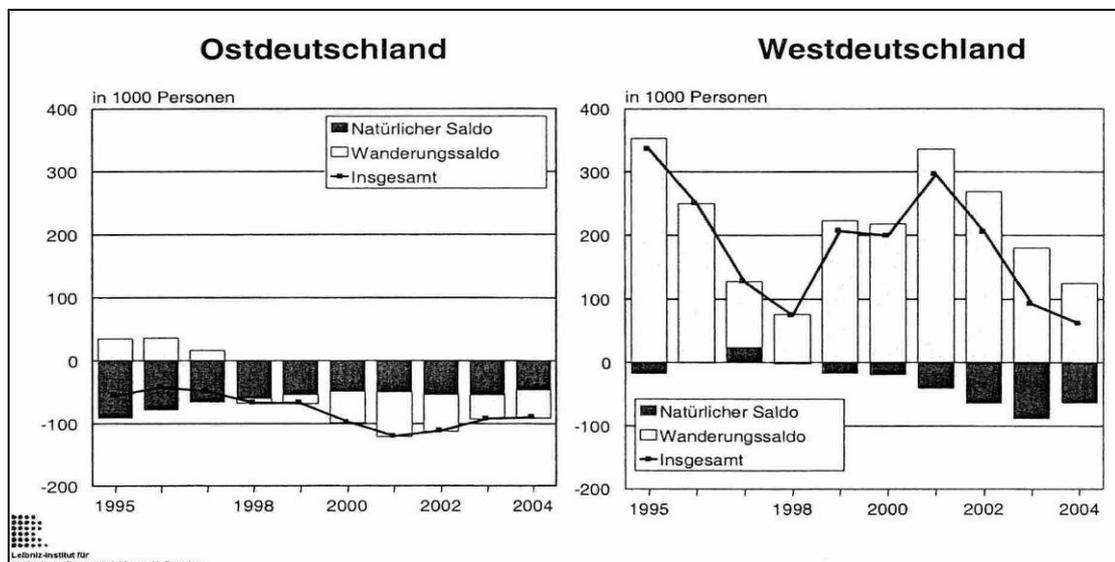


Abbildung 1

<sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt in Zahlen – Jahreszahlen, Nürnberg, 2006

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Datenreport 2006, S. 579/580

<sup>5</sup> Banse, Juliane, Effenberg, Karl-Heinz: Deutschland 2050 - Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsbestand, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V., IÖR-Texte, Nr. 152, 2006, S. 13

Neben Wanderungsverlusten führte vor allem die extrem niedrige Geburtenrate mit einem Rückgang von bis zu 60 % aus den Jahren 1988 bis 1994 zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung in Ostdeutschland. Ein weiterer Grund für die schrumpfenden Bevölkerungszahlen in den Kernstädten ist eine starke Wanderungsbewegung an die Stadtränder. Bis 2020 und darüber hinaus werden sich die Bevölkerungsrückgänge in allen ostdeutschen Ländern fortsetzen. Am stärksten werden die Bevölkerungsverluste zwischen 2020 und 2050 im Land Brandenburg erwartet, das ähnlich wie Sachsen-Anhalt und Sachsen im Jahr 2050 nur noch rd. 70 % seiner Bevölkerung von 2001 aufweisen könnte (Anlage 2).

Anhaltend rückläufige Bevölkerungszahlen schwächen Einzelhandel, Versorgungsunternehmen und die Wohnungswirtschaft. Die verbliebenen Einwohner müssen den Betrieb der Infrastruktureinrichtungen mit steigenden Wohnnebenkosten bezahlen. Dabei ist der Kostenanstieg umso höher, je stärker die Zahl der Einwohner sinkt. „Eine schrumpfende Stadt ist deshalb eine teure Stadt“.<sup>6</sup>

Auf der lokalen Ebene sind neben dem Einzelhandel besonders die Unternehmen der Wohnungswirtschaft betroffen. Die jährlichen Mietausfälle durch Leerstand in Ostdeutschland werden auf über 1,1 Mrd. € beziffert. Die fortlaufenden Kosten, wie Zinsen für Altschulden oder die beträchtlichen Modernisierungskredite, summieren sich zu einem ähnlich hohen Betrag.<sup>7</sup> Gleichzeitig werden die Wohnungsunternehmen durch einen sich verkleinernden Markt bei starker Konkurrenz gezwungen, ihre Bestände durch Sanierung und Modernisierung aufzuwerten. In der Folge ergeben sich Rentabilitätsverluste bis hin zu einer Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz der Wohnungsunternehmen (vgl. Tz. 3.3).

## **2.3 Stadtumbauprozess in Ostdeutschland**

### **2.3.1 Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern**

Auf Anregung der Bundesregierung wurde im Februar 2000 die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ konstituiert. Im November 2000 legte die Kommission ihre Analysen und Empfehlungen vor. Die nachfolgenden Ausführungen zur besonderen Lage der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern basieren auf diesem Kommissionsbericht<sup>8</sup> sowie auf Veröffentlichun-

---

<sup>6</sup> Seelig, Sebastian: Stadtumbau und Aufwertung, a. a. O., S. 17

<sup>7</sup> Seelig, Sebastian: Stadtumbau und Aufwertung, a. a. O., S. 17

<sup>8</sup> [www.schader-stiftung.de/docs/kommission\\_strukturwandel\\_bericht.pdf](http://www.schader-stiftung.de/docs/kommission_strukturwandel_bericht.pdf), letzter Zugriff: 14.04.2008

gen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW).

Im Jahr 2000 stand in Ostdeutschland eine Million Wohnungen - das waren 13 % des Gesamtbestandes - leer. Etwa 400.000 davon waren schon 1990 unbewohnbar. Dieser Leerstand war auch durch den Neubau von knapp 800.000 Wohnungen entstanden bei gleichzeitiger Zunahme der Haushalte um 600.000. Nur gut die Hälfte der leer stehenden Wohnungen wurde noch auf dem Markt angeboten. Der Rest war „ausgebucht“ oder unbewohnbar.

Die folgende Tabelle stellt die von GdW-Unternehmen bewirtschafteten leer stehenden Mietwohnungen und Leerstandsquoten in den neuen Bundesländern zum Stichtag 31.12.2000 dar. Die Angaben beziehen sich auf kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die mit 2,8 Mio. Wohnungen ca. 40 % des ostdeutschen Wohnungsbestandes bewirtschaften.

am 31.12.2000 leerstehende Wohnungen	Berlin-Ost		Brandenburg		Mecklenburg- Vorpommern		Sachsen		Sachsen- Anhalt		Thüringen		Neue Länder insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
<i>Insgesamt/ Leerstandsquote</i>	25 739	9,0	50 453	12,5	27 205	8,8	139 017	17,5	80 829	17,7	51 359	14,6	374 602	14,4
darunter wegen														
Vermietungs- schwierigkeiten	13 842	53,8	32 726	64,9	15 306	56,3	62 410	44,9	41 522	51,4	27 665	53,9	193 471	51,6
Unbewohnbarkeit infolge baulichen Schäden	2 019	7,8	4 616	9,1	3 194	11,7	23 050	16,6	9 106	11,3	5 684	11,1	47 669	12,7
Instandsetzung/ Modernisierung	6 493	25,2	6 399	12,7	3 603	13,2	28 858	20,8	8 502	10,5	6 540	12,7	60 395	16,1
Privatisierung/ Veräußerung	1 185	4,6	1 550	3,1	1 483	5,5	7 033	5,1	4 747	5,9	3 976	7,7	19 974	5,3
geplantem Abriss/ Rückbau	355	1,4	2 361	4,7	826	3,0	6 519	4,7	6 431	8,0	3 476	6,8	19 968	5,3
aus sonstigen Gründen	1 845	7,2	2 801	5,6	2 793	10,3	11 147	8,0	10 521	13,0	4 018	7,8	33 125	8,8

Quelle: GdW Jahresstatistik 2000; Berechnungen des IWH.

Tabelle 3

Aus den Daten geht hervor, dass für knapp 52 % der insgesamt 374.602 betrachteten Wohnungen Vermietungsschwierigkeiten bestanden. Am stärksten war hierbei das Überangebot im Land Brandenburg mit 64,9 % ausgeprägt. Die Kommission machte auf folgende Probleme aufmerksam:<sup>9</sup>

1. Der Leerstand ist vor allem ein Problem des Altbaubestandes in den Innenstädten (1/3 aller bis 1918 gebauten Wohnungen stehen leer).

2. Die Leerstände in den zwischen 1949 und 1990 gebauten Wohnungen waren 1998 mit ca. 8 % noch relativ moderat. Seitdem steigen die Leerstände dramatisch an. In dieser Dynamik liegt ein zentrales Problem.
3. Innerhalb des industriell gefertigten Wohnungsbestandes ist die starke regionale Konzentration der Leerstände (mit bis zu 30 %) ein gravierendes Problem, das sich angesichts der unter 2. beschriebenen Dynamik verschärft.

Die Kommission empfahl u. a., in den ostdeutschen Städten und Gemeinden bis zum Jahr 2010 insgesamt 300.000 bis 400.000 leer stehende Wohnungen mit dem Ziel der Wiederherstellung eines Marktgleichgewichts abzureißen. Der Abriss von leer stehenden Wohnungen sollte dort, wo er für den Stadtumbau nützlich und für das Marktgleichgewicht erforderlich ist, mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

In einer Zusammenfassung ihrer Empfehlungen hob die Kommission die wachsende Verantwortung der Kommunen im Management der Schrumpfung hervor. Sie stellte fest, dass die geltenden rechtlichen Instrumente und die Methoden der Stadtplanung darauf ausgerichtet seien, Wachstum zu steuern. In Ostdeutschland gehe es jedoch schon jetzt und künftig darum, Schrumpfung zu steuern. Dies stelle eine immens schwierige Aufgabe dar. Die Kommunen müssten eine realistische und ganzheitliche Neubewertung der Entwicklungsmöglichkeiten der Standorte vornehmen und neue Methoden der Zusammenführung der öffentlichen Belange und der betroffenen wirtschaftlichen Interessen sowie der Investitionspotentiale der Marktteilnehmer entwickeln. Als Instrument zur Bewältigung dieser Aufgabe sollten die Städte einen neuen Typus der Stadtentwicklungsplanung konzipieren und praktizieren. Dies erfordere u. a. eine nüchterne Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, eine Analyse der Leerstände und des zu erwartenden Wohnungsbaus, insbesondere im Eigentumssektor. Angesichts dieser Entwicklungstendenzen beschloss die Bundesregierung am 15. August 2001 das Förderprogramm Stadtumbau Ost.

Das Programm Stadtumbau Ost war von vornherein auf einen klar definierten Zeitraum begrenzt, indem die Finanzhilfen des Bundes beginnend 2002 bis einschließlich 2009 festgelegt sind. Zusammen mit den Mitteln für die Förderung der Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren und für den Wettbewerb Stadtumbau Ost werden in diesem Zeitraum insgesamt 2,5 Mrd. € zur Verfügung gestellt. Davon trägt der Bund allein 1,0 Mrd. €<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven, Erster Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Berlin, Januar 2006.

### 2.3.2 **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung**

Das Stadtumbauprogramm ist Bestandteil der Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Zur Förderung des Städtebaus gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104 b des Grundgesetzes (bis August 2006: Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes). Nach § 164 b Abs. 1 des Baugesetzbuches geschieht das auf der Grundlage von Verwaltungsvereinbarungen (VV) zwischen Bund und Ländern. Die VV-Städtebauförderung werden seit 1994 jährlich abgeschlossen.

Übergeordnetes Ziel im Stadtumbau ist die Stärkung der ostdeutschen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Sie sollen aus dem Prozess des Stadtumbaus gestärkt und zukunftsfähig hervorgehen. Diese - angesichts der beschriebenen schwierigen Ausgangslage - komplexe Aufgabe soll durch eine Doppelstrategie von wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Komponente erreicht werden. Das Programm verzahnt so Aspekte der Marktberreinigung und der Existenzsicherung von Wohnungsunternehmen mit Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung unter dem Vorzug der Innenstadtentwicklung.

Förderfähig sind gemäß Artikel 5 Abs. 1 und 2 der VV-Städtebauförderung 2004 Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, in dem die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet schriftlich und zeichnerisch dargestellt sind. Die VV-Städtebauförderung definieren Stadtumbaumaßnahmen als Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere dann vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen besteht.

Artikel 6 der VV-Städtebauförderung 2005 regelt die einzelnen Fördertatbestände des Stadtumbaus in den neuen Ländern (Stadtumbau Ost). Insbesondere förderfähig sind danach Maßnahmen des Rückbaus und der Aufwertung in Gemeinden, die von Wohnungsleerständen besonders betroffen sind und in denen einer Destabilisierung der Wohnungsmarktlage entgegengewirkt werden muss.

#### Rückbau:

Die Mittel können eingesetzt werden für den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnbestände oder Wohngebäudeteile; dazu gehören:

- Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen, insbesondere für Umzug und Entschädigung,
- Aufwendungen für den Rückbau unmittelbar (Abrisskosten) in Anlehnung an die DIN 276<sup>11</sup> und
- Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung einschließlich der Begrünung nach DIN 276.

Gewährt wird dabei ein Zuschuss in Höhe eines vom Land festzulegenden Pauschalbetrages je Quadratmeter rück gebauter Wohnfläche, an dessen Finanzierung sich der Bund mit bis zu 30,00 € pro Quadratmeter beteiligt. Im Land Brandenburg betrug diese Pauschale insgesamt 60,00 € pro Quadratmeter. Ab dem Programmjahr 2007 wurde die Rückbaupauschale geändert. Je Quadratmeter rück zu bauender Wohnfläche erfolgt nunmehr eine pauschale Förderung in Höhe von insgesamt 50 € pro Quadratmeter bei Gebäuden mit weniger als sieben Geschossen und in Höhe von 60 € pro Quadratmeter bei Gebäuden ab sieben Geschossen.

#### Aufwertung:

Zur Aufwertung von Stadtquartieren können gefördert werden:<sup>12</sup>

- die Erarbeitung (Fortschreibung) von Stadtentwicklungskonzepten für die gesamte Gemeinde,
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur,
- die Wiedernutzung und Zwischennutzung der freigelegten Flächen sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes,
- die Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes, insbesondere die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung (wie z. B. die Instandsetzung und Modernisierung von Stadtbild prägenden Gebäuden),
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtbau erforderlich sind,
- Leistungen von Beauftragten.

Darüber hinaus bestimmt Artikel 6 Abs. 5 der VV-Städtebauförderung, dass vorrangig Gemeinden zu fördern sind,

---

<sup>11</sup> DIN 276: Norm des deutschen Instituts für Normung e. v. – Kosten im Hochbau

<sup>12</sup> Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 a Absatz 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV-Städtebauförderung 2002) vom 19. Dezember 2001/09. April 2002, Seite 8

- die einen im Landesvergleich überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand aufweisen,
- die ein mit den betroffenen Wohnungseigentümern jeweils abgestimmtes städtebauliches Entwicklungskonzept, namentlich zur Wohnungsbedarfsentwicklung, erstellt haben und sich zu dessen zügiger Umsetzung verpflichten,
- in denen Wohnungseigentümer die Altschuldenentlastung nach § 6a Altschuldenerhilfegesetz mit Zustimmung des Landes beantragt haben,
- in denen Wohnungseigentümer bereit sind, sich mit eigenen Mitteln an den Rückbaukosten zu beteiligen,
- die - soweit sachlich geboten - mit ihren Umlandgemeinden ein abgestimmtes Bauentwicklungskonzept erarbeitet haben.

Die grundlegenden Fördervoraussetzungen wurden im Laufe des Programms den tatsächlichen Erfordernissen und Gegebenheiten angepasst. In Anlage 3 sind die wesentlichen Änderungen in den VV-Städtebauförderung der Jahre 2003 bis 2007 zusammengefasst.

Die ursprüngliche Intention des Programms bestand in einer ausgeglichenen Umsetzung von Rückbau und Aufwertung. Die Länder sollten mindestens die Hälfte der Fördermittel für den Rückbau von Wohnungen einsetzen. Seit der VV-Städtebauförderung 2005 können nun mehr als 50 % der vom Bund bereitgestellten Mittel für den Rückbau eingesetzt werden, wenn dies erforderlich ist, um ein Drittel der leerstehenden Wohnungen zurückzubauen. Die damit eröffneten Handlungsspielräume bergen jedoch ein Risiko beim Verfehlen der Aufwertungsziele. Durch die „nachwachsenden“ Leerstände besteht ein weiterhin hoher wirtschaftlicher Druck in den Wohnungsunternehmen, was die Kommunen dazu veranlassen könnte, sich verstärkt auf den Abriss zu konzentrieren. Das Verhältnis zwischen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den untersuchten Programmkommunen ist in Tz. 3.2.6 dargestellt.

### **2.3.3 Altschuldenhilfe**

Zusätzlich zum Förderprogramm Stadtumbau Ost ergriff die Bundesregierung flankierende Maßnahmen zur Konsolidierung von Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland. Mit dem 2. Altschuldenhilfeänderungsgesetz vom 28. August 2000 wurde die Bundesregierung ermächtigt, die Voraussetzungen für eine zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten und hierauf beruhenden Verbindlichkeiten für Wohnungsunternehmen festzulegen, die infolge erheblichen dauerhaften Leerstandes in ihrer wirt-

schaftlichen Existenz gefährdet sind und bereits Altschuldenhilfe erhalten haben. Die Entlastung durfte nur gewährt werden, wenn insbesondere

- der Leerstand einschließlich der seit dem 1. Januar 1998 abgerissenen Wohnfläche bei Antragstellung mindestens 15 % der eigenen Wohnfläche des Unternehmens umfasst,
- der Antragsteller in seiner wirtschaftlichen Existenz infolge der finanziellen Belastung durch nicht vermietete Wohnfläche gefährdet ist,
- die Wohnraumverminderung notwendiger Bestandteil eines tragfähigen Sanierungskonzeptes für den Antragsteller ist, das städtebauliche Aspekte berücksichtigt, an dem sich das Land beteiligt und zu dem das Kreditinstitut einen Finanzierungsbeitrag mindestens in Höhe des Verzichts auf Vorfälligkeitsentschädigung leistet,
- die Leerstandsquote, die Existenzgefährdung des Unternehmens und das Sanierungskonzept von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt werden.

Die Anträge auf zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten mussten bis zum 31. Dezember 2003 gestellt werden. Der Vollzug des Abrisses oder Rückbaus des jeweiligen Gebäudes hat spätestens bis zum 31. Dezember 2010 zu erfolgen.

#### **2.4 Stadtumbauförderung im Vergleich der ostdeutschen Bundesländer**

Die Regelungen zur Förderung des Stadtumbaus Ost sind in den ostdeutschen Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet. Die Länder Sachsen und Thüringen haben die Vorschriften jeweils in ihre umfassende Förderrichtlinie zur Städtebauförderung integriert. In den Ländern Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt wurden spezielle Richtlinien zur Förderung von Rückbaumaßnahmen erlassen.<sup>13</sup>

Das Land Brandenburg hat bisher auf eine eigene Förderrichtlinie verzichtet und beschränkt sich auf Festlegungen der Nebenbestimmungen für den Rückbau. Bei Aufwertungsmaßnahmen greift es auf die allgemeinen Verfahrensregelungen in der Förderrichtlinie '99 vom 12.02.1999 zurück.<sup>14</sup> Notwendige Anpassungen durch veränderte Vereinbarungen in der jährlich abzustimmenden VV-Städtebauförderung oder

<sup>13</sup> Z. B. Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau in räumlich festgelegten Fördergebieten und Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt über die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des Stadtumbaus-Ost zur Aufwertung von Stadtteilen/ Stadtquartieren und zum Abriss/Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen in nach Stadtentwicklungskonzepten umzustrukturierenden Stadtteilen/Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität.

<sup>14</sup> Förderrichtlinie 1999 zur Stadterneuerung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 12. Februar 1999 - ABl. 1999, Nr. 16, S. 309.

Veränderungen im Verwaltungsverfahren auf Landesebene werden als Rundschreiben des LBV eingeführt. Damit reagiert das Land lediglich operativ auf Belange der Stadtumbauförderung und entzieht den Akteuren die erforderliche Planungssicherheit. Diese Praxis, den Stadtumbauprozess mittels Rundschreiben<sup>15</sup> des LBV zu steuern, erwies sich als wenig effizient und führte zu widersprüchlichen Regelungen (vgl. auch Tz. 2.5.2).

Aus dem Vergleich der einzelnen Verfahrensregelungen ergeben sich neben verschiedenen Organisationsformen der Bewilligungsbehörden (Förderbanken der Länder oder zuständige Verwaltungsstellen) vor allem folgende Unterschiede bei der Handhabung und Ausgestaltung der Förderpauschale:

In Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen wird die Förderung nicht als „echte“ Pauschale gewährt. Der Förderbetrag in Höhe von 50 € pro Quadratmeter bzw. 60 € pro je Quadratmeter Wohnfläche stellt hierbei eine Maximalsumme dar, die in Abhängigkeit von den tatsächlich angefallenen und nachgewiesenen Kosten gezahlt wird. In Mecklenburg-Vorpommern ist festgelegt, dass sich der mit dem Zuwendungsbescheid gewährte Zuschuss entsprechend reduziert, wenn der auf der Grundlage der Schlussabrechnung ermittelte Zuwendungsbetrag niedriger ist (auflösende Bedingung).

Thüringen hat darüber hinaus mit der Aufhebung des Pauschalprinzips die Möglichkeit einer „Querfinanzierung“ eingeführt. Eingesparte Mittel bei Rückbauobjekten unterhalb der 60 €-Grenze können somit zur Finanzierung von höheren Kosten bei umfangreicheren und anspruchsvolleren Maßnahmen eingesetzt werden.

## **2.5 Stadtumbauförderung im Land Brandenburg**

### **2.5.1 Zuwendungsempfänger**

Das Land Brandenburg nahm Kommunen in das Stadtumbauprogramm auf, die im Stadtgebiet einen Leerstand von mindestens 10 % des Gesamtwohnungsbestandes aufweisen und in denen der Abriss im Wohnungsbestand von altschuldenbelasteten Wohnungsunternehmen erfolgen soll, die gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz zusätzliche Altschuldenhilfe beantragen dürfen. Die Kriterien für die Aufnahme der Kommunen in das Stadtumbauprogramm sind jedoch nicht als verbindlich angesehen und veröffentlicht worden.

<sup>15</sup>

Z. B. Ausführungen des Rundschreibens des LBV Nr. 3/09/05 vom 17.10.2005 zur Beschränkung des Zuwendungsempfängerkreises.

Die Fördermittel für den Rückbau werden durch die Städte und Gemeinden an die kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen als Letztempfänger weitergeleitet. Voraussetzung für diese Weiterleitung ist ein Ordnungsmaßnahmen- oder Durchführungsvertrag, der sicherstellt, dass die Zuwendungsbedingungen in vollem Umfang weitergeleitet werden.

Bei der Betrachtung der Programmkommunen stellte der LRH fest, dass die Städte Finsterwalde, Velten und Jänschwalde (Stadtteil Ost) zwar Mittel aus dem Förderprogramm erhalten, jedoch die o. g. Fördervoraussetzungen nicht erfüllen (vgl. Tz. 1.2). Die Auswahl der Städte für das Stadtumbauprogramm war für den LRH daher nicht in jedem Fall transparent und nachvollziehbar. Dies führt der LRH nicht zuletzt auch darauf zurück, dass das MIR auf eine spezielle Förderrichtlinie verzichtet hat, in der die Fördervoraussetzungen eindeutig bestimmt sind. Darüber hinaus hätten auch die Zielvorstellungen aussagefähig definiert werden müssen, um eine Zielerreichungs- und Wirksamkeitskontrolle möglich zu machen.

### **2.5.2 Kostenerhebungsverfahren des LBV**

Das LBV reicht die Zuwendungen für Rückbaumaßnahmen auf der Grundlage der rückgebauten Wohnflächen als Festbetrag aus. Gemäß Nr. 2.2.3 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) ist ein solcher Festbetrag mit entsprechender Sorgfalt auf der Basis fundierter Kalkulationen festzulegen. Darüber hinaus hat der Zuwendungsgeber bei der Bewilligung von Festbeträgen (Pauschalen) regelmäßig zu überprüfen, ob sich die Ausgaben verändert haben, neue Einnahmen hinzugetreten sind und der Festbetrag der Höhe nach noch notwendig und angemessen ist.

Im Oktober 2006 führte das LBV für Rückbaumaßnahmen ein Kostenerhebungsverfahren im Land Brandenburg ein. Grundlage für die Kostenerfassung und -gliederung gemäß der DIN 276 (Ausgabe 06/1993) war ein von den Wohnungsunternehmen auszufüllender Erhebungsbogen (Anlage 4). Die Richtigkeit der Angaben war durch die Kommune zu bestätigen. Zur Vereinfachung des Verfahrens konnte auf Testate eines vom Letztempfänger beauftragten Schlussprüfers (z. B. Wirtschaftsprüfer) zurückgegriffen werden. In die Erfassung sollten die Abrisskosten einschließlich der Kosten für vor- und nachbereitende Maßnahmen einbezogen werden. Das LBV ging davon aus, dass die Kostenerhebung zu einer Erhöhung der Transparenz bei der Finanzierung des Stadtumbaus beiträgt und damit zu einer weiteren Verbesserung der Abstimmungsverfahren führen würde. Die erstmalige Datenerhebung für das Haus-

haltsjahr 2005 war von den Zuwendungsempfängern gemeinsam mit der für das Haushaltsjahr 2006 bis zum 31.03.2007 vorzulegen.

Der LRH prüfte stichprobenartig anhand der den Wohnungsunternehmen für den Rückbau tatsächlich entstandenen Kosten die ausgefüllten Kostenerhebungsbögen und stellte fest, dass einige Wohnungsunternehmen in der Kostengruppe 700 nach DIN 276 neben den Baunebenkosten auch Kosten für bauliche Maßnahmen, wie z. B. für Instandsetzung oder Umbau der den Mietern bereitzustellenden Ersatzwohnungen, aufführten. Dabei handelte es sich um bauliche Investitionen, wie den Einbau neuer Fenster, die Beschichtung von Wohnungstüren, Fußboden- und Malerarbeiten. Wohnungsunternehmen in den Städten Senftenberg, Lübbenau und Eisenhüttenstadt führten in den Haushaltsjahren 2005 und 2006 Kosten in Höhe von ca. 2,8 Mio. € für derartige Leistungen an.

Der LRH schätzt daher ein, dass der vom LBV eingeführte Kostenerhebungsbogen für eine einheitliche und vergleichbare Kostenerfassung und damit für die Bewertung der Angemessenheit der Förderpauschale nicht geeignet war. In der Kostengruppe 700 der DIN 276 sind alle Kosten zu erfassen, die dem Bauherren durch amtliche Gebühren sowie durch die Planung und bei der Durchführung des Bauprojektes durch eigene Maßnahmen und auf Grund von Verträgen mit anderen Beteiligten entstehen, jedoch nicht die Kosten aus Bauleistungsverträgen. Die wohnungswirtschaftlichen Kosten (z. B. für die bauliche Herrichtung von Ausweichwohnungen für die vom Abriss betroffenen Mieter, Entschädigungszahlungen oder Umzugskosten) sind somit separat zu erfassen.

Mit seinem Rundschreiben Nr. 3/01/08 vom 18. Januar 2008 verzichtete das LBV auf die Kostenerfassung und -gliederung gemäß der DIN 276 nach dem Erhebungsbogen und hob das Verfahren auf. Das LBV legte nunmehr fest, dass die Baukosten künftig anhand des Bautagebuches zu ermitteln und die Berechnung der rückgebauten Wohn- und Gewerbeflächen durch die Gemeinde auf Plausibilität zu prüfen sind.

### **2.5.3 Monitoring**

Unter Stadtumbau-Monitoring wird ein datengestütztes Instrument zur Beurteilung der Zielerreichung und der Effizienz des Programms Stadtumbau Ost verstanden.

Die Ziele des Monitorings sind:<sup>16</sup>

- aktuelle Veränderungen in den Städten zu analysieren und sichtbar zu machen,
- eine Evaluierung (Erfolgskontrolle) des Stadtumbauprogramms bzw. einzelner Stadtumbauprojekte zu ermöglichen und Nachsteuerungsbedarfe aufzuzeigen,
- die Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte sowie Prioritätensetzungen zur Realisierung des Stadtumbaus durch fundierte Informationsgrundlagen zu unterstützen.

Im Jahr 2004 führte das LBV in ausgewählten Städten des Landes Brandenburg eine Bestandsaufnahme des Monitorings zum Stadtumbau durch. Dabei zeigte sich, dass entsprechende Steuerungssysteme nur in wenigen Städten vorhanden waren bzw. vorhandene Systeme nicht für Steuerungszwecke genutzt wurden. Im April 2005 fand eine Einführungsveranstaltung für das Stadtumbau-Monitoring im Land Brandenburg statt, bei der das LBV die Ziele, die Methodik und den Indikatorenkatalog des Monitorings vorstellte. Die Daten für die Gesamtstadt und die Teilräume waren von den Stadtumbaukommunen erstmals zum Stichtag 31.12.2005 zu erheben und bis zum 31.03.2006 an das LBV zu übergeben. Neben den von den Kommunen bereitzustellenden Daten griff das LBV für das Monitoring auf Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, des Planungsinformationssystems PLIS und des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. zurück. Ende 2007 lagen für das Berichtsjahr 2005 die Stadtumbauberichte für die einzelnen Städte vor. Nach Angaben des MIR sind die bisherigen Ergebnisse des Monitorings jedoch noch nicht für die Steuerung des Fördermitteleinsatzes herangezogen worden.

Der LRH stellte fest, dass die Qualität der Datenerfassung für das Monitoring zwischen den einzelnen Stadtumbaukommunen stark schwankt und durch zahlreiche Unplausibilitäten ein hoher zeitlicher Aufwand für die Harmonisierung sowie den Abgleich der Daten aus korrespondierenden Quellen beim LBV entsteht. Darüber hinaus erfordert die Pflege des Monitorings insbesondere in kleineren Stadtumbaustädten einen unverhältnismäßig hohen Personalaufwand. Ein weiteres Defizit sieht der LRH in der unzureichenden Rückkopplung zu den erhobenen Daten zwischen dem LBV und den Stadtumbaukommunen und den daraus gezogenen Schlussfolgerungen. Bedingt durch die Beschränkung auf die Programmkommunen lässt das Monitoring zudem landesweite Aussagen und Darstellungen über die Entwicklung von stadtumbaurelevanten Indikatoren (z. B. Leerstände, Wohnungsabgänge) nicht zu.

---

<sup>16</sup>

„Monitoring im Stadtumbauprozess“, Workshopdokumentation der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, August 2004

Das MIR legte in seiner Stellungnahme vom 16. Juli 2008 dar, dass im Unterschied zu größeren Kommunen, die aus eigenem Antrieb die Notwendigkeit für ein kontinuierliches Monitoring erkannt hätten und für die der Bericht an das Land quasi als Nebenprodukt entstehe, die kleineren Kommunen vielfach nur auf die Anforderungen des Landes reagierten und die Monitoringkenntnisse noch nicht umfassend zur Steuerung gemeindeinterner Prozesse nutzten. Zunehmend werde jedoch auch dort der Nutzen des Monitorings erkannt. Das ursprünglich zwischen den Ländern abgestimmte Indikatorenset für die Kommunen sei bereits in 2006 deutlich, d. h. um rd. 60 %, reduziert worden. Die Landesregierung habe sich im Rahmen des Stadtumbaumonitorings zunächst darauf beschränkt, das kommunale Monitoring in den Stadtumbaukommunen einzuführen, um Mehraufwand zu vermeiden. Im Rahmen der Einführung eines qualitativen Moduls sei nunmehr die Erweiterung des Stadtumbaumonitorings auf bis zu 60 Kommunen und um weitere Fragestellungen zur Stadtentwicklung geplant.

### **3 Stand des Stadtumbaus im Land Brandenburg**

#### **3.1 Rückbau und Leerstandsentwicklung**

##### **3.1.1 Ausgangslage 2001**

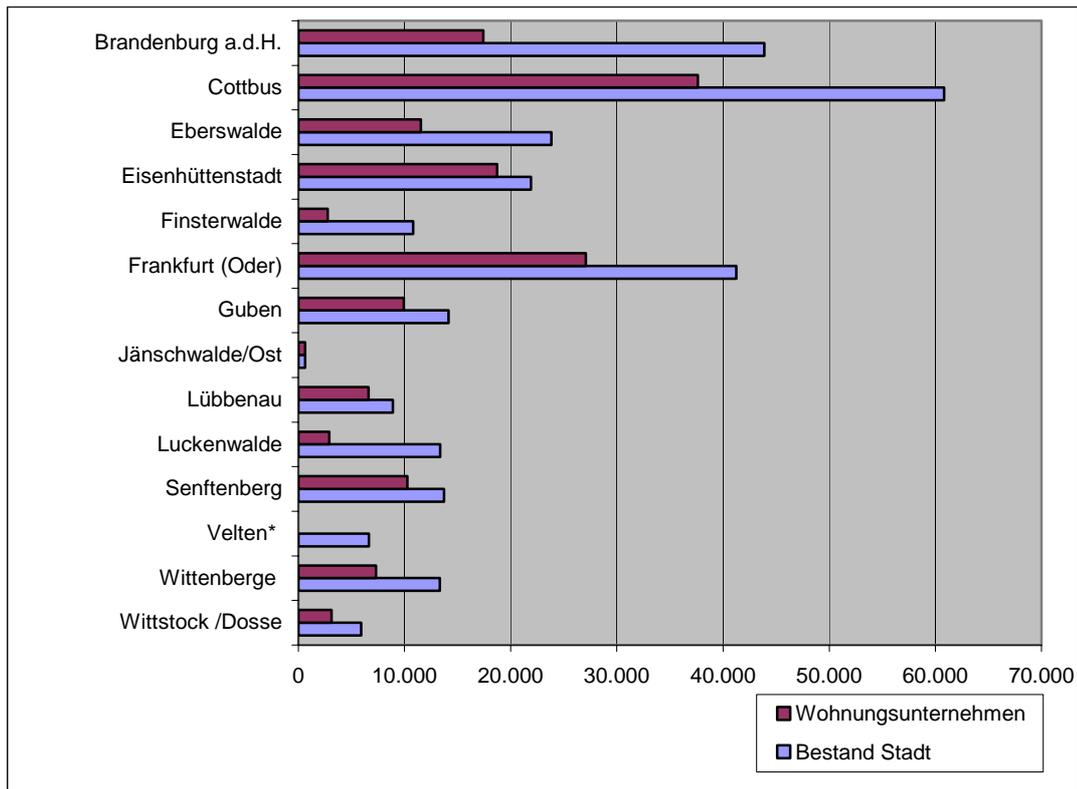
Im Folgenden wird zunächst die Ausgangslage, in der sich die 14 untersuchten Programmstädte zu Beginn des Stadtumbauprozesses befanden, analysiert. Dazu werden der Wohnungsbestand, die Bevölkerungsentwicklung und die Leerstandsquoten dargestellt. Den Angaben zum Wohnungsbestand und zu den Leerstandsgrößen<sup>17</sup> liegen von den ausgewählten Kommunen und Wohnungsunternehmen ausgefüllte Checklisten zugrunde. Im Rahmen der Befragung durch den LRH antworteten 22 Wohnungsunternehmen.

Im Jahr 2001 betrug der Wohnungsbestand der in die Prüfung einbezogenen Kommunen ca. 279.000 Wohnungseinheiten. Davon waren 56 %, das entspricht ca. 156.000 Wohnungseinheiten, Eigentum der am Stadtumbauprozess beteiligten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen (Abbildung 2).

---

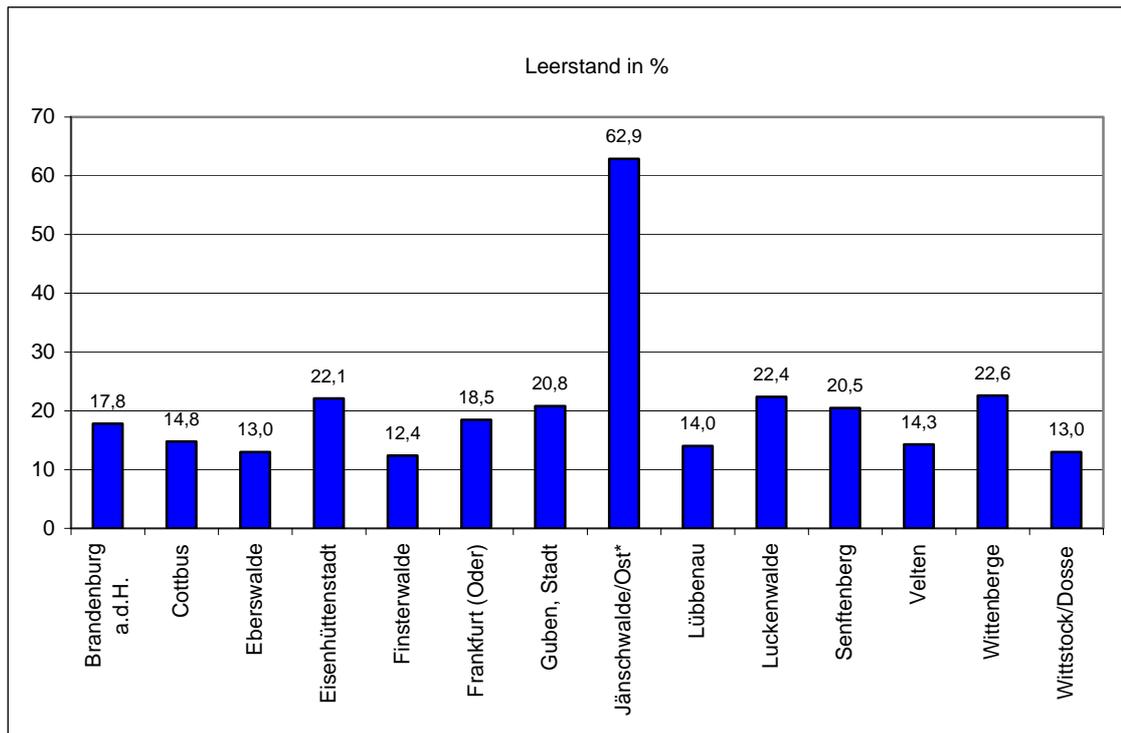
<sup>17</sup>

Der Begriff Leerstand wird definiert als Wohnung, für die zum jeweiligen Stichtag kein Mietverhältnis bestand. Dabei ist in dieser Definition der Leerstand einer Wohnung über einen Zeitraum von weniger als 3 Monaten nicht enthalten. Diese „natürliche“ Leerstandsgröße wird für ein reibungsloses Funktionieren von Wohnungswechseln benötigt.



Alle geprüften Städte (außer Velten) wiesen eine stark rückläufige Bevölkerungsentwicklung aus. Allein zwischen 1995 und 2001 ging in diesen Städten die Einwohnerzahl von insgesamt ca. 593.000 auf ca. 523.000 zurück. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 12 %. Den höchsten Bevölkerungsschwund verzeichnete die Stadt Guben mit ca. 17 %.

Diese Entwicklung führte zu einem Überangebot an Wohnungen und zu einem Anwachsen der Leerstandsquoten. Insgesamt wiesen die untersuchten 14 Kommunen im Jahr 2001 einen Leerstand von 48.139 Wohnungseinheiten auf. Fünf der geprüften Kommunen verzeichneten im Jahr 2001 eine Leerstandsquote von über 20 %. Dies verschärfte insbesondere für die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften, die einen Großteil der städtischen Wohnungsbestände verwalten, die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die erhobenen Leerstandsquoten sind in Abbildung 3 dargestellt.



Quelle: Checklisten der Kommunen

\* ehemalige Bundeswehrliegenschaft

Abbildung 3: Leerstandsquoten (31.12.2001)

### 3.1.2 Mittelverwendung

Die Rückbauförderung bewirkt durch den Abriss leerstehender Wohngebäude eine Reduzierung des Leerstandes und der sich daraus ergebenden Leerstandskosten und Erlösschmälerungen für die Wohnungsunternehmen. Andererseits soll die Verringerung des Wohnungsangebots zu wirtschaftlich tragfähigen Marktpreisen für die Vermietung von Wohnraum führen. Damit wird das Ziel verfolgt, die Liquiditäts- und Ertragslage der Wohnungsunternehmen langfristig zu stabilisieren.

Das MIR hat bis zum Jahr 2009, in dem das Stadtumbauprogramm nach jetzigem Stand ausläuft, für alle Programmstädte bereits insgesamt 162 Mio. € für den Rückbau von Wohnungen bewilligt. Ziel ist, bis zum Jahr 2009 rd. 55.000 Wohnungen, vor allem von Wohnungsunternehmen, die nach dem Altschuldenhilfegesetz antragsberechtigt sind, vom Markt zu nehmen.

Nach dem Aktualisierungsstand von 2006 planten die geprüften Kommunen zur Umsetzung ihrer Rückbauziele einen Fördermittelbedarf von 119,4 Mio. € bis zum Programmjahr 2009. Die nachfolgende Übersicht stellt den Umfang der im Zeitraum von 2002 bis 2006 für Rückbaumaßnahmen bereitgestellten und verausgabten Fördermittel für die geprüften Kommunen dar (Tabelle 4).

### Verausgabe und nicht verausgabte Fördermittel für Rückbaumaßnahmen

Stadt	Jahr										Summe verausgabt 2002 bis 2006 (T€)	Plan bis 2006 (T€)
	2002		2003		2004		2005		2006			
	Städtebaufördermittel (T€)		Städtebaufördermittel (T€)		Städtebaufördermittel (T€)		Städtebaufördermittel (T€)		Städtebaufördermittel (T€)			
	verausgabt	nicht verausgabt	verausgabt	nicht verausgabt	verausgabt	nicht verausgabt	verausgabt	nicht verausgabt	verausgabt	nicht verausgabt		
Brandenburg a.d.H.	0,00	0,00	165,87	194,13	1.007,73	0,00	853,44	602,30	1.580,17	1.004,15	3.607,21	4.605,19
Cottbus	0,02	149,98	1.292,36	291,80	8.071,27	1.351,03	5.617,03	1.156,63	6.011,55	1.244,13	20.992,23	21.903,00
Eberswalde	23,22	84,80	588,88	0,05	1.031,25	0,02	918,66	4,20	1.133,71	-89,40	3.695,72	3.945,40
Eisenhüttenstadt	0,00	0,00	390,77	149,23	1.155,23	0,00	2.469,00	0,00	2.464,67	0,00	6.479,67	7.108,32
Finsterwalde	0,00	0,00	0,00	0,00	52,95	52,95	127,95	0,00	51,00	24,00	231,90	150,00
Frankfurt (Oder)	0,00	540,00	1.584,24	1.835,76	3.924,21	1.251,55	4.142,90	648,66	2.153,33	2.156,67	11.804,68	14.655,00
Guben	0,00	180,00	360,00	0,00	2.752,40	0,00	1.333,80	0,00	493,80	0,00	4.940,00	4.909,14
Jänschwalde/ Ost	0,00	0,00	0,00	198,00	500,71	127,30	231,10	0,00	0,00	0,00	731,81	731,80
Lübbenau	134,40	0,00	312,48	201,12	300,95	440,17	463,48	535,68	880,87	0,00	2.092,18	2.514,20
Luckenwalde	104,60	3,40	424,35	-25,00	461,55	-18,50	321,37	-8,55	208,08	57,38	1.519,95	1.116,00
Senftenberg	163,63	16,37	368,34	7,24	763,80	0,00	1.422,40	0,00	1.476,36	0,00	4.194,53	4.549,60
Velten	0,00	0,00	0,00	144,00	666,50	71,50	0,00	433,50	0,00	433,50	666,50	1.278,00
Wittenberge	0,00	0,00	471,86	356,14	1.314,85	346,30	1.001,84	252,41	330,44	145,97	3.118,99	3.265,00
Wittstock/Dosse	0,00	0,00	90,00	0,00	371,00	0,00	546,00	0,00	172,08	281,92	1.179,08	1.461,00
<b>Summen:</b>	<b>425,87</b>	<b>974,55</b>	<b>6.049,15</b>	<b>3.352,47</b>	<b>22.374,39</b>	<b>3.622,32</b>	<b>19.448,97</b>	<b>3.624,83</b>	<b>16.956,06</b>	<b>5.258,32</b>	<b>65.254,44</b>	<b>72.191,65</b>

Quelle: haushaltsjahrbezogene Zwischenabrechnungen des LBV bzw. haushaltsjahrbezogene Zwischenberichte der Kommunen

Tabelle 4: Übersicht der Mittelverwendung für Rückbaumaßnahmen

Aus der vorangestellten Zusammenfassung lassen sich Bewertungen zur finanziellen Umsetzung des Programms für die geprüften Kommunen ableiten. Dabei werden die Schwankungen zwischen den einzelnen Haushaltsjahren vernachlässigt und es wird ausschließlich der gesamte Förderzeitraum bis zum 31.12.2006 bewertet.

Stadtumbaukommune	Plan bis 2006 (T€)	bis 2006 abgeforderte und bereit gestellte Mittel (T€)	bereitgestellte Mittel in % zum Plan	verausgabte Mittel (T€)	Verausgabe in % zum Plan	verausgabte Mittel in % zu den bereit- gestellten Mitteln
Brandenburg	4.605,19	4.611,36	100,1	3.607,21	78,3	78,2
Cottbus	21.903,00	22.236,36	101,5	20.992,23	95,8	94,4
Eberswalde	3.945,40	3.606,32	91,4	3.695,72	93,7	102,5
Eisenhüttenstadt	7.108,32	6.479,67	91,2	6.479,67	91,2	100,0
Finsterwalde	150,00	255,90	170,6	231,90	154,6	90,6
Frankfurt (Oder)	14.655,00	13.961,35	95,3	11.804,68	80,6	84,6
Guben	4.909,14	4.940,00	100,6	4.940,00	100,6	100,0
Jänschwalde Ost	731,80	731,81	100,0	731,81	100,0	100,0
Lübbenau/Spreewald	2.514,20	2.092,18	83,2	2.092,18	83,2	100,0
Luckenwalde	1.116,00	1.577,33	141,4	1.519,95	136,2	96,4
Senftenberg	4.549,60	4.194,53	92,2	4.194,53	92,2	100,0
Velten	1.278,00	1.100,00	86,1	666,50	52,2	60,6
Wittenberge	3.265,00	3.264,96	100,0	3.118,99	95,5	95,5
Wittstock/Dosse	1.461,00	1.461,00	100,0	1.179,08	80,7	80,7
<b>Summen</b>	<b>72.191,65</b>	<b>70.512,76</b>	<b>97,7</b>	<b>65.254,44</b>	<b>90,4</b>	<b>92,5</b>

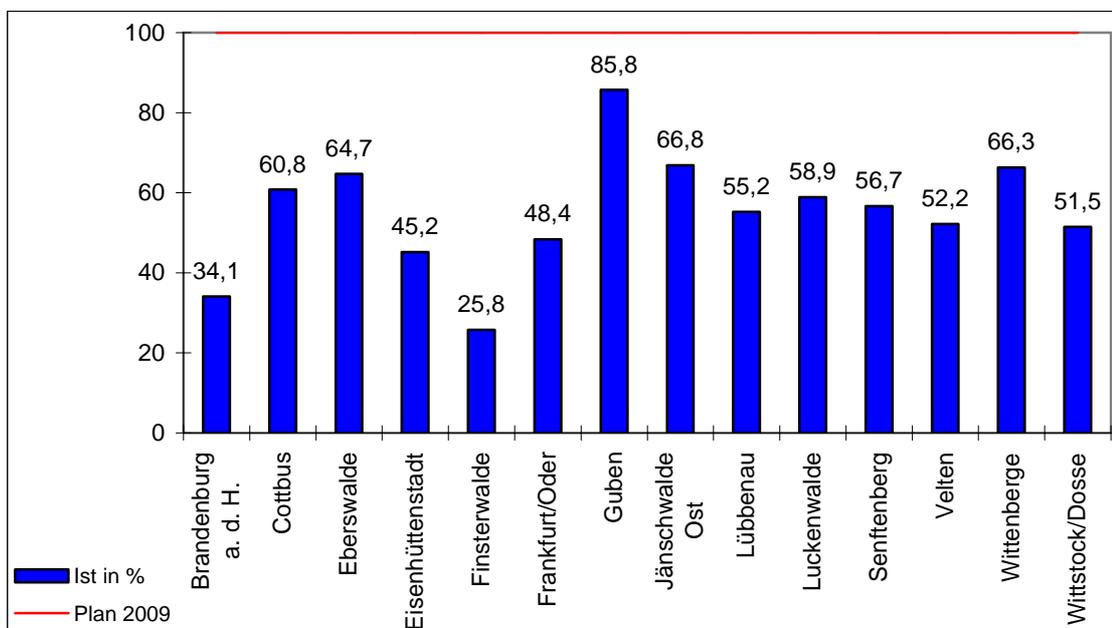
Tabelle 5: Gegenüberstellung der veranschlagten und verausgabten Mittel für den Rückbau

Das Land stellte den Kommunen ca. 70,5 Mio. €, d. h. etwa 97 % der bis 2006 geplanten Mittel, zur Verfügung. Davon wurden 92,5 % für Rückbaumaßnahmen bis zum 31.12.2006 tatsächlich verwendet. Die restlichen Fördermittel in Höhe von rd. 5,3 Mio. € verausgabten die Kommunen nicht bis zum Abschluss des Haushaltsjahres 2006. Dieser Betrag ergab sich größtenteils aus Fördermitteln, die erst im Dezember 2006 den Kommunen zur Verfügung standen und für eine Verwendung innerhalb von zwei Monaten des nächsten Haushaltsjahres vorgesehen waren.

### 3.1.3 Realisierungsstand

Bis zum 31.12.2006 verausgabten die Kommunen durchschnittlich ca. 55 % des bis zum Jahr 2009 insgesamt benötigten Fördermittelbedarfs. Der Realisierungsstand des Rückbaus zum Ende 2006 in Bezug auf das bis zum Jahr 2009 geplante Gesamtrückbauvolumen in den einzelnen Kommunen ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Dabei legte der LRH als Planungsgröße die in den Kosten- und Finanzie-

rungsplänen für das Haushaltsjahr 2007 von den Kommunen gemeldeten förderfähigen Rückbaukosten bis zum Haushaltsjahr 2009 zugrunde. Als Ergebnis ist ein sehr unterschiedlicher Stand der Programmumsetzung zu verzeichnen. Vier der untersuchten 14 Kommunen haben bis zum 31.12.2006 noch nicht die Hälfte der bis zum Jahr 2009 geplanten Rückbaumaßnahmen umsetzen können.

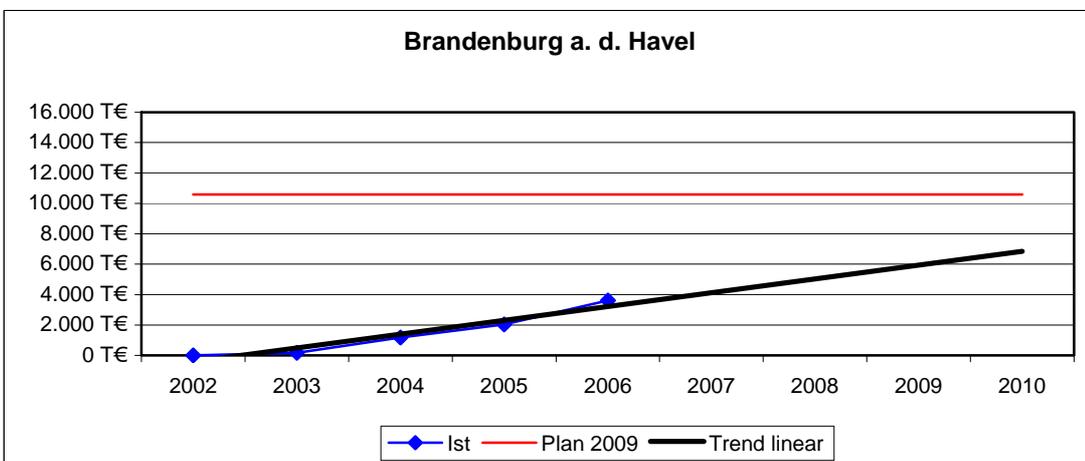
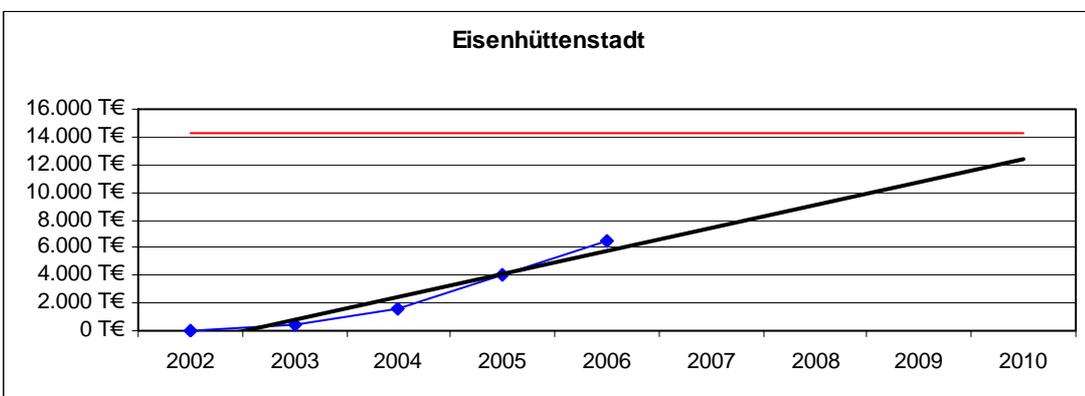
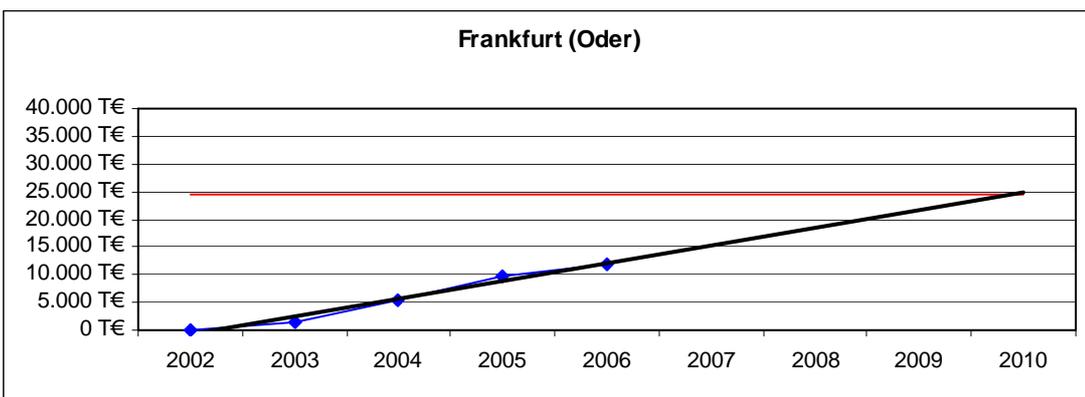
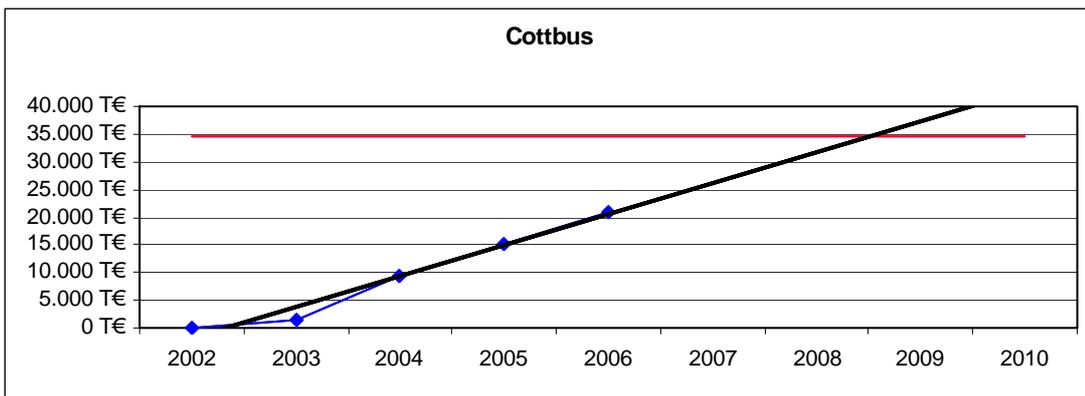


Quelle: eigene Berechnungen, beruhend auf den haushaltsjahrbezogenen Zwischenabrechnungen des LBV bzw. den haushaltsjahrbezogenen Zwischenberichten der Kommunen und den Kosten- und Finanzierungsübersichten

Abbildung 4: Erfüllungsstand am 31.12.2006 in Bezug auf den Plan 2009

Diese Darstellung stellt kein Ranking innerhalb der Kommunen dar, da das Rückbautempo in den einzelnen Kommunen von vielen Einflussfaktoren abhängt und deshalb ein unmittelbarer Vergleich untereinander nicht möglich ist. Vielmehr dient diese Aussage als Orientierung, welches finanzielle Volumen die einzelnen Kommunen bis 2009 im Teilprogramm Rückbau noch umzusetzen haben.

Die nachfolgenden Darstellungen zum bisherigen Rückbautempo sollen verdeutlichen, wie sich die Erreichung der Rückbauziele bei linearer Fortsetzung des aus der bisherigen Entwicklung ermittelten Trends in ausgewählten Programmkommunen darstellen würde.



Quelle: eigene Berechnungen, beruhend auf den haushaltsjahrbezogenen Zwischenabrechnungen und den Kosten- und Finanzierungsübersichten

Abbildung 5: Rückbaudynamik in einzelnen Stadtumbaustädten

Unter Zugrundelegung einer linearen Fortsetzung des bisherigen Rückbauprozesses wären für die Städte Cottbus und Frankfurt (Oder) die geplanten Rückbauziele bis zum Programmende 2009 erreichbar. Für Eisenhüttenstadt und Brandenburg a. d. Havel ist das Ziel nur durch eine deutliche Beschleunigung des Rückbautempos erreichbar.

Wie anspruchsvoll eine Steigerung des Rückbautempos ist, wird indes daran deutlich, dass bis zum Jahr 2006 überwiegend unkomplizierte und kostengünstige Rückbaumaßnahmen (z. B. Rückbau in der Randlage von Wohngebieten, Objekte mit hohem Leerstand) realisiert wurden. Nach Angaben der Wohnungsunternehmen gestaltet sich der Rückbau künftig weitaus komplizierter und kostenintensiver.

#### **3.1.4 Leerstandsentwicklung**

Bis Ende 2006 nahmen die Wohnungsunternehmen in den geprüften Kommunen insgesamt 20.000 Wohnungen vom Markt. Die Anzahl der in den einzelnen Kommunen abgerissenen Wohnungseinheiten ist in der folgenden Grafik dargestellt:

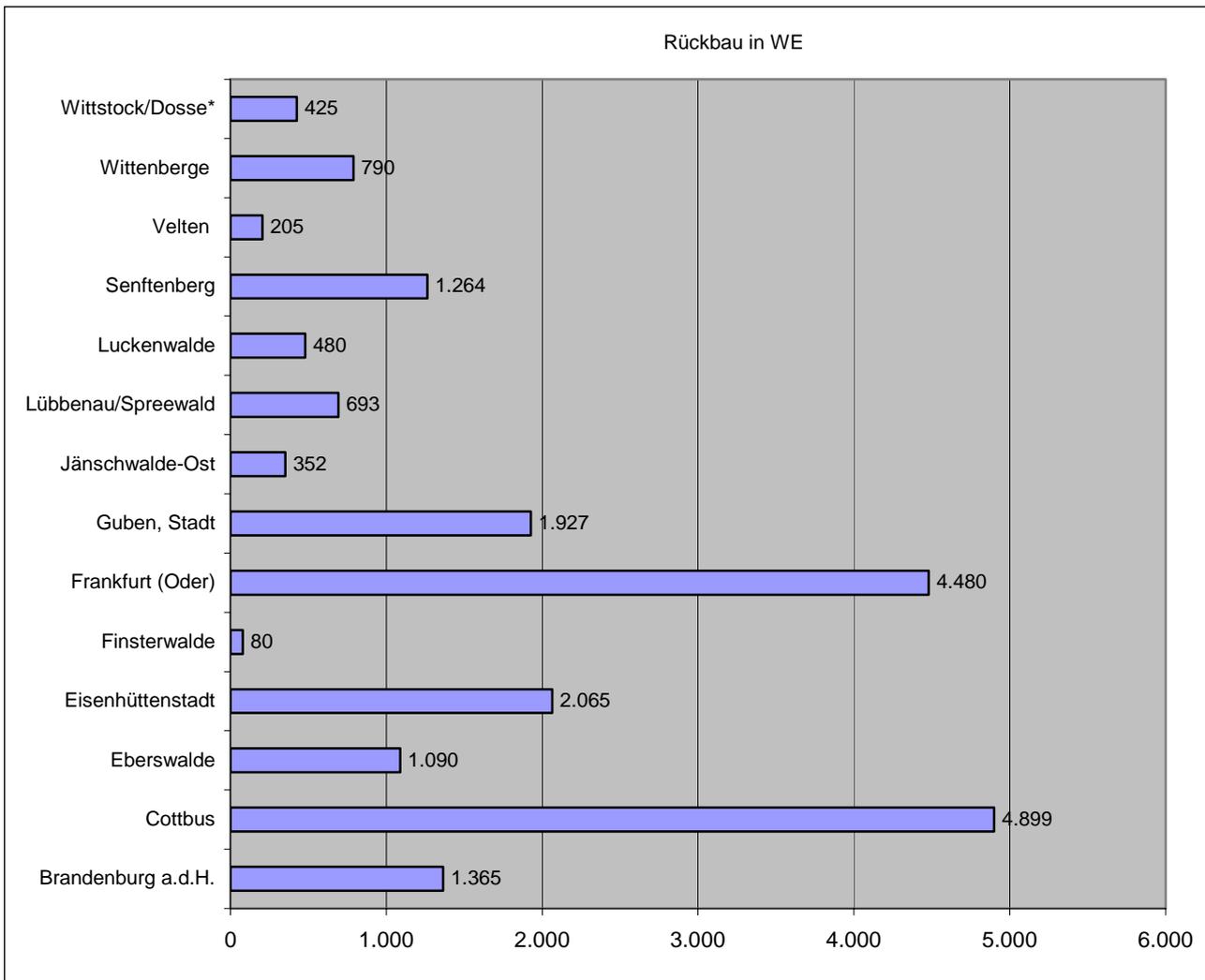
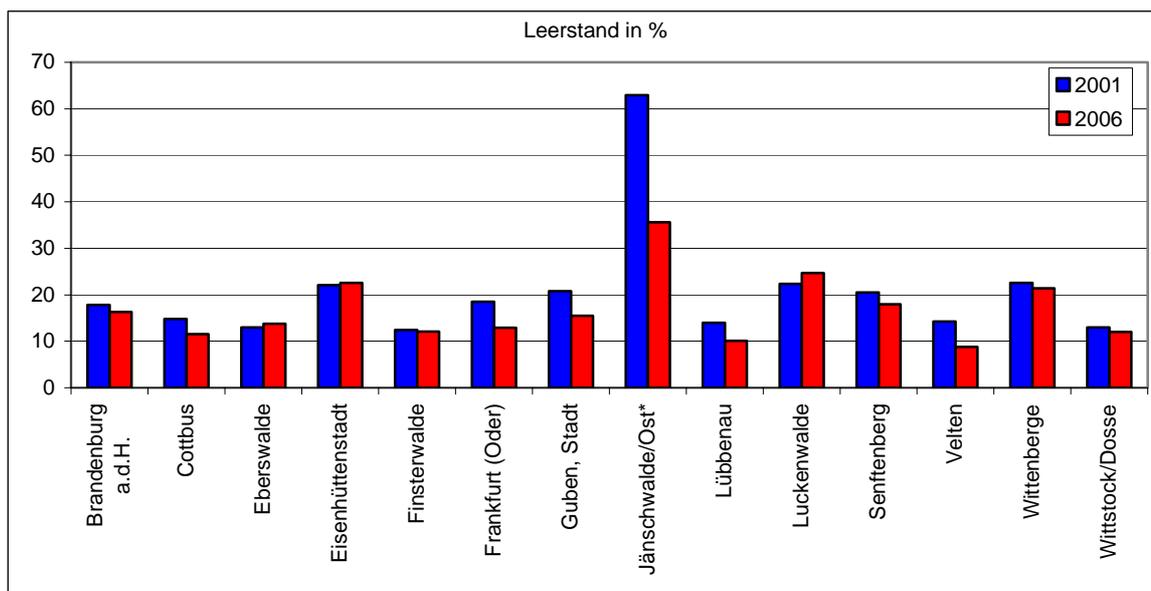


Abbildung 6  
Zur Bewertung des Erfolgs der bisher durchgeführten Rückbaumaßnahmen werden die Leerstandsquoten in den Kommunen zu den Stichtagen 31.12.2001 und 31.12.2006 gegenübergestellt (Abbildung 7).



Quellen: Checklisten der Kommunen \* ehemalige Bundeswehrliegenschaft  
Abbildung 7

Als Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

Trotz der Realisierung von Rückbaumaßnahmen im Umfang von 65,3 Mio. € sanken die Leerstandsquoten in den untersuchten Kommunen nur leicht. Der Leerstand konnte somit durch den bisherigen Rückbau zwar gebremst, aber noch nicht in jedem Fall merklich gesenkt werden. In einigen Kommunen hat sich die Leerstandsquote sogar erhöht. Dies ist in erster Linie auf die weiterhin anhaltenden Bevölkerungsverluste in den Programmkommunen zurückzuführen. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich somit nicht wesentlich verbessert.

Stellt man die Anzahl der abgerissenen Wohnungseinheiten der absoluten Leerstandsveränderung in den Wohnungsunternehmen gegenüber, dann zeigt sich, dass in einigen Kommunen trotz Rückbaus keine nennenswerte Leerstandsverringerung bei den Wohnungsunternehmen eingetreten ist. Zwar haben die Wohnungsunternehmen in den geprüften Kommunen von ihrem Wohnungsbestand von rund 156.000 Wohnungseinheiten (Stand 2001) ca. 13 % zurückgebaut, aber ihre Leerstandsquote von 20,1 % um lediglich 3,1 Prozentpunkte senken können. Die Unternehmen profitieren bisher nicht adäquat von ihrem Rückbauengagement, da im Verhältnis zur Anzahl der abgerissenen Wohnungen überproportional viele Mieter an andere Wohnungsanbieter verloren wurden oder Wohneigentum bildeten oder die Region verließen.

### 3.1.5 Kosten des Rückbaus

Der für den Rückbau vorgesehene Wohnungsbestand in den geprüften Kommunen ist sehr unterschiedlich. So wurden in den größeren Städten wie Cottbus, Frankfurt

(Oder), Guben und Senftenberg überwiegend Plattenbauten abgerissen. Die kleineren Städte hingegen haben auch das Problem des dispersen Rückbaus von Wohngebäuden in Mauerwerksbauweise mit integrierten Nebengelassen.

Die Rückbaukosten (Abbruchkosten und Nebenkosten) werden einerseits vom Gebäudetyp und andererseits durch die gewählte Rückbautechnologie beeinflusst. Für die unterschiedlichen Bauweisen hat der LRH aus den Abrechnungsunterlagen der Wohnungsunternehmen folgende spezifische Rückbaukosten ermittelt:

Bauweise/ Technologie	Plattenbauten <sup>18</sup>	Hochhaus <sup>19</sup>	Teilrückbau von Plattenbauten <sup>20</sup>	Altbau <sup>21</sup>
Rückbaukosten <sup>22</sup> in € pro Quadratmeter	26,00 bis 53,07	90,34	66,31 bis 171,07	61,11 bis 168,32

Tabelle 6

Die durchschnittlichen Rückbaukosten der 268 in die Prüfung einbezogenen Einzelmaßnahmen<sup>23</sup> betragen 45,74 € pro Quadratmeter. Diese ermittelten Ist-Kosten beinhalten auch die Kosten aufwendiger Geschoss- und Segmentrückbaumaßnahmen. Etwa 19 % der Gesamtkosten ergaben sich aus Nebenkosten, z. B. für Planungen, Umzüge und Entschädigungen. In der folgenden Tabelle sind die pauschal gewährten Fördermittel von 60 € pro Quadratmeter den tatsächlich angefallenen Abrisskosten gegenübergestellt:

Stadt	Abrissfläche (m <sup>2</sup> )	Zuwendungsf. Gesamtkosten (€)	Istkosten* (€)	Kostendifferenz (€)	NK von den Istkosten (€)	Istkosten (€/m <sup>2</sup> )	Kostendifferenz (€/m <sup>2</sup> )	NK von den Istkosten (€/m <sup>2</sup> )
Brandenburg a. d. Havel*	12.724,89	763.493,40	445.411,73	-318.081,67	27.610,29	35,00	- 25,00	2,17
Cottbus*	200.309,08	12.018.544,80	9.563.260,28	-2.455.284,52	1.401.212,33	47,74	-12,26	7,00
Eberswalde*	8.592,20	515.532,00	411.513,97	-104.018,03	nicht abgefordert	47,89	-12,11	nicht abgefordert
Eisenhüttenstadt*	63.050,29	3.783.017,40	2.626.344,15	-1.156.673,25	nicht abgefordert	41,65	-18,35	0,00
Finsterwalde	3.752,80	225.168,00	259.001,11	33.833,11	21.433,23	69,02	9,02	5,71
Frankfurt (Oder)*	114.033,71	6.842.022,60	5.735.738,41	-1.106.284,19	859.030,78	50,30	-9,70	7,53
Guben*	77.993,69	4.679.621,40	3.263.025,80	-1.416.595,60		41,84	-18,16	
Jänschwalde	23.570,20	1.414.212,00	731.812,39	-682.399,61	nicht abgefordert	31,05	-28,95	nicht abgefordert
Lübbenau/Spreewald	40.575,88	2.434.552,80	2.698.370,46	263.817,66	905.833,08	66,50	6,50	22,32
Luckenwalde	21.966,59	1.317.995,40	1.171.048,08	-146.947,32	221.479,11	53,31	-6,69	10,08
Senftenberg	75.395,80	4.523.748,00	2.675.103,22	-1.848.644,78	608.053,44	35,48	-24,52	8,06
Velten*	11.108,26	666.495,60	288.827,69	-377.667,91	50.715,32	26,00	-34,00	4,57
Wittstock/Dosse*	15.045,76	902.745,60	688.012,92		nicht abgefordert	45,73		nicht abgefordert
Summen:	668.119,15	40.087.149,00	30.557.470,21	-9.314.946,11	4.205.376,67			
<b>Durchschnittskosten pro m<sup>2</sup>:</b>		<b>60,00</b>	<b>45,74</b>	<b>-13,94</b>	<b>8,53</b>			

\*Kostenangaben basieren nicht bei allen Städten auf 100% der Rückbaumaßnahmen

NK: Nebenkosten

Tabelle 7

Die am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen machten geltend, dass durch den kostenunabhängigen Festbetrag ein Ausgleich zwischen kostenintensiven und weniger aufwendigen Rückbaumaßnahmen stattfindet. Deshalb ermittelte der LRH

- 18 Aus Betonfertigteilen hergestellte Gebäude bis sechs Geschosse.  
 19 Aus Betonfertigteilterplatten hergestellte Gebäude ab sieben Geschosse.  
 20 Geschoss- und Segmentrückbau  
 21 Gebäude mit Entstehungszeiten bis 1970  
 22 Abbruchkosten + Nebenkosten + Umzugs- und Entschädigungskosten  
 23 Umfasst nicht den Gesamtumfang aller Rückbaumaßnahmen.

bei sieben Wohnungsunternehmen die tatsächlichen Kosten für alle Rückbaumaßnahmen. Dabei ergaben sich für diese Unternehmen durchschnittliche Rückbaukosten von 51,50 € pro Quadratmeter. Differenziert betrachtet liegen die spezifischen Rückbaukosten bei den Wohnungsunternehmen mit einem hohen Anteil an abgerissener Altbausubstanz über diesem Durchschnittswert. Bei Wohnungsunternehmen, die Maßnahmen im Geschoss- und Segmentrückbau durchführten, fielen sogar spezifische Rückbaukosten von ca. 65 € pro Quadratmeter an. In diesen Fällen bestätigte sich also der oben erwähnte Kostenausgleich.

Allerdings verschafften sich diejenigen Wohnungsunternehmen, die überwiegend den Rückbau von Plattenbauten vornahmen, Finanzierungsreserven von ca. 2,7 Mio. €, da die tatsächlichen Abrisskosten geringer als die pauschal ausgereichten Fördermittel waren. Das entspricht 17 % der erhaltenen Fördermittel. Inwieweit die Unternehmen diese Finanzierungsreserven letztendlich als Ausgleichsbudget für kostenintensive Rückbaumaßnahmen verwendeten, hat der LRH jedoch nicht weiter untersucht.

Hätten bei einer differenzierten Förderung, d. h. bei einem von der jeweiligen Bauweise abhängigen Förderanteil, diese Mittel von vornherein im Rückbauprogramm zur Verfügung gestanden, wäre bei den geprüften Wohnungsunternehmen der Rückbau weiterer 760 Plattenbauwohnungen<sup>24</sup> möglich gewesen. Zumindest hätte bei differenzierter Steuerung durch die Kommunen ein höherer Fördermittelbetrag zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und zur Stärkung innerstädtischer Bereiche im Rahmen von Aufwertungsmaßnahmen geleistet werden können.

Der LRH weist an dieser Stelle darauf hin, dass einzig die Stadt Guben die Fördermittel für Rückbaumaßnahmen nicht pauschal an die Wohnungsunternehmen ausreichte, sondern die tatsächlich entstandenen Kosten auf Nachweis erstattete. Hierzu vereinbarten die Stadt und die Wohnungsunternehmen, dass anfallende Kosten für das Umzugsmanagement von den Wohnungsunternehmen zu tragen sind. Damit hat die Stadt neben einer großen Kostentransparenz für sich ein Steuerungsinstrument erhalten, das sie in die Lage versetzt, städtebaulich wichtige, aber für die Wohnungsunternehmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vordringliche Maßnahmen umzusetzen. Mitnahmeeffekte sind in diesem Fall weitestgehend ausgeschlossen.

Die Stadt Guben kann somit unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte die Minderausgaben aus Abrissmaßnahmen mit Kosten unter 60 € pro Quad-

---

<sup>24</sup>Die Berechnung basiert auf einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup>.

ratmeter gezielt an die Wohnungsunternehmen zur Umsetzung weiterer Stadtbau-  
baumaßnahmen weiterreichen (Anlage 5).

### **3.2 Aufwertung der Innenstädte**

#### **3.2.1 Einführung**

Eine langfristig erfolgreiche Umsetzung des Programms Stadtbau Ost setzt voraus, dass der Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen durch eine integrierte Stadtentwicklungsplanung in den Kommunen mit Aufwertungsmaßnahmen in den Innenstadtquartieren verknüpft wird.

Ziel von Aufwertungsmaßnahmen ist es,

- erhaltenswerte Gebäudeensembles und Stadtviertel zu sichern,
- die städtische Infrastruktur an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen,
- freigelegte Flächen einer neuen Nutzung/Zwischennutzung zuzuführen.

Zuwendungsempfänger sind die Städte und Gemeinden. Die Förderung wird als Zuschuss zu den „unrentierlichen“ Kosten gewährt. Der Fördersatz beträgt  $66 \frac{2}{3} \%$ , wobei je  $\frac{1}{3}$  der Förderhöhe auf den Bund und das Land entfallen. Eine der Voraussetzungen für die Fördermittelgewährung ist, dass die Kommune die Gesamtfinanzierung mit einem Anteil von ebenfalls  $\frac{1}{3}$  komplementiert (kommunaler Miteleistungsanteil).

Im Land Brandenburg können folgende Vorhaben und Maßnahmen für die Aufwertung von Stadtquartieren nach der Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung gefördert werden:

- B.1 Städtebauliche Untersuchungen und Planungen
- B.2 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- B.3 Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden
- B.4 Ordnungsmaßnahmen
- B.5 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen
- B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche
- B.7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten
- B.8 Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde
- B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes

### 3.2.2 Fördergegenstände bei Aufwertungsmaßnahmen

Im Zeitraum von 2002 bis 2006 nahmen die geprüften Kommunen Aufwertungsmittel in Höhe von 47,5 Mio. € in Anspruch. Davon entfielen 42,8 Mio. € auf die Fördergegenstände B.1 bis B.9 und 4,6 Mio. € auf programmübergreifende Zwischenfinanzierungen innerhalb von Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung<sup>25</sup> (Anlage 6). Im o. g. Zeitraum verwendeten die Gemeinden die Fördermittel für folgende Aufwertungsmaßnahmen:<sup>26</sup>

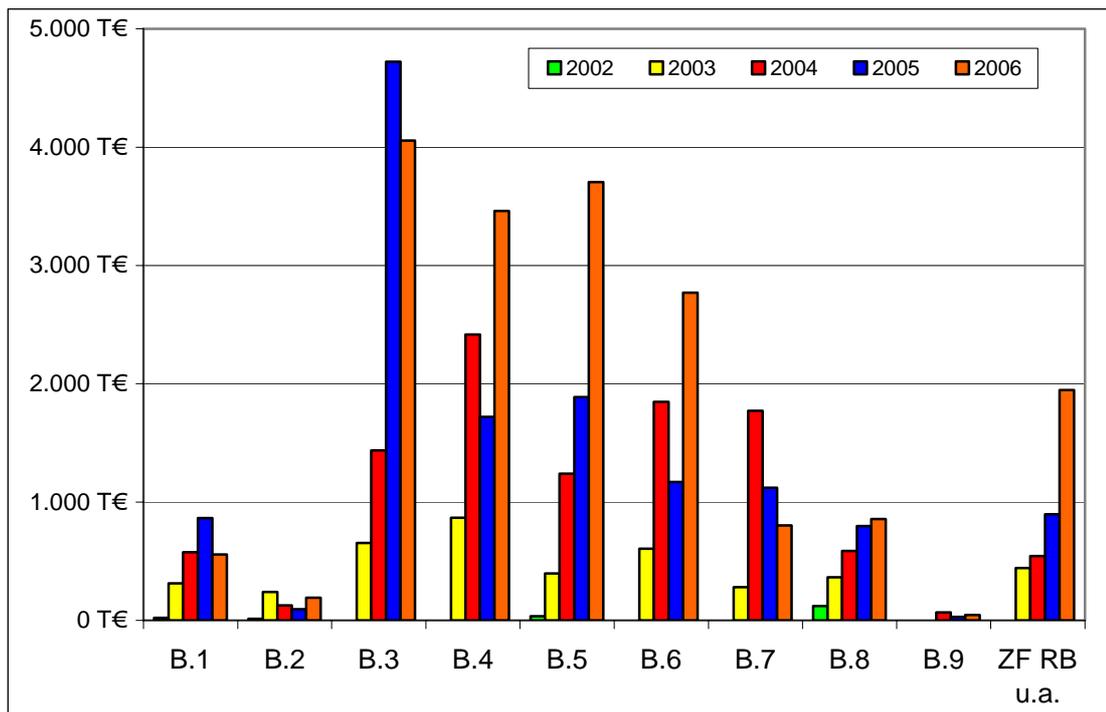


Abbildung 8: Verteilung der Aufwertungsmittel auf die Fördergegenstände B.1 bis B.9  
ZF RB: Zwischenfinanzierung für Maßnahmen des Rückbaus und anderer Programme der Städtebauförderung

Der finanzielle und prozentuale Anteil der einzelnen Fördergegenstände (B.1 bis B.9) spiegelt sich in den folgenden Grafiken wider:

<sup>25</sup> Vgl. Rundschreiben des LBV Nr. 5/05/04 vom 14.07.2004.

<sup>26</sup> Angaben gemäß den Bescheiden haushaltsjahrbezogener Zwischenabrechnungen des LBV bzw. gemäß den haushaltsjahrbezogenen Zwischenberichten der Kommunen.

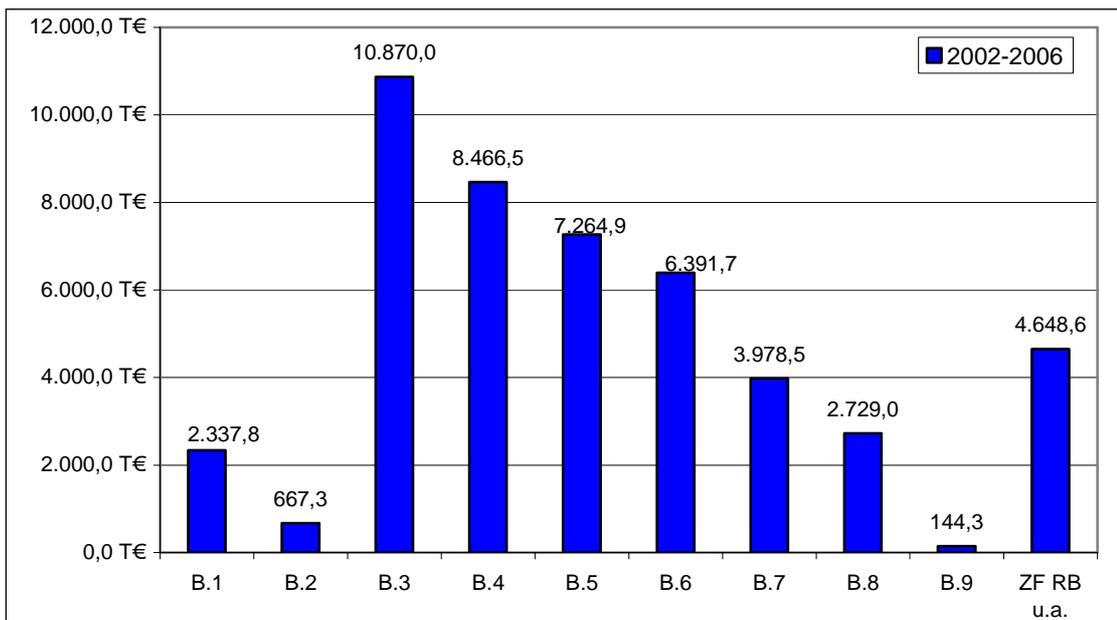
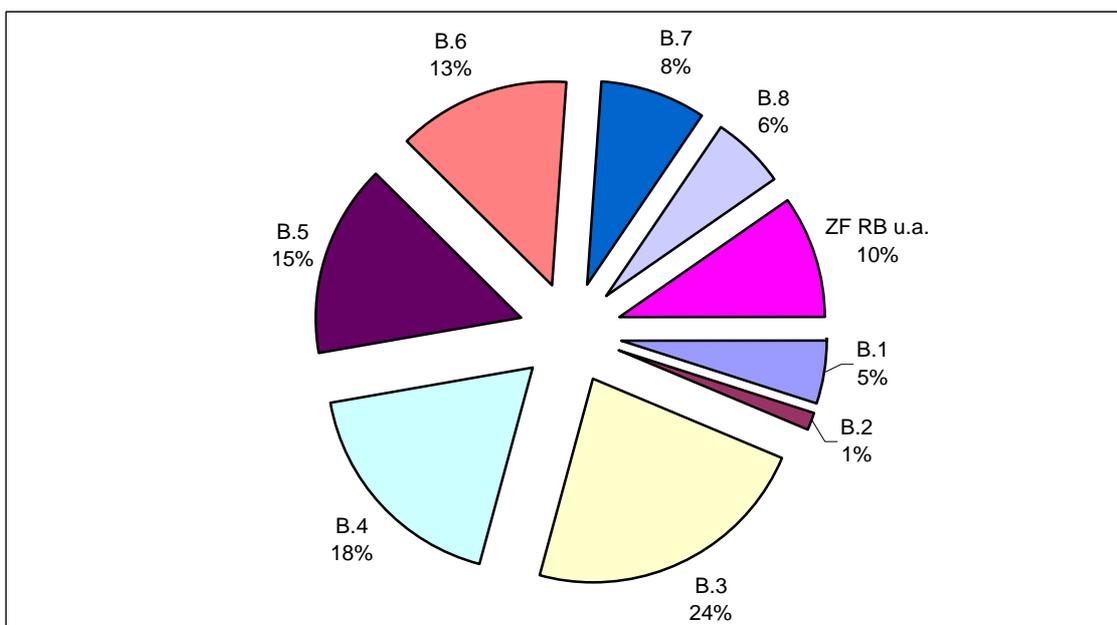


Abbildung 9

Abbildung 10<sup>27</sup>

Die Kommunen setzten bis Ende 2006 die Zuwendungen vorrangig für die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (B.3) mit 24 %, für Ordnungsmaßnahmen (B.4) mit 18 % und für die Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (B.5) mit 15 % ein. Die Mittel für B.3-Maßnahmen wurden vorwiegend für die Hüllensanierung von Gebäuden verwendet. Für die Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und

27

Ohne Fördergegenstand B.9, da diese Maßnahmen durch ihren geringen Anteil an den Aufwertungsmitteln mit 0 % in der Grafik erscheinen würden.

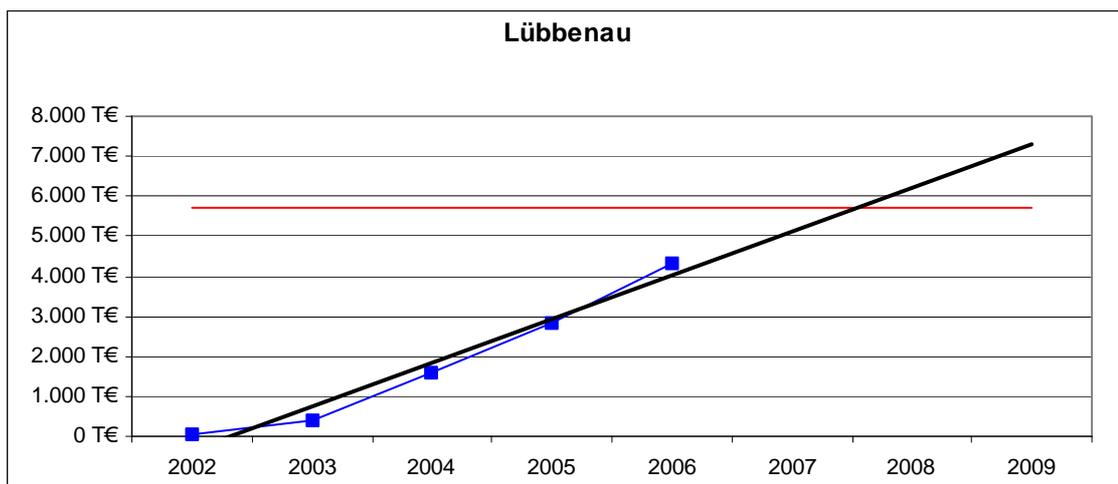
Jugendliche (B.6) sind in den geprüften Kommunen 13 % der Aufwertungsmittel aufgewendet worden.

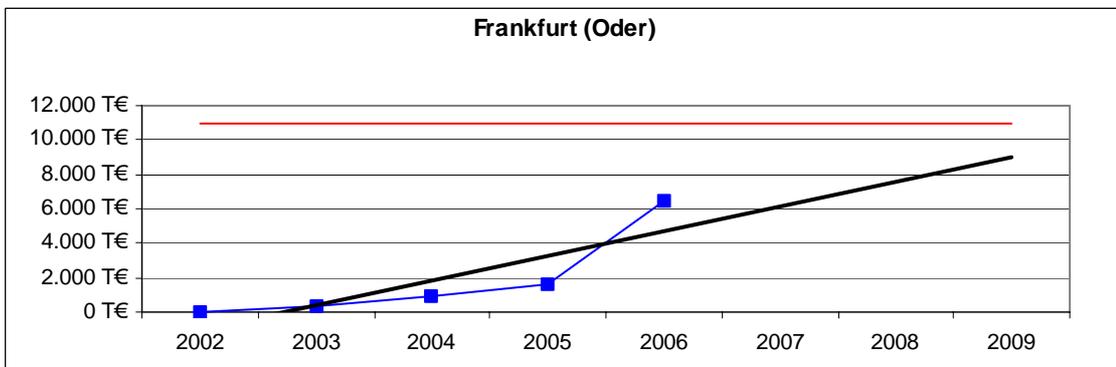
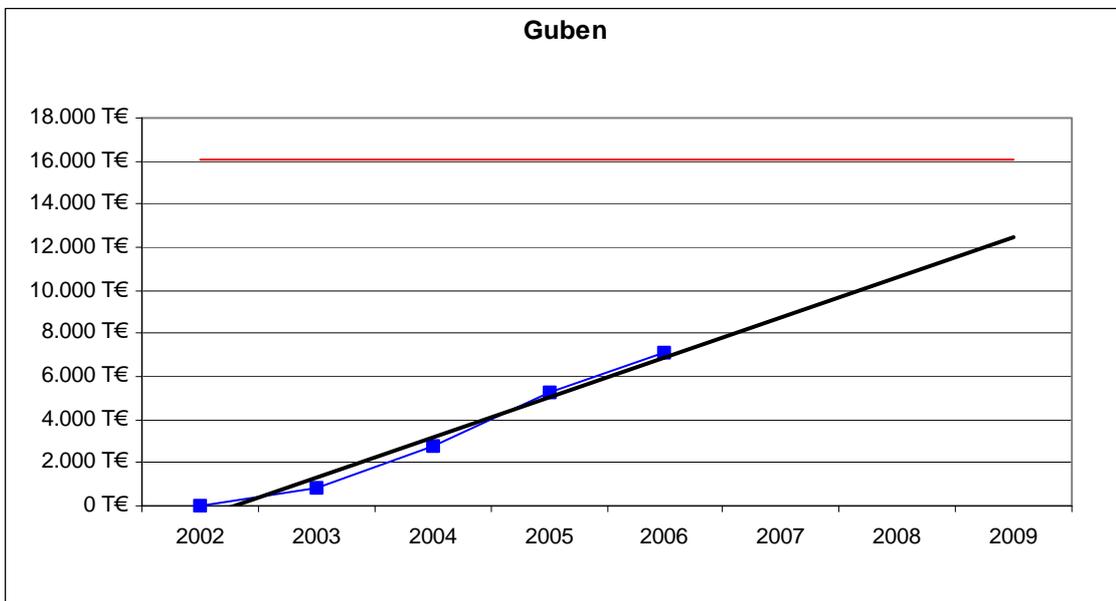
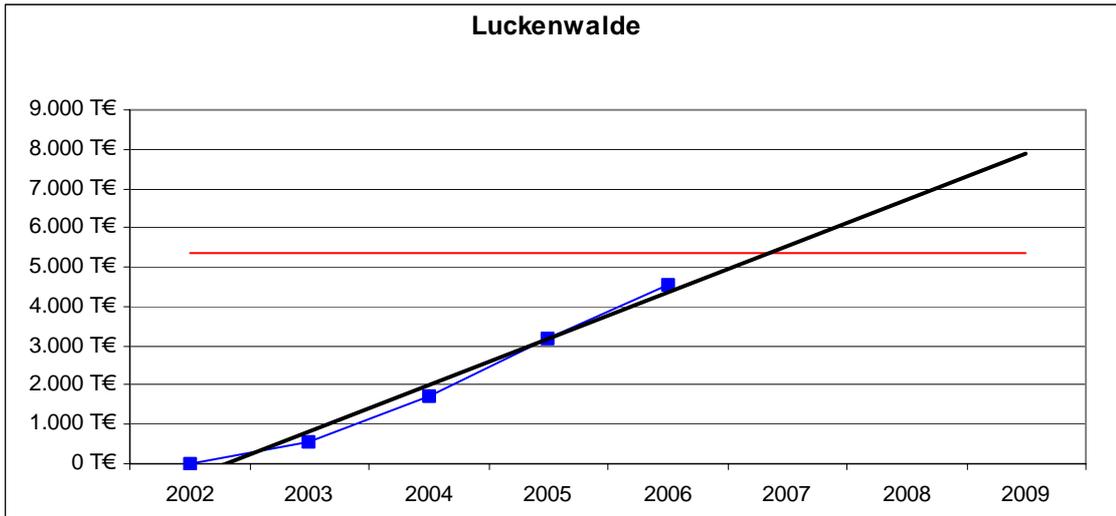
### 3.2.3 Realisierungsstand und Planungshorizont

Die geprüften Kommunen setzten die Aufwertungsmaßnahmen bisher mit sehr unterschiedlicher Intensität um. Bei Beibehaltung des bisherigen Tempos wird es nur den Städten Wittenberge, Lübbenau und Luckenwalde gelingen, die bis zum Jahr 2009 geplanten Aufwertungsmaßnahmen umzusetzen. Die Stadt Frankfurt (Oder) hat im Jahr 2006 eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen abgeschlossen und damit einen Umsetzungsstand von 59 % erreicht.

Die anderen in die Untersuchung einbezogenen Programmstädte liegen bei der Realisierung von Aufwertungsmaßnahmen weit hinter ihren eigenen Plänen zurück. Der Realisierungsstand nach fünf Jahren, und damit fast nach zwei Dritteln der Programmlaufzeit, liegt bei diesen Programmkommunen zwischen 25 % und 47 %. Der derzeitige Erfüllungsstand in Bezug auf die Planungen bis zum Jahr 2009 und darüber hinaus ist in Anlage 7 dargestellt.

Die nachfolgenden Darstellungen zur bisherigen Dynamik sollen verdeutlichen, wie sich die Erreichung der Aufwertungsziele bei linearer Fortsetzung des aus der bisherigen Entwicklung ermittelten Trends in ausgewählten Programmstädten darstellen würde.





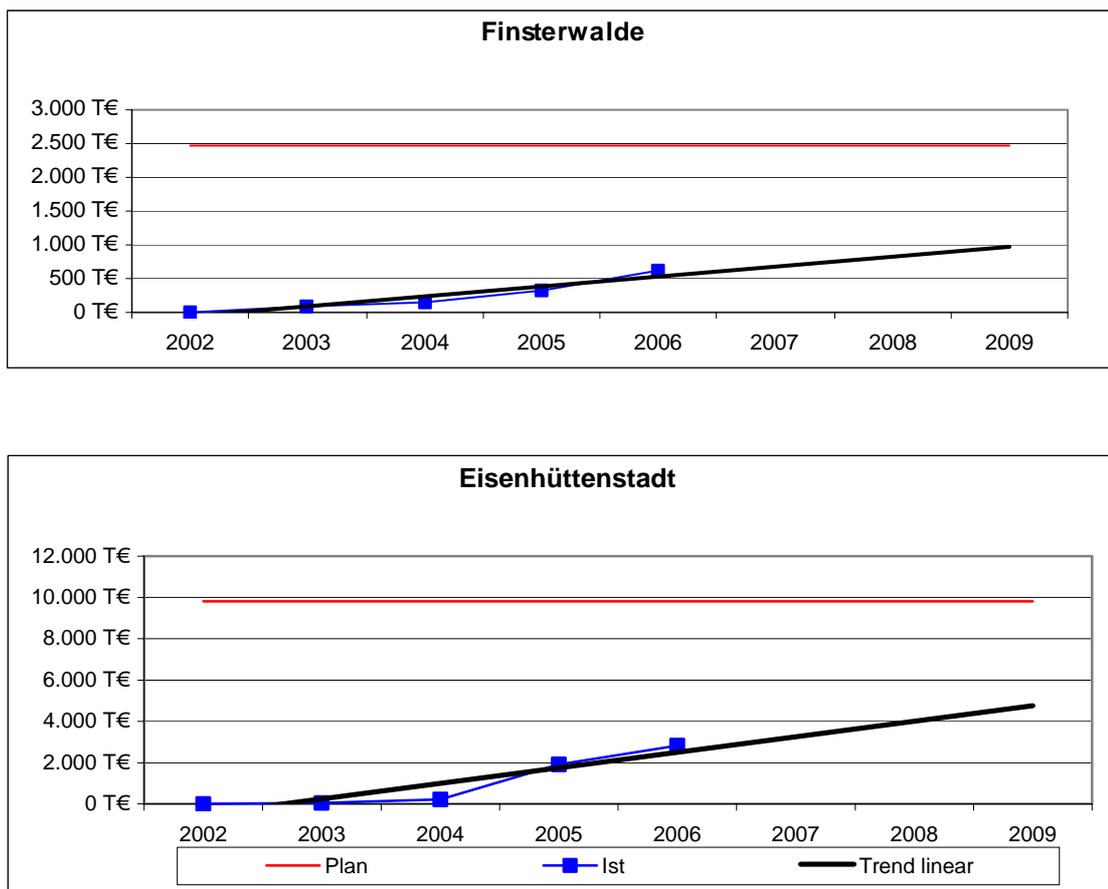


Abbildung 11

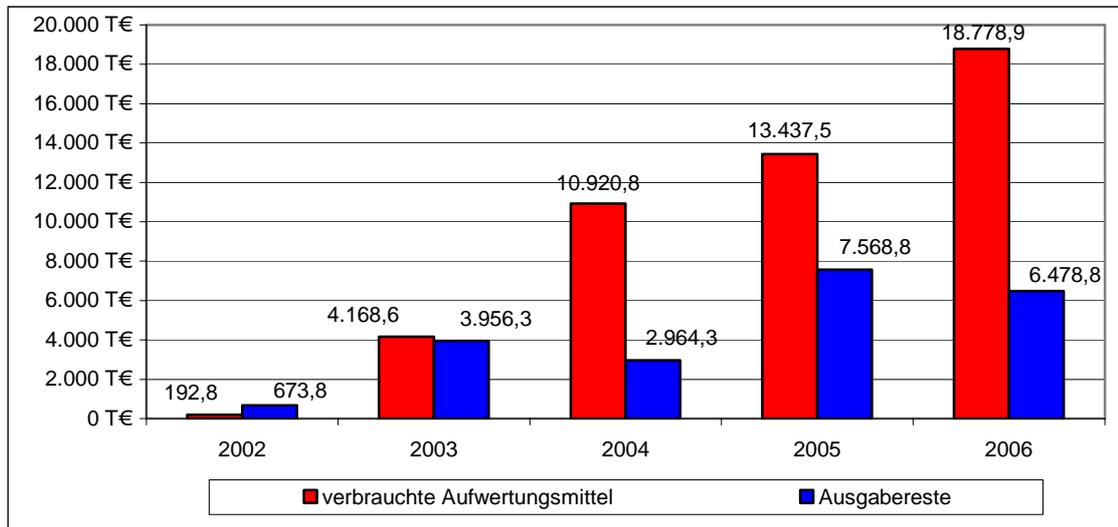
Aus den Förderanträgen der Kommunen für das Programmjahr 2007 ist ersichtlich, dass die Planung von Aufwertungsmaßnahmen weit über das bisher geplante Programmende im Jahr 2009 hinausgeht. An Hand der für die Jahre nach 2009 ausgewiesenen Planwerte ist eine Steigerung bei den Ausgaben für Aufwertungsmaßnahmen zu erkennen. Diese reicht von 20 % bis 128 % gegenüber dem Plan bis Ende 2009. Daraus ist abzuleiten, dass bei den Kommunen ein hoher Bedarf an Aufwertungsmaßnahmen besteht. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der durch die Städte zu erbringende kommunale Miteleistungsanteil die Umsetzung der Ziele beeinflussen wird.

### 3.2.4 Ausgabereste

Nicht verbrauchte Zuwendungen werden in den haushaltsjährlichen Zwischenabrechnungen bzw. in den dazugehörigen Bescheiden des LBV als Ausgabereste ausgewiesen (Anlage 8). Um diese Ausgabereste nicht zurückzahlen zu müssen, nahmen die Kommunen Zinszahlungen auf Grund der Nichteinhaltung der Zwei-Monats-Frist in Kauf, vereinnahmten jedoch in vielen Fällen die Zinszahlungen unter Einbrin-

gung des entsprechenden kommunalen Miteleistungsanteils (hier: 1/3 des Zinsbetrages) zusätzlich zu den Ausgaberesten aus Aufwertungsmitteln in ihren Haushalt.

Der Anteil der Ausgabereste am Gesamtumfang der für die geprüften Programmkommunen ausgereichten Aufwertungsmittel betrug im Jahr 2006 immer noch 25,7 % (Abbildung 12).



Quelle: Bescheide haushaltsjahrbezogener Zwischenabrechnungen des LBV bzw. haushaltsjahrbezogene Zwischenberichte der Kommunen

Abbildung 12

### 3.2.5 Kosten der Aufwertung

In der Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung sind für die Fördergegenstände B.5, B.6 und B.7 folgende Förderhöchstgrenzen festgelegt:

Fördergegenstand	Förderhöchstgrenze
<b>B.5:</b> Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen  In Ausnahmefällen für den städtebaulichen, bautechnischen oder denkmalpflegerischen Mehraufwand, insbesondere in historischen Altstadtkernen, Denkmalbereichen und im Umfeld von Einzeldenkmalen	102,26 €/m <sup>2</sup>  maximal 178,95 €/m <sup>2</sup>
<b>B.6:</b> Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche  In Ausnahmefällen bei unter Denkmalschutz stehenden oder städtebaulich besonders bedeutsamen Park-, Garten- oder Hofanlagen	38,35 €/m <sup>2</sup>  maximal 69,02 €/m <sup>2</sup>

Fördergegenstand	Förderhöchstgrenze
B.7: Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten	76,69 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 8

Der LRH stellte bei der stichprobenartigen Prüfung solcher Aufwertungsmaßnahmen fest, dass die geltenden Förderhöchstgrenzen in vielen Fällen unterschritten wurden. Trotzdem erreichten die Kommunen bei diesen Maßnahmen mit ca. 50 % des Höchstsatzes an Fördermitteln eine qualitativ hochwertige und anspruchsvolle Ausführung der Baumaßnahmen. Andererseits stellte der LRH jedoch auch gravierende Überschreitungen der Förderhöchstgrenzen, die zwischen 117 % und 376 % lagen, fest (Anlage 9). Bei der Erneuerung des Klingefließes in Frankfurt (Oder) wurde die Förderhöchstgrenze z. B. beim 1. Bauabschnitt um 120 % und beim 2. Bauabschnitt mit 376 % überschritten. Die Zuwendungsempfänger begründeten diese Kostenerhöhungen u. a. mit der Ausführungsweise für Sonderbauwerke bzw. mit der exponierten Lage der Objekte (Anlage 9).

Der LRH stellte fest, dass die Kommunen in vielen Fällen Aufwertungsmaßnahmen durchführten, die auch im Rahmen anderer Investitionsförderungsprogramme förderfähig gewesen wären bzw. zu deren Durchführung andere Träger verpflichtet gewesen wären. Hierbei handelte es sich u. a. um die Sanierung von öffentlichen Schulgebäuden, Schulhofgestaltungen sowie die Erneuerung von Wasserläufen.

Hierzu folgende Beispiele:



B.6-Maßnahme: Gestaltung des Schulhofes des Karl-Liebknecht-Gymnasiums in Frankfurt (Oder)



B.6-Maßnahme: Gestaltung des Freilichttheaters und des Sportplatzes beim Karl-Liebknecht-Gymnasium in Frankfurt (Oder)



B.6-Maßnahme: Erneuerung des Klingefließes in Frankfurt (Oder)

### 3.2.6 Verhältnis zwischen Rückbau und Aufwertung

Nach der VV-Städtebauförderung 2002 hatten die Länder sicherzustellen, dass die Bundesmittel zur Förderung des Stadtumbaus je zur Hälfte für den Rückbau und für die Aufwertung eingesetzt wurden. Dabei musste die hälftige Aufteilung der Finanzhilfen auf die Bereiche Rückbau und Aufwertung nicht in jeder Gemeinde eingehalten werden, sondern es genügte die Betrachtung auf der jeweiligen Landesebene.

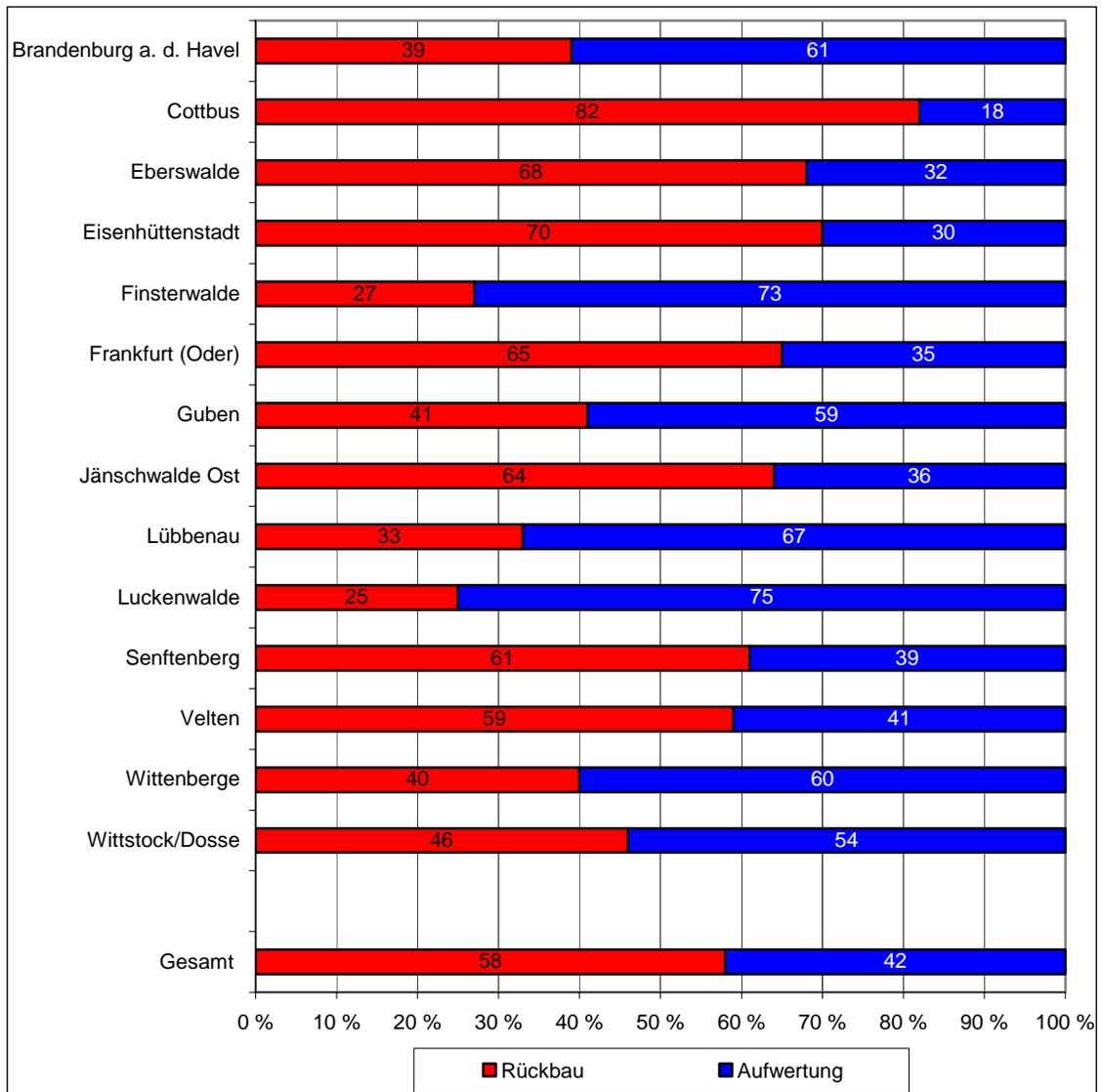
Die VV-Städtebauförderung der Jahre 2003 und 2004<sup>28</sup> öffneten eine hälftige Aufteilung von Fördermitteln für Rückbau und Aufwertung für den Fall, dass ein Land mehr als die Hälfte der Bundesmittel für den Rückbau von Wohnungen einsetzt. Mit der

<sup>28</sup>

VV-Städtebauförderung 2003, Artikel 2 Abs. 3 Satz 10 (dazu Protokollnotiz Nr. 8)

VV-Städtebauförderung 2005 können die Länder auch mehr als 50 % der vom Bund bereitgestellten Mittel für den Rückbau einsetzen, wenn dies erforderlich ist, um ein Drittel der leerstehenden Wohnungen zurückzubauen. Der Bund prüft in diesen Fällen, ob das Land dies in einem späteren Programmjahr dadurch auszugleichen hat, dass es entsprechende Bundesmittel über 50 % hinaus für die Aufwertung einsetzt.

Im Folgenden ist zum Stichtag 31.12.2006 das Verhältnis zwischen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den geprüften Programmkommunen dargestellt:



Quelle: Bescheide haushaltsjahrbezogener Zwischenabrechnungen des LBV bzw. haushaltsjahrbezogene Zwischenberichte der Kommunen

Abbildung 13: Prozentualer Anteil von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den untersuchten Programstädten (Stand: 31.12.2006)

Das Verhältnis zwischen den beiden Teilprogrammen schwankt in den einzelnen Kommunen sehr deutlich. Bei der Hälfte der Städte liegt der Schwerpunkt auf der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen, die zwischen 59 % und 82 % an den Gesamtmaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost ausmachen. Die andere Hälfte der

geprüften Kommunen führten bisher überwiegend Aufwertungsmaßnahmen mit einem Anteil von 54 % bis 75 % durch.

Im Durchschnitt beträgt im Erhebungszeitraum der Anteil des Rückbaus in den vom LRH geprüften Stadtumbaustädten 58 % und der Anteil der Aufwertung 42 %. Damit liegt der Schwerpunkt beim Stadtumbau im Land Brandenburg auf der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen.

### **3.3 Wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen**

#### **3.3.1 Bewertungskriterien**

Der Bund stellt Wohnungsunternehmen, die einen Leerstand von mehr als 15 % aufweisen, bei Abrissmaßnahmen nicht nur die Rückbaupauschale zur Verfügung, sondern gewährt gleichzeitig eine Entlastung von Altschulden um einen Betrag von 76,69 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies soll sich zusätzlich auf die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen auswirken.

Der LRH untersuchte in den 14 in die Prüfung einbezogenen Programmstädten die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage ausgewählter Wohnungsunternehmen vom Jahr vor dem Beginn der Stadtumbaumaßnahmen (31.12.2001) bis zum Ablauf des fünften Programmjahres (31.12.2006). Die Prüfung des LRH umfasste insgesamt 22 Wohnungsunternehmen, davon zwölf Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie zehn Genossenschaften. Diese Unternehmen verwalten i. d. R. den Großteil des jeweiligen städtischen Wohnungsbestandes<sup>29</sup> und verfügten im Jahr 2006 mit ca. 156.000 Wohnungen über 36,8 % des Wohnungsbestandes aller 32 brandenburgischen Programmkommunen<sup>30</sup> (424.228 Wohnungseinheiten). Grundlage für die Erhebungen waren die Berichte der Wirtschaftsprüfer über die Prüfung der Jahresabschlüsse der Unternehmen. Darüber hinaus gingen die Angaben der Geschäftsführungen der Unternehmen zu einer vom LRH erarbeiteten Checkliste in die Bewertung ein.

Bei der Bewertung der wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen bediente sich der LRH einer vom GdW entwickelten Arbeitshilfe zur Insolvenzvorsorge und zum Krisenmanagement.<sup>31</sup> Die Bewertung bezog sich auf folgende betriebswirtschaft-

---

<sup>29</sup> Ohne Jänschwalde-Ost und Velten

<sup>30</sup> Wohnungsbestand 2005 bis 2007 gemäß Anträgen für das laufende Programmjahr 2008 (lt. LBV).

<sup>31</sup> Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Arbeitshilfe 42, März 2003

liche Kennziffern, die aus den Angaben in den Jahresabschlüssen der Unternehmen zum 31.12.2001 sowie zum 31.12.2006 entwickelt wurden:

1. Leerstandsquote
2. Eigenkapitalquote
3. Gesamtkapitalrentabilität
4. Kapitaldienstdeckung und
5. Tilgungskraft

Diese Kennzahlen dienen als Indikatoren krisenhafter Tendenzen in der wirtschaftlichen Entwicklung. Anhand der Kennziffern und ihrer Schwellenwerte für Krisenerscheinungen wurde entsprechend der Arbeitshilfe des GdW analysiert, ob Entwicklungsbeeinträchtigungen bzw. Bestandsgefährdungen der Wohnungsunternehmen vorliegen. Der Hinweis einzelner Kennzahlen auf eine Existenzgefährdung bedeutet dabei nicht, dass das Unternehmen unmittelbar vor der Insolvenz steht, sondern vielmehr, dass seine wirtschaftliche Entwicklung ohne sanierungsorientierte Maßnahmen in diese Richtung weist.

Der Vergleich zwischen den Zeitpunkten zum Beginn des Stadtumbaus und Ende 2006 soll die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit den bisherigen Stadtumbaumaßnahmen darstellen. Damit ist eine Bewertung möglich, ob im Land Brandenburg die wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen des Stadtumbauprogramms hinsichtlich der Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsunternehmen erreicht worden sind.

Im Folgenden werden die betriebswirtschaftlichen Kennziffern definiert und die Ergebnisse der Bewertung summarisch dargestellt.

### 3.3.2 Leerstandsquote

$$\text{Die Leerstandsquote} = \frac{\text{Anzahl der leer stehenden Wohneinheiten} \times 100}{\text{Gesamtanzahl der Wohneinheiten}}$$

gibt den Anteil der nicht vermieteten Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand an. Sie hat große Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage des jeweiligen Unternehmens. Aus Wohnungsleerständen werden keine Mieten und Umlagen erzielt, obwohl sie Kosten verursachen, so dass es zu Ertragsausfällen kommt. Die kritische Grenze für die Ertragslage eines Unternehmens wird erreicht, wenn der strukturelle Leerstand über drei Monate hinweg mindestens 10 % des Wohnungsbestandes beträgt. Eine Bestandsgefährdung wird bei einer über 15 % liegenden Leer-

standsquote gesehen. Da es sich in den Wohnungsunternehmen i. d. R. um längerfristige Leerstände handelt, wurden die Angaben zum jeweiligen Bilanzstichtag herangezogen.

Leerstandsquote	Gefährdungsgrad	von den geprüften WU waren betroffen im Jahr	
		2001	2006
zwischen 10 und 15 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	5	6
mehr als 15 %	Bestandsgefährdung	17	14

Die Leerstandsquoten bei den in die Prüfung einbezogenen Wohnungsunternehmen bewegten sich zum Ende des Jahres 2006 zwischen 8 und 46 %. Der durchschnittliche Leerstand sank im Untersuchungszeitraum lediglich um 2,6 % auf 18,5 %. Die Wohnungsunternehmen sind damit bis auf zwei Ausnahmen auch nach den bisher durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen in ihrer Entwicklung beeinträchtigt bzw. in ihrem Bestand gefährdet.

Die Mehrzahl der Unternehmen konnte die Leerstandsquote nur um wenige Prozentpunkte senken. Bei vier Unternehmen hat sich die Leerstandsquote trotz der Inanspruchnahme erheblicher Zuwendungsbeträge weiter erhöht. Dabei beliefen sich allein bei zwei dieser Unternehmen die zuwendungsfähigen Gesamtkosten des Stadtumbaus auf fast 10 Mio. €. Zusammengefasst ist in vielen Wohnungsunternehmen weiterhin von einer angespannten Umsatz-, Vermögens- und Ertragslage auszugehen.

### 3.3.3 Eigenkapitalquote

Die **Eigenkapitalquote** = 
$$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$$

gibt Auskunft über den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital eines Unternehmens und hat damit große Bedeutung für seine Vermögenslage.

Eine Kapitalmindestausstattung ist erforderlich, damit nicht schon geringe Verluste zu einer Überschuldung und somit zur Insolvenz führen. Eine Entwicklungsbeeinträchtigung wird bei einer Eigenkapitalquote von 10 bis 15 % oder bei einer Verringerung in den vergangenen drei Jahren um mehr als 20 % gesehen. Eine Bestandsgefährdung tritt bei einer Eigenkapitalquote von weniger als 10 % oder bei einem Rückgang um mehr als 33 % ein. Der hier durchgeführte fünfjährige Vergleich der Eigenkapitalquote dient als Orientierungsgröße.

Eigenkapitalquote	Gefährdungsgrad	von den geprüften WU waren betroffen im Jahr	
		2001	2006
zwischen 10 und 15 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	0	0
unter 10 %	Bestandsgefährdung	1	1

Die Eigenkapitalquote aller geprüften Wohnungsunternehmen lag zum Ende des untersuchten Zeitraumes zwischen 8 und 66 %. Die durchschnittliche Eigenkapitalquote sank leicht um 2,2 % auf 31,3 %. Da sie i. d. R. über 15 % liegt, wird bei dieser Betrachtung bis auf ein Unternehmen keine Entwicklungs- bzw. Bestandsgefährdung signalisiert. Dennoch zeigte sich bei 13 Unternehmen eine sinkende Tendenz der Eigenkapitalquote.

Verringerung der Eigenkapitalquote	Gefährdungsgrad	von den geprüften WU waren betroffen im Jahr	
		2001	2006
um mehr als 20 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	0	5
um mehr als 33 %	Bestandsgefährdung	0	2

Bei der Untersuchung der Verringerung des Eigenkapitals ergaben sich bei sieben Unternehmen Hinweise, dass diese Entwicklungsbeeinträchtigungen bzw. Bestandsgefährdungen unterliegen. Bei zwei Unternehmen verringerte sich die Eigenkapitalquote drastisch um 44 % bzw. 60 %. Ursache dafür sind eingetretene Jahresfehlbeträge u. a. durch außerplanmäßige Abschreibungen auf Abrissobjekte. Unter Berücksichtigung der Dreijahresbetrachtung (2003/2006) relativiert sich die extreme Verringerung des Eigenkapitals auf 26 % bzw. 45 %.

### 3.3.4 Gesamtkapitalrentabilität

Die **Gesamtkapitalrentabilität** =

$$\frac{\text{Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit} + \text{Zinsen für langfristiges Fremdkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme (Gesamtkapital)}}$$

gibt an, wie sich das im Unternehmen befindliche Gesamtkapital verzinst hat. Sie veranschaulicht die Leistungsfähigkeit des Unternehmens unter Einbeziehung von Eigen- und Fremdkapital. Ihr Gewicht bezieht sich auf die Ertragslage des Wohnungsunternehmens.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entspricht dem Gewinn des Unternehmens vor dem Steuerabzug. Dieser wird ermittelt über die Gesamtleistung des

Unternehmens (bei Wohnungsunternehmen vorrangig Miet- und Verkaufserlöse) sowie Aufwendungen für Material (Sanierung, Instandhaltung), Personal, Abschreibungen, Kredittilgungen u. a. Bei einer Gesamtkapitalrentabilität zwischen 3 und 6 % wird von einer Entwicklungsbeeinträchtigung, bei weniger als 3 % von einer Bestandsgefährdung gesprochen.

Gesamtkapitalrentabilität	Gefährdungsgrad	von den geprüften WU waren betroffen im Jahr	
		2001	2006
zwischen 3 und 6 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	4	10
unter 3 %	Bestandsgefährdung	18	12

Die Gesamtkapitalrentabilität der Wohnungsunternehmen lag im Untersuchungszeitraum im Wesentlichen unter 3 %. In der durchschnittlichen Entwicklung weist diese Kennziffer mit einer Steigerung um 1,3 Prozentpunkte auf 2,6 % eine leicht positive Tendenz auf. Es lag jedoch nach wie vor für alle einbezogenen Unternehmen eine Entwicklungsbeeinträchtigung bzw. Bestandsgefährdung vor. Für vier Unternehmen ergab sich zum Ende des Betrachtungszeitraumes ein negativer Ausweis dieser Kennziffer (< 0). Dennoch kann für acht Unternehmen eine Abschwächung der krisenhaften Erscheinung von der Bestandsgefährdung zur Entwicklungsbeeinträchtigung festgestellt werden.

### 3.3.5 Kapitaldienstdeckung

Die Kapitaldienstdeckung =

$$\frac{\text{Zins und Tilgung der Kredite} \times 100}{\text{Erlöse aus Netto-Kaltmiete (Eigenmittel)}}$$

gibt an, welchen Anteil der Mieterlöse das Unternehmen für Zins und Tilgung aufbringen muss. Diese Kennziffer gibt Auskunft über die Finanzlage des Wohnungsunternehmens. Die Differenz zu 100 % steht für die Deckung der betrieblichen Aufwendungen und Investitionen aus Eigenmitteln zur Verfügung. Übersteigt die Verhältniszahl 50, drohen Liquiditätsengpässe für die laufende Bewirtschaftung der Bestände.

Kapitaldienstdeckung	Gefährdungsgrad	von den geprüften WU waren betroffen im Jahr	
		2001	2006
mehr als 50 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	9	12
mehr als 65 %	Bestandsgefährdung	0	4

Die Kapitaldienstdeckung hat sich gegenüber dem Ausgangszeitpunkt verschlechtert. Die durchschnittliche Verhältniszahl stieg um 5,9 % auf 55,4. Wegen der verbreiteten Entwicklungsbeeinträchtigung ist in den Unternehmen verstärkt mit Liquiditätsgängen zu rechnen. Für vier Unternehmen zeichnet sich nach mehrjährigem Stadtumbau eine Bestandsgefährdung ab. In diesen Fällen war zudem auch eine Verschlechterung des Deckungsgrades gegenüber dem Ausgangszeitpunkt zu verzeichnen.

Damit weisen über 70 % der untersuchten Unternehmen Entwicklungs- bzw. Bestandsgefährdungen auf, indem sie mehr als 50 bzw. 65 % ihrer Mieterlöse zur Deckung des Kapitaldienstes einsetzen.

### 3.3.6 Tilgungskraft

Die **Tilgungskraft** =

$$\frac{\text{Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit} \times 100}{\text{planmäßige Tilgung des Fremdkapitals}}$$

gibt an, welche Schuldenlast aus eigener Kraft innerhalb eines Jahres abgebaut werden kann (Schuldentilgungspotenzial). Mit ihr wird ebenfalls die Finanzlage der Unternehmen charakterisiert. Der Cashflow<sup>32</sup> stellt das liquiditätsmäßige Ergebnis des Unternehmens dar (zahlungswirksame Erträge gegenüber zahlungswirksamen Aufwendungen). Aus diesem Ergebnis (Überdeckung) sind in der Wohnungswirtschaft insbesondere die laufenden Tilgungsleistungen zu erbringen. Die Tilgungskraft stellt also eine wirtschaftliche Messgröße dar, mit deren Hilfe man die Zahlungskraft eines Unternehmens beurteilen kann. Wenn der Cashflow dauerhaft nicht die Höhe der laufenden Tilgungen erreicht, führt dies zur Liquiditätskrise. Andererseits schafft ein höherer Cashflow-Überschuss Spielraum für zusätzliche Darlehenstilgungen.

Tilgungskraft	Gefährdungsgrad	von den geprüften WU waren betroffen im Jahr	
		2001	2006
100 bis 150 %	Entwicklungsbeeinträchtigung	4	10
Weniger als 100 %	Bestandsgefährdung	4	2

Die Tilgungskraft deutete im Vergleichszeitraum bei mehreren Unternehmen auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung ohne grundlegende Verbesserung hin. Durchschnittlich

<sup>32</sup>

Entsprechend GdW, Arbeitshilfe 42, März 2003, wurde nach Möglichkeit der Cashflow nach DVFA/SG herangezogen (DVFA: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management; SG: Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft).

sank die Tilgungskraft um 41,9 % auf 160,5 %. Positiv zu bewerten waren die zum Ende der Zeitreihe zurückgedrängten Bestandsgefährdungen. In zwei Fällen blieb es allerdings bei dieser Konstellation, da diese Unternehmen über den Cashflow nicht die planmäßige Tilgung erwirtschaften konnten.

### **3.3.7 Würdigung**

Gegenüber der Ausgangslage im Jahr 2001 ist bis Ende 2006 keine signifikante Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der am Stadtbau beteiligten Wohnungsunternehmen eingetreten. Alle in die Prüfung einbezogenen Unternehmen zeigten zu den beiden Betrachtungszeitpunkten in unterschiedlichem Maße entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken. Wenngleich die Häufigkeit der eine Bestandsgefährdung anzeigenden Symptome im Jahr 2006 gegenüber dem Jahr 2001 um 18 % abgenommen hat, ist bei den auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung hinweisenden Anhaltspunkten eine Zunahme um 73 % festzustellen.

Insbesondere die Reduzierung der Leerstandsquote ist bisher unzureichend. Der durchschnittliche Leerstand lag in den Wohnungsunternehmen der betrachteten Programmkommunen weiterhin im bestandsgefährdeten Bereich. Obwohl die Unternehmen in den vergangenen Jahren umfangreiche Abrissmaßnahmen durchgeführt haben, zeigen die bisherigen Bemühungen noch keine umfassende Trendwende in der Leerstandsproblematik auf. Dabei hatten die Wohnungsgenossenschaften gegenüber den kommunalen Wohnungsunternehmen bezüglich der Leerstände eine stabilere Ausgangsposition. Dies hat sich auch zum Ende des Betrachtungszeitraumes nicht geändert.

Die Eigenkapitalausstattung der Unternehmen hat sich nur unwesentlich verändert und wird in der Gesamtheit als noch ausreichend eingeschätzt. Massive Reduzierungen der Quote blieben die Ausnahme. Die Wohnungsunternehmen verfügten jedoch zum Teil nur sehr begrenzt über Finanzreserven für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Mittelfristig sind auch Liquiditätsengpässe nicht auszuschließen.

Die Tilgungskraft der Unternehmen nahm wesentlich ab. Sie lag durchschnittlich nur noch knapp über dem Schwellenwert, der eine Entwicklungsbeeinträchtigung signalisiert.

Nur durch den weiteren Abriss/Teiltrückbau von Wohnungsbeständen sowie die daraus resultierende Entlastung von Altverbindlichkeiten nach § 6a Altschuldenhilfege-

setz wäre künftig mit einer Verminderung der wirtschaftlichen Belastungen durch den Leerstand zu rechnen. Die Wohnungsunternehmen verweisen hierbei mehrheitlich auf die Erarbeitung umfangreicher Unternehmens- und Sanierungskonzepte bezüglich der Anforderungen bis 2010 bzw. darüber hinaus. Diese beinhalten u. a. die Festschreibung der jeweiligen Abrissvolumina. Die Unternehmen erwarten in Umsetzung dieser Konzepte unter Berücksichtigung der Kappung der Altschulden für abgerissene Wohnungseinheiten sowie der Förderzuschüsse zumindest ausgeglichene Betriebsergebnisse.

Hoher Leerstand, Liquiditätsengpässe und ausgeschöpfte Kreditrahmen zwingen die Wohnungsunternehmen, die weitere Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung der Bestände in den Hintergrund zu stellen und Instandhaltungsmaßnahmen auf das unabweisbare Maß zu reduzieren.

#### 4 **Thesen zur weiteren Programmsteuerung und -umsetzung**

Die im Folgenden formulierten Thesen sollen den Handlungsbedarf aufzeigen und Empfehlungen dafür geben, welche Aspekte bei der weiteren Förderung des Stadtumbaus besonderer Aufmerksamkeit und Kontrolle bedürfen, um den nachhaltigen Fördermitteleinsatz und eine effektive Programmumsetzung sicherzustellen.

Das MIR hat mit Schreiben vom 16. Juli 2008 zu den einzelnen Thesen seine Stellungnahme übermittelt.

##### **These 1:**

**„Stadtumbauprogramm Ost fortsetzen und wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen beobachten.“**

Die bisherige Förderung führte wegen des anhaltend hohen Leerstands nur ansatzweise zu einer wirtschaftlichen Konsolidierung der Wohnungswirtschaft. Der durchschnittliche Leerstand lag in den untersuchten Wohnungsunternehmen auch Ende 2006 im bestandsgefährdeten Bereich. Obwohl die Unternehmen umfangreiche Abrissmaßnahmen durchgeführt haben, lässt die bisherige Programmumsetzung noch keine umfassende Trendwende in der Leerstandsproblematik erkennen. Nach fünfjähriger Laufzeit des Stadtumbauprogramms ist lediglich ein leichter Rückgang des Leerstands festzustellen.

Nach wie vor bleibt das Förderprogramm Stadtumbau Ost daher unerlässlich, um die wirtschaftliche Grundlage für die beteiligten Wohnungsunternehmen nachhaltig zu sichern. Der LRH schätzt jedoch ein, dass allein die durchgeführten und bisher geplanten Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen die strukturellen Probleme in den betroffenen Städten nicht umfassend lösen können.

Insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsunternehmen ist eine regelmäßige Beobachtung notwendig. Der LRH empfiehlt, dass sich das MIR im Abstand von zwei Jahren über die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen unterrichten lässt, um die Erreichung der wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen des Stadtumbauprogramms hinsichtlich der Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsunternehmen bewerten zu können (vgl. Tzn. 3.1 und 3.3).

Das MIR teilte hierzu mit, dass diese Anregung des LRH nicht den primären Förderzielen entspreche. Nebenbestimmungen zur Lieferung solcher unternehmensbezogener Daten seien in den Zuwendungsbescheiden nicht vorgesehen.

Das Stadtumbaumonitoring mit Indikatoren zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage stelle jedoch die Beobachtung der wirtschaftlichen Situation der am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen sicher. Derzeit werde die Beauftragung eines externen Gutachtens vorbereitet, das neben der Auswertung der vorliegenden Daten auch eine Überprüfung dieses Teils des Indikatorenkataloges und Vorschläge für ein praktikables Berichtssystem liefern soll. Dabei werde auch die Empfehlung des LRH zu einem zweijährigen Berichtsturnus nochmals geprüft.

*Der LRH weist darauf hin, dass die Leerstandsquoten in den untersuchten Wohnungsunternehmen Ende des Jahres 2006 zwischen acht und 46 Prozent lagen. Auch aus diesem Grunde sieht der LRH das beabsichtigte Vorgehen des MIR als Voraussetzung an, um insbesondere auch die wirtschaftliche Lage und die Leerstandsproblematik der einzelnen Wohnungsunternehmen differenzierter bei der Förderung zu berücksichtigen.*

#### **These 2:**

**„ Weitere Akteure einbeziehen und damit Tempo des Stadtumbaus erhöhen.“**

Die Rückbauförderung ist auf Programmstädte beschränkt, die Rückbaumittel an solche Wohnungsunternehmen weiterleiten, die gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz zusätzliche Altschuldenhilfe beantragen dürfen und die Voraussetzungen nach § 6a Altschuldenhilfegesetz i. V. m. § 1 Abs. 1 AHGV erfüllen. Mit der Auswahl von Programmstädten reagierte das Land Brandenburg in besonderem Maße auf den hohen Problemdruck in der Wohnungswirtschaft. Damit wird die Förderung des Stadtumbauprozesses auf vergleichsweise wenige Städte beschränkt.

Für Unternehmen, die vor dem 31.12.2003 weniger als 15 % Leerstand hatten und damit nicht altschuldenhilfeberechtigt waren oder deren Leerstandsquote nach diesem Stichtag auf 15 % anstieg, schafft das Programm keinen nachhaltigen Anreiz, sich am Stadtumbau zu beteiligen, da sie im Fall des Abrisses zwar von den Leerstandskosten entlastet sind, aber weiter die Verbindlichkeiten für nicht mehr vorhandene Wohnungen bedienen müssen.

Das führte in einigen Programmstädten zu Hindernissen und einem langsameren Tempo des Rückbaus. Der LRH hält es für geboten, dass über die altschuldenshilfeberechtigten Wohnungsunternehmen hinaus alle anderen Wohnungsmarktakeure, einschließlich der privaten Eigentümer, stärker in den Stadtumbauprozess einbezogen werden. Dazu sollten passgenaue Instrumente entwickelt werden, die sowohl die städtebaulichen Belange als auch die wirtschaftlichen Interessen der Akteure berücksichtigen. Denkbar wäre z. B. die Förderung der dauerhaften Stilllegung von Geschossen (vgl. Tz. 2.5.1).

Das MIR legte dar, dass es dem Anliegen des LRH entspreche, indem es die Kommunen aufgefordert habe, ihre Rückbaukontingente bis zum Programmende örtlich und zeitlich zu planen. Darüber hinaus nehme das MIR an Forschungsvorhaben zu diesem Thema teil. Der Empfehlung, z. B. auch eine Förderung der Stilllegung von Geschossen zu ermöglichen, könne das Ministerium auf Grund der Fördermittelknappheit und -effektivität nicht nachkommen.

*Der LRH begrüßt die Teilnahme des MIR an Forschungsvorhaben zur Gewinnung weiterer Wohnungsmarktakeure für den Stadtumbau. Er ist der Auffassung, dass insbesondere das Ergebnis der Untersuchungen zur kostengünstigen Beseitigung von Leerständen im obersten Geschoss von Plattenbauten ein konstruktiver Lösungsansatz ist.<sup>33</sup> Vor allem für kleine Einzeleigentümer könnte so ein Einstieg in den Stadtumbau möglich sein. Darüber hinaus können Stilllegungen von Geschossen zu einer spürbaren Senkung der Betriebs- und Leerstandskosten beitragen.*

### **These 3:**

#### **„Intelligenter Stadtumbau durch individuelle Förderinstrumente.“**

Der gewährte Festbetrag von 60 € pro Quadratmeter Wohnfläche führte überwiegend zum Totalabriss von Plattenbauten. Die Festbetragsförderung schafft somit bei den Unternehmen Anreize zur Kostenoptimierung, die regelmäßig den Totalabriss als günstigste Kostenvariante erscheinen lässt. Ebenfalls denkbare Rückbauvarianten, wie Teilrückbau oder Segmentrückbau, übersteigen die Kosten eines Totalabrisses um ein Vielfaches. Sie blieben daher die Ausnahme, obwohl sie aus städtebaulicher Sicht sinnvoll sein können.

<sup>33</sup>

Forschungsbericht, Az: Z 6 – 5.4-02.07 / II 13 – 80 01 02 - 7, Analyse & Konzepte - Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, September 2004.

Der LRH verweist an dieser Stelle auf die Praxis der Stadt Guben, die als einzige Stadtumbaukommune die Fördermittel für Rückbaumaßnahmen nicht pauschal an die Wohnungsunternehmen ausreichte, sondern die tatsächlich entstandenen Kosten auf Nachweis erstattete. Ein solches Vorgehen ermöglicht eine differenzierte Rückbaustrategie, da teurere Teilrückbauten durch eine „Ausgleichsfinanzierung“ umsetzbar sind. Damit hat die Stadt neben einer großen Kostentransparenz für sich ein Steuerungsinstrument erhalten, das sie in die Lage versetzt, städtebaulich wichtige, aber für die Wohnungsbaunternehmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vordringliche Maßnahmen umzusetzen (Tz. 3.1.5 und Anlage 5).

Das MIR sollte diese Erfahrungen analysieren und prüfen, inwieweit sie sich verallgemeinern lassen. Eine differenzierte Förderung hätte aus Sicht des LRH nicht zuletzt den Vorteil, dass die spezifischen Ausgangs- und Randbedingungen in den einzelnen Städten durch eine angepasste Förderhöhe und -strategie besser berücksichtigt und somit höhere Effekte beim Stadtumbau erreicht werden könnten.

Nach Auffassung des MIR bietet die Festbetragsförderung den Vorteil einer optimalen Umsetzung der Förderziele bei gleichzeitiger Verringerung des Verwaltungsaufwandes und den Anreiz der Kostenoptimierung. Im Ergebnis habe die Prüfung des LRH den durch den Bund abgesenkten Festbetrag bestätigt. Darüber hinaus würden durch regelmäßige Prüfungen im Rahmen des neuen Nachweisverfahrens zum Fördermitteleinsatz Überförderungen ausgeschlossen. An der Festbetragsförderung werde das MIR daher festhalten.

*Auch der LRH hält eine Festbetragsförderung je Quadratmeter rück gebauter Wohnfläche für grundsätzlich geeignet. Er stellte bei seiner Prüfung jedoch fest, dass die tatsächlichen spezifischen Rückbaukosten in hohem Maße von dem jeweiligen Gebäudetyp abhängig sind. Die von der Stadt Guben praktizierte Verfahrensweise ermöglichte es, weit häufiger als in vergleichbaren Städten, städtebaulich wünschenswerte Varianten des (Teil-)Rückbaus zu realisieren. Aus diesem Grund hält der LRH diese Praxis auch im Hinblick auf einen effektiven Fördermitteleinsatz nach wie vor für prüfenswert.*

**These 4:****„ Folgekosten der Aufwertungsmaßnahmen im Auge behalten.“**

Die bisher von den Kommunen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen erstrecken sich zum großen Teil auf Investitionen im öffentlichen Raum. Einen Schwerpunkt bildet hierbei die Gestaltung öffentlicher Anlagen und Grünflächen.

Die umgesetzten Gestaltungskonzepte sind z. T. sehr kostenintensiv und vernachlässigen die Folgekosten. Gleichwohl ist den kommunalen Entscheidungsträgern durchaus bewusst, dass attraktiver Freiraum ohne Pflege und laufende Unterhaltung nicht bestehen kann. Während die anteilige Finanzierung der Investitionskosten für diese Maßnahmen innerhalb des Programmteils Aufwertung gewährleistet ist, sieht der LRH vor allem die Frage der Instandhaltungskosten, die durch die Kommunen getragen werden müssen, als problematisch.

Der LRH empfiehlt, bereits bei der Beantragung dieser Maßnahmen von der Programmkommune einen Nachweis zu verlangen, wie sie die Kosten für die Unterhaltung und Pflege berücksichtigt hat und ob deren Finanzierung gesichert ist. Die Erhebungen des LRH haben schließlich auch gezeigt, dass die vom MIR festgelegten Förderhöchstgrenzen für Aufwertungsmaßnahmen keine Anreize für eine wirtschaftliche und sparsame Gestaltung bieten (vgl. Tz. 3.2.5). Der LRH empfiehlt eine Überprüfung dieser Förderhöchstsätze. Darüber hinaus sollte im Rahmen der geplanten Neufassung der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung durch das MIR eine Darstellung der Folgekosten als Fördervoraussetzung festgelegt werden.

Das MIR teilte mit, es gehe bei der Städtebauförderung von einer hohen Eigenverantwortung der Kommunen für die unterschiedlichen Einzelvorhaben aus. Dies beinhaltet auch die Betrachtung der Folgekosten bei der Gestaltung öffentlicher Anlagen und Grünflächen, die regelmäßig durch die Kommunen aus eigenen Mitteln zu tragen seien. Gleichwohl sagte das MIR zu, die Aufnahme entsprechender Regelungen in die neue Förderrichtlinie zur Städtebauförderung zu prüfen.

*Der LRH begrüßt, dass das MIR dem Nachweis einer gesicherten Finanzierung der Unterhaltungskosten für öffentliche Anlagen künftig verstärkt Aufmerksamkeit widmen wird. Ein wirtschaftlicher und nachhaltiger Fördermitteleinsatz ist nur dann gewährleistet, wenn bereits bei Antragstellung die Investitions- und Folgekosten dargestellt werden. Die Einhaltung von investitionsbezogenen Förderhöchstgrenzen allein sichert noch nicht den nachhaltigen und effizienten Mitteleinsatz.*

**These 5:**

**„Aussagekraft des Monitorings durch zeitnahe Daten und Rückkopplung mit den Programmstädten schärfen.“**

Bei der Einführung des Stadtumbaumonitorings zeigten sich erhebliche Anlaufschwierigkeiten. Bisher war das MIR nicht in der Lage, mit diesem Instrument das Wohnungsmarktgeschehen zeitnah und sachgerecht zu reflektieren und die gewonnenen Daten für die Steuerung des Programms zu nutzen. Ein wesentliches Defizit bei der Erfolgskontrolle und dem Monitoring des Stadtumbauprozesses durch das MIR sieht der LRH in der unzureichenden Rückkopplung mit den Stadtumbaukommunen.

Die Effekte des Monitorings sollten wesentlich größer sein als der Aufwand für die Datenerfassung und -auswertung. Mit der Beschränkung auf wenige aussagefähige Indikatoren könnte die Handhabbarkeit der Daten und Auswertungen erhöht werden. Darüber hinaus vereinfachen sich damit die Harmonisierung sowie der Abgleich der Daten und eine landesweite Betrachtung des Programmerfolgs wäre möglich. Eine Weiterentwicklung des Monitorings sollte daher darauf ausgerichtet sein, den Indikatorenkatalog in Bezug auf Umfang, Aussagekraft und Übersichtlichkeit zu qualifizieren, eine möglichst zeitnahe Erhebung und Auswertung der Daten zu erreichen und eine unkomplizierte Rückkopplung mit den Stadtumbaukommunen zu gewährleisten (vgl. Tz. 2.5.3).

Das MIR legte dar, dass das Monitoring losgelöst vom „Tagesgeschäft“ der Bewilligung von Fördermitteln zusätzliche und vergleichende Hinweise auf die Wirkungen des Fördermitteleinsatzes und weitere Handlungsbedarfe geben könne. Dies setze jedoch eine ausreichende Datenbasis, d. h. insbesondere auch ausreichend lange Zeitreihen voraus. Diese Datengrundlage sei mit dem im ersten Halbjahr 2008 vorgelegten Monitoringbericht und den gleichzeitig vorliegenden Stadtberichten erstmals gegeben. Aufbauend hierauf würden derzeit Empfehlungen für zukünftige Förderungsschwerpunkte erarbeitet. Die Verfügbarkeit vieler im Rahmen des Monitorings erfasseter statistischer Daten sei jedoch erst nach mehreren Monaten bis einem Jahr gegeben. Aufgrund dieses zeitlichen Ablaufes lasse das MIR derzeit gutachterlich prüfen, ob durch ein zusätzliches qualitatives Monitoringmodul früher Ergebnisse zu erzielen seien.

*Der LRH erkennt an, dass das MIR um eine qualitative Weiterentwicklung des Monitorings bemüht ist. Aus Sicht des LRH ist eine möglichst zeitnahe Erhebung und*

*Auswertung der Daten Voraussetzung für eine effektive Programmsteuerung und -evaluierung.*

**These 6:**

**„Angemessenheit des Festbetrags mit geeignetem Instrument prüfen.“**

Im Fall einer Festbetragsfinanzierung hat der Zuwendungsgeber gemäß Nr. 2.2.3 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO mit entsprechender Sorgfalt zu prüfen, inwieweit die gewährten Festbeträge zutreffend und angemessen sind. Das vom LBV im Jahr 2006 eingeführte Kostenerhebungsverfahren war jedoch nicht geeignet, die Angemessenheit des Förderfestbetrags feststellen zu können. Ein Grund dafür sieht der LRH in einer unzureichenden Definition der Kostengruppeninhalte.

Die praktizierte Verfahrensweise führte insbesondere zu einer uneinheitlichen Abgrenzung in der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten). Baunebenkosten sind Kosten, die bei der Planung und Durchführung auf der Grundlage von Honorarordnungen, Gebührenordnungen oder nach weiteren vertraglichen Vereinbarungen entstehen. Wohnungswirtschaftliche Kosten, wie sie beim Umsetzen von Mietern anfallen, sind getrennt zu betrachten. Auf Grund dieser Vorgehensweise konnte keine einheitliche und vergleichbare Kostenerfassung bei Rückbauvorhaben erreicht werden (vgl. Tz. 2.5.2 und Anlage 4).

Das MIR sollte bei einem weiteren Festhalten an der Festbetragsfinanzierung seiner haushaltsrechtlichen Verpflichtung, die Notwendigkeit und Angemessenheit des Festbetrags sachgerecht zu überprüfen, nachkommen.

Nach Darstellung des MIR wird der Fördermitteleinsatz ab dem Jahr 2007 anhand des für jedes Einzelvorhaben zu führenden Bautagebuches gegenüber der Kommune nachgewiesen, die nach Prüfung durch Unterschrift die Richtigkeit des Mitteleinsatzes zu bescheinigen habe. Die im Rahmen dieses Verfahrens ermittelten Daten sehe das MIR als geeignet an, um die Angemessenheit der Festbeträge prüfen zu können.

*Für den LRH ist nicht nachvollziehbar, inwieweit ein Bautagebuch zur Überprüfung des Förderfestbetrages geeignet ist. Das MIR sollte ein geeignetes Verfahren entwickeln, um die Notwendigkeit und Angemessenheit des Festbetrags sachgerecht überprüfen zu können. Der LRH sieht hierfür das Bauausgabebuch, das die Zuwendungsempfänger zu führen haben, als geeignetes Instrument an.*

**These 7:**

**„Durch Richtlinie zur Städtebauförderung Planungs- und Rechtssicherheit stärken und Wirkungskontrolle möglich machen.“**

Der bisherige Verzicht des MIR auf eine spezielle Förderrichtlinie für den Rückbau erscheint nicht begründet und führt zu Unsicherheiten, inwieweit das Förderziel, mindestens 1/3 des Leerstands landesweit bis Programmende zu beseitigen, erreicht werden kann. Die Auswahl der Programmstädte hat z. B. gezeigt, dass nicht in allen Programmkommunen die Probleme des Leerstandes in vergleichbarem Maße vorhanden waren. Die Kriterien für die Aufnahme der Kommunen in das Stadtumbauprogramm sind jedoch nicht als verbindlich angesehen und veröffentlicht worden.

Der LRH hält es für geboten, dass das MIR im Rahmen einer speziellen Förderrichtlinie oder als integrierter Bestandteil der zu überarbeitenden Förderrichtlinie zur Stadterneuerung die Zielstellung des Stadtumbauprogramms in Brandenburg klar formuliert und die Verfahrensweise zur Umsetzung definiert. Die an die Förderung geknüpften Zielvorstellungen müssen dabei so eindeutig bestimmt werden, dass sie im Rahmen späterer Erfolgskontrollen als Vergleichsbasis für die Messung und Bewertung des Programmerfolgs geeignet sind. Darüber hinaus sind die Fördervoraussetzungen, die einzelnen Fördertatbestände sowie der Kreis der Zuwendungsempfänger für Rückbaumaßnahmen eindeutig zu benennen (vgl. Tz. 2.5).

Aus Sicht des MIR hat die schnelle und vor allem flexible Umsetzung des Programms – als „lernendes Programm“ – ohne eine frühzeitige Formalisierung entscheidend zu seinem Erfolg beigetragen. Das Ministerium sagte zu, die Zielstellungen und Verfahrensregelungen des Stadtumbauprogramms in die neue Richtlinie zur Städtebauförderung zu integrieren.

*Die Argumentation des MIR für den bisherigen Verzicht auf eine Förderrichtlinie überzeugt den LRH nicht. Denn mit der Implementierung eines Förderprogramms sind die speziellen Ziele, Förderkriterien und Verfahrensregelungen den haushaltsrechtlichen Vorgaben entsprechend klar zu definieren und verbindlich festzulegen. Mit der Zusage des MIR, die Hinweise des LRH in der neuen Richtlinie zur Städtebauförderung zu berücksichtigen, ist dem Anliegen des LRH Rechnung getragen.*

## 5 **Schlussbemerkung des Landesrechnungshofs**

Der LRH begrüßt, dass sich das MIR mit den Prüfungsergebnissen und Empfehlungen detailliert auseinandergesetzt und erste Schlussfolgerungen zur Verbesserung des Förderverfahrens in der Städtebauförderung gezogen hat.

Die spezifischen Feststellungen des LRH korrespondieren mit den Ergebnissen der Evaluierung des Förderprogramms Stadtumbau Ost durch den Bund. Auch durch die Stellungnahme des MIR zum vorliegenden Bericht findet sich der LRH in seinen Auffassungen im Wesentlichen bestätigt. Gleichwohl sieht er zu folgenden Aspekten weiteren Diskussionsbedarf:

Den Akteuren des Stadtumbaus ist bewusst, dass sich der Stadtumbau in den kommenden Jahren unter zunehmend schwierigeren Bedingungen vollziehen wird. Bei anhaltendem Rückgang der Einwohnerzahlen ist nach wie vor mit hohem Leerstand zu rechnen. Dabei wird der Abriss von Wohnungen konfliktreicher und komplizierter. Vor diesem Hintergrund ist der Lösungsansatz des MIR aus Sicht des LRH noch nicht weit reichend genug. Der LRH sieht insbesondere die Notwendigkeit, Angebote an neuen und passgenauen Instrumenten zu entwickeln, um den Kreis der am Stadtumbau beteiligten Akteure zu erweitern und die Wirkung des Fördermitteleinsatzes zu erhöhen. Best-Practice-Beispiele aus Kommunen, z. B. bei der Unterstützung privater Eigentümer etwa beim Grundstückstausch, der Verwertung von Immobilien sowie der Zwischennutzung von Gebäuden und Flächen, sollten dabei noch stärker berücksichtigt werden. Kooperative Lösungen mehrerer Grundstückseigentümer im Sinne des § 171f des Baugesetzbuches sollten unterstützt werden.

Der LRH erkennt an, dass das MIR um eine Weiterentwicklung des Monitorings bemüht ist. Dies betrifft insbesondere eine zeitnahe Datenaufbereitung und -analyse sowie die Ableitung von künftigen Förderschwerpunkten. Ergänzend zu der geplanten Einführung eines qualitativen Moduls sollte das Monitoring auch eine Einschätzung der Entwicklung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt ermöglichen.

Das MIR sollte die Prüfungsfeststellungen des LRH zum Anlass nehmen, die im Rahmen des Stadtumbaus verfolgte Strategie praxisnah weiterzuentwickeln. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen sind bei der beabsichtigten Neustrukturierung der Städtebauförderung und mit der Neufassung der Förderrichtlinie zu schaffen.



Kommune	bis HHJ 2005	HHJ 2006	HHJ 2007	HHJ 2008	HHJ 2009	Zuwendung gesamt
Premnitz	360.000,00	220.000,00	100.000,00	150.000,00	0,00	830.000,00 EUR
Prenzlau	768.393,40	602.200,00	330.000,00	27.800,00	0,00	1.728.393,40 EUR
Rathenow	2.897.000,00	853.000,00	505.000,00	55.000,00	0,00	4.310.000,00 EUR
Schipkau	1.060.776,51	65.000,00	425.000,00	0,00	0,00	1.550.776,51 EUR
Schwedt/Oder	8.913.000,00	1.995.800,00	2.339.000,00	300.200,00	200.000,00	13.748.000,00 EUR
Senftenberg	2.725.400,00	1.251.800,00	500.000,00	90.000,00	0,00	4.567.200,00 EUR
Spremberg	555.000,00	555.000,00	0,00	500.000,00	850.000,00	2.460.000,00 EUR
Velten	1.100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100.000,00 EUR
Vetschau/Spreewald	399.600,00	28.800,00	345.000,00	100.000,00	0,00	873.400,00 EUR
Wittenberge	3.040.950,42	224.000,00	440.000,00	170.000,00	0,00	3.874.950,42 EUR
Wittstock/Dosse	1.007.000,00	454.000,00	200.000,00	70.000,00	0,00	1.731.000,00 EUR

HHJ = Haushaltsjahr

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr  
Stand: 25.09.2006

## Fördermittelübersicht

## Teilprogramm Aufwertung

## Landesmittel inkl. Bundesanteil und kommunalem Mitleistungsanteil (in EUR)

Kommune	HHJ 2002	HHJ 2003	HHJ 2004	HHJ 2005	HHJ 2006	HHJ 2007	HHJ 2008	HHJ 2009	Zuwendung gesamt
Angermünde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 EUR
Beeskow	0,00	0,00	0,00	150.000,00	112.500,00	37.500,00	225.000,00	150.000,00	675.000,00 EUR
Brandenburg a. d. H.	187.500,00	432.849,00	1.312.500,00	1.500.000,00	1.612.500,00	1.500.000,00	412.500,00	412.500,00	7.370.349,00 EUR
Calau	0,00	28.000,50	83.100,00	672.000,00	825.000,00	360.000,00	225.000,00	150.000,00	2.343.100,50 EUR
Cottbus	308.856,06	961.200,00	1.318.500,00	945.000,00	1.454.575,50	619.626,00	844.624,50	412.500,00	6.864.882,06 EUR
Dahme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 EUR
Eberswalde	0,00	137.821,50	0,00	750.000,00	900.000,00	750.000,00	540.000,00	0,00	3.077.821,50 EUR
Eisenhüttenstadt	0,00	105.000,00	251.880,00	1.875.000,00	1.608.124,50	525.000,00	739.975,50	720.000,00	5.824.980,00 EUR
Finsterwalde	0,00	82.194,27	90.000,00	300.000,00	450.000,00	375.000,00	225.000,00	75.000,00	1.597.194,27 EUR
Forst (Lausitz)	225.000,00	1.125.000,00	1.575.000,00	1.672.800,00	1.425.300,00	900.000,00	150.000,00	0,00	7.073.100,00 EUR
Frankfurt (Oder)	75.000,00	375.000,00	525.000,00	3.300.000,00	3.525.000,00	900.000,00	750.000,00	300.000,00	9.750.000,00 EUR
Fürstenwalde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00 EUR
Großräschen	21.143,94	526.335,00	226.695,00	300.000,00	345.000,00	150.000,00	75.000,00	75.000,00	1.719.173,94 EUR
Guben	75.000,00	2.118.600,00	825.000,00	1.950.000,00	3.975.000,00	1.875.000,00	975.000,00	75.000,00	11.868.600,00 EUR
Herzberg	0,00	0,00	0,00	45.000,00	0,00	40.500,00	0,00	0,00	85.500,00 EUR
Jänschwalde	0,00	82.806,00	129.999,99	278.703,30	450.000,00	450.000,00	0,00	0,00	1.391.509,29 EUR
Kyritz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 EUR
Lauchhammer	0,00	0,00	75.000,00	600.000,00	375.000,00	75.000,00	150.000,00	0,00	1.275.000,00 EUR
Lübbenau	150.000,00	549.999,00	1.050.000,00	1.500.000,00	1.050.000,00	337.500,00	112.500,00	75.000,00	4.824.999,00 EUR

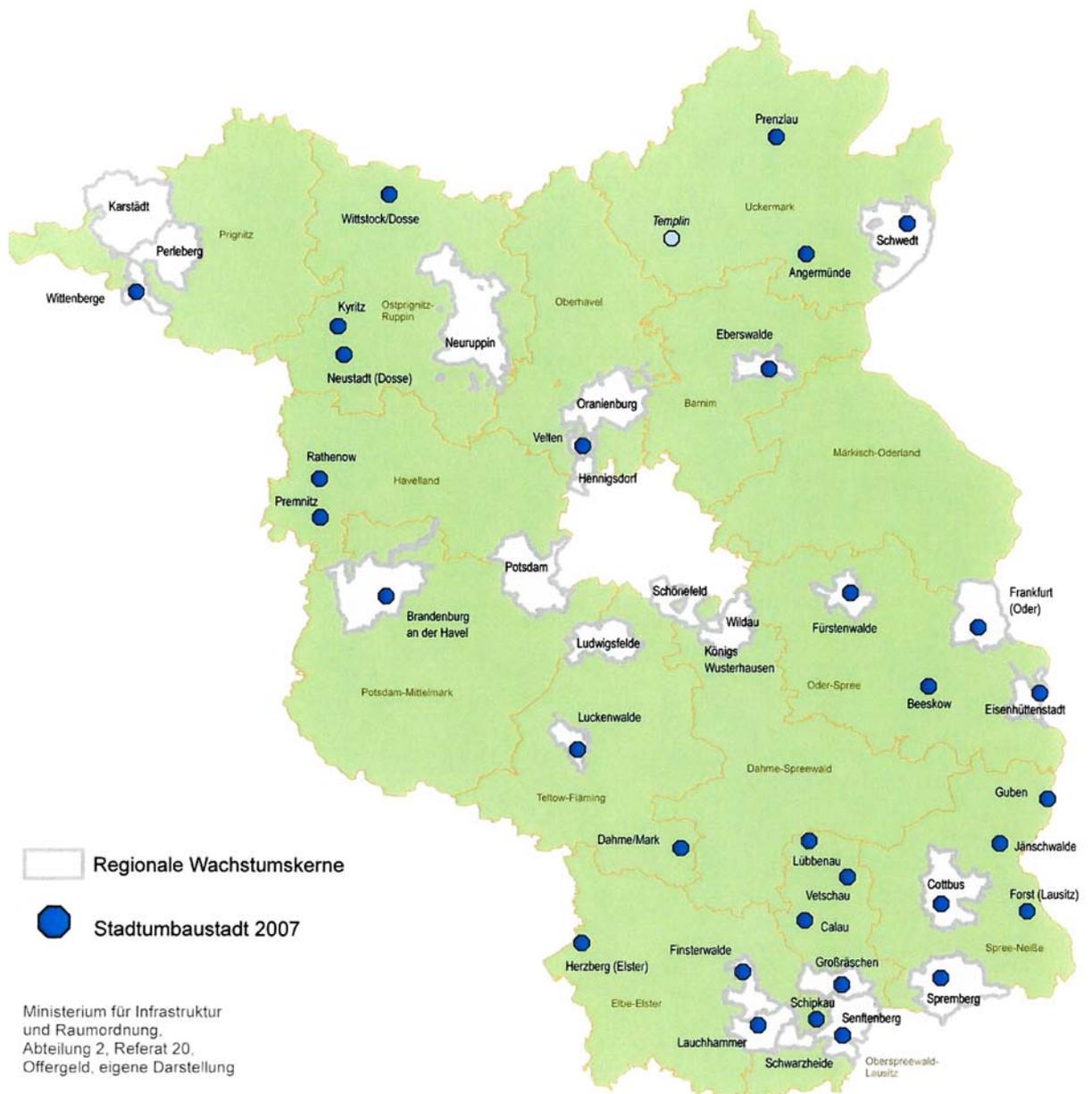
Kommune	HHJ 2002	HHJ 2003	HHJ 2004	HHJ 2005	HHJ 2006	HHJ 2007	HHJ 2008	HHJ 2009	Zuwendung gesamt
Luckenwalde	360.000,00	750.000,00	1.050.000,00	1.350.000,00	1.035.000,00	1.927.374,00	150.000,00	75.000,00	6.697.374,00 EUR
Neustadt/Dosse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 EUR
Premnitz	0,00	0,00	0,00	1.350.000,00	750.000,00	750.000,00	150.000,00	0,00	3.000.000,00 EUR
Prenzlau	0,00	0,00	22.500,00	271.500,00	187.500,00	133.500,00	75.000,00	75.000,00	765.000,00 EUR
Rathenow	0,00	282.000,00	750.000,00	750.000,00	1.140.000,00	75.000,00	0,00	300.000,00	3.297.000,00 EUR
Schipkau	0,00	0,00	451.425,00	405.000,00	855.000,00	300.000,00	0,00	0,00	2.011.425,00 EUR
Schwedt/Oder	225.000,00	450.000,00	2.011.997,85	2.126.094,00	2.422.500,00	1.751.400,00	300.000,00	225.000,00	9.511.991,85 EUR
Senftenberg	75.000,00	300.000,00	750.000,00	975.000,00	900.000,00	225.000,00	75.000,00	75.000,00	3.375.000,00 EUR
Spremberg	0,00	60.000,00	75.000,00	450.000,00	1.650.000,00	825.000,00	675.000,00	75.000,00	3.810.000,00 EUR
Velten	41.280,00	0,00	378.960,00	228.120,00	513.840,00	75.000,00	150.000,00	75.000,00	1.462.200,00 EUR
Vetschau/Spreewald	6.000,00	30.000,00	132.000,00	249.000,00	468.000,00	225.000,00	375.000,00	75.000,00	1.560.000,00 EUR
Wittenberge	157.170,00	987.450,00	1.550.190,00	703.680,00	1.446.510,00	825.000,00	300.000,00	150.000,00	6.120.000,00 EUR
Wittstock/Dosse	0,00	75.000,00	75.000,00	675.000,00	1.125.000,00	378.000,00	147.000,00	300.000,00	2.775.000,00 EUR

HHJ = Haushaltsjahr

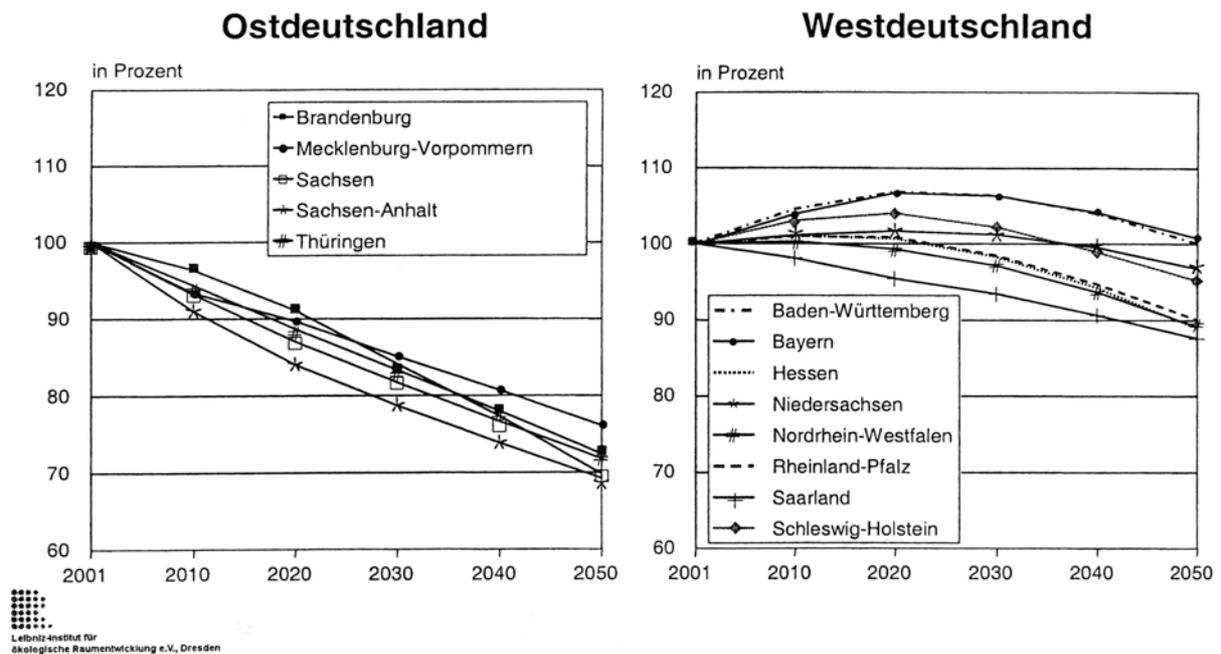
Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr

Stand: 25.09.2006

## Stadtumbaustädte im Land Brandenburg 2007



## Bevölkerungsentwicklung in Ost- und Westdeutschland bis 2050



Quelle:

Banse, Juliane, Effenberg, Karl-Heinz: Deutschland 2050 - Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsbestand, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V., IÖR-Texte, Nr. 152, 2006, S. 38

\* ohne Berlin

## **Wesentliche Änderungen in den Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung der Jahre 2003 bis 2007**

Wesentliche Intention des Stadtumbauprogramms war es, dass auf der Ebene der Länder die Bundesmittel zu je gleichen Anteilen für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt werden. Die VV-Städtebauförderung für die Jahre 2003 und 2004 öffneten die Festlegung der hälftigen Aufteilung von Fördermitteln für Rückbau und Aufwertung für den Fall, dass ein Land mehr als die Hälfte der Bundesmittel für den Rückbau von Wohnungen einsetzt. Der Bund prüft in diesem Fall, ob das Land dies in einem späteren Programmjahr dadurch auszugleichen hat, dass es entsprechende Bundesmittel über die Hälfte hinaus für die Aufwertung einsetzt (VV-Städtebauförderung 2003, Artikel 2 Abs. 3 Satz 10; dazu Protokollnotiz Nr. 8)

Mit der VV-Städtebauförderung 2005 vereinbarten Bund und Länder erweiterte Regeln, die es ermöglichen, städtebaulich und historisch wertvolle sowie stadtbildprägende Gebäude zu erhalten, indem einfache Sicherungsmaßnahmen auch ohne kommunalen Eigenanteil förderfähig sind. Der Rückbau von vor 1914 errichteten Gebäuden bedarf ab dem Jahr 2005 jedoch grundsätzlich der Zustimmung des Landes.

Ab 2005 können die Länder mehr als 50 Prozent der vom Bund bereitgestellten Mittel für den Rückbau einsetzen, wenn dies erforderlich ist, um ein Drittel der leerstehenden Wohnungen rückzubauen.

Im Jahr 2006 wurde ergänzend festgelegt, dass Rückbaumittel im Stadtumbau Ost nicht mehr für den Rückbau von Wohnungen eingesetzt werden können, die nach bauordnungsrechtlichen Maßstäben als nicht mehr bewohnbar anzusehen sind. Hintergrund dieser Festlegung ist die Zielstellung des Stadtumbaus, die Wohnungsmärkte zu stabilisieren, was durch den Abriss dieser Gebäude nicht erreichbar wäre, weil damit keine Reduzierung des marktaktiven Wohnungsleerstands einhergeht.

Ab dem Jahr 2006 stellt der Bund zusätzlich 20 Mio. Euro für die stadumbaurelevante Anpassung und Rückführung der städtischen Infrastruktur zur Verfügung. Die Länder sind verpflichtet, mindestens die Hälfte dieser Mittel für die Rückführung der städtischen Infrastruktur einzusetzen. Die darüber hinausgehenden Mittel können auch für Aufwertungsmaßnahmen verwendet werden. Bei den Rückführungsmaßnahmen ist kein kommunaler Eigenanteil erforderlich. Der Zuschuss zu den Kosten des Rückbaus der technischen

Infrastruktur beträgt jedoch höchstens 50 %. Bei Maßnahmen des Rückbaus von sozialer Infrastruktur kann für die Herrichtung des Gebäudes für eine neue Nutzung oder zu den Kosten des Rückbaus ein Zuschuss von bis zu 90 % gewährt werden.

Ab 2007 wurden die bestehenden Regelungen erneut erweitert bzw. angepasst. Die Mittel, die für Sicherungsmaßnahmen (als Alternative zum Abriss) eingesetzt werden dürfen, wurden von 3 % auf 5% erhöht. Der Rückbau von Gebäuden mit weniger als sieben Geschossen wird künftig mit bis zu 50 Euro/m<sup>2</sup> gefördert. Für Gebäude mit sieben oder mehr Geschossen beträgt der Zuschuss 60 Euro/m<sup>2</sup>. Im Einzelfall ist eine höhere Förderung möglich, wenn die Rückbaukosten erheblich über dem Durchschnitt liegen.

Neu eingeführt wurde ab dem Jahr 2007 auch eine „Experimentierklausel“ für den kommunalen Eigenanteil. Danach kann das Land aufgrund der Haushaltslage einer Gemeinde zulassen, dass Mittel, die der geförderte Eigentümer oder ein privater Investor ausbringt, als kommunaler Eigenanteil angerechnet werden. Der von der Gemeinde selbst aufgebrachte Eigenanteil muss dabei mindestens 10 % der förderfähigen Kosten betragen. Diese Regelung gilt nach dem Willen von Bund und Ländern jedoch ausdrücklich nur vorläufig.

Erhebungsbogen Rückbau - Anlage zur N-Best STUB - RB

**Kostenübersicht über Abriss der Wohngebäude**

analog DIN 276 (Ausgabe 06/1993)

Kommune:

Erhebungszeitraum:

(letztes Kalenderjahr)

Eigentümer:

Differenzierung nach Geschossanzahl \*

		Mauerwerksbau (**)	Plattenbau	
			bis 6 Geschosse	ab 7 Geschosse
Anzahl Gebäude:		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl WE:		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kostengruppe		€	€	€
100	<b>Grundstück</b> z.B. Freimachen, Entschädigungen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
200	<b>Herrichten und Erschließen ***</b> z.B. Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen, Entkernung, Wiederherstellung stehenbleibender Fassadenabschlüsse bei Teilrückbau	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
500	<b>Außenanlagen</b> z.B. Verfüllen, Rasensaat (keine eigenständigen Vorhaben der Nachnutzung)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
700	<b>Baunebenkosten</b> z.B. Umzugsmanagement, sonstige Baunebenkosten	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Gesamtkosten:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------

Anzahl der m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------

Kosten pro m<sup>2</sup>:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	€/ m <sup>2</sup>
----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

\*) Geschosszahl inkl. des Kellergeschosses

\*\*) Mauerwerksbau inklusive Blockbauweise

\*\*\*) inkl. der gegebenenfalls der Kostengruppe 390 zuzuordnenden Kosten



## Stadtumbau in Guben

	31.12.2001	31.12.2006	Prognose 2020
<b>Einwohner</b>	24.000	20.500	17.100
<b>Wohnungsleerstand</b>			<b>Prognose 2010</b>
Kommune:	21 %	15 %	19 %
WU A:	26 %	20 %	
WU B:	19 %	11 %	

	Plan (2002–2006)	Ist (2002–2006)
<b>Rückbau</b>		
Anzahl Wohnungseinheiten:	1.636	1.927
Rückbaukosten:	4,9 Mio. €	4,9 Mio. €
Realisierungsstand in Bezug auf 2009:		85 %
∅ der untersuchten Kommunen:		55 %
Spezifische Rückbaukosten:		48,64 €/m <sup>2</sup>
<b>Aufwertung</b>		
Aufwertungskosten:	8,7 Mio. €	7,1 Mio. €
Realisierungsstand in Bezug auf 2009:		44 %
∅ der untersuchten Kommunen:		49 %

(Angaben gerundet)

### 1 Stadtumbaumanagement

Die Stadt Guben bildet mit der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH und der Gubener Wohnungsbaugenossenschaft eine Projektgemeinschaft zur Umsetzung des Stadtumbaus. Grundsätze dieser Zusammenarbeit sind die gemeinsame Definition von Entwicklungszielen, die Prioritätensetzung, die Entwicklung einer stringenten Umsetzungsstrategie und eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit. Hinzu kommt ein kontinuierlicher Austausch dieses Gremiums mit den Akteuren der Wirtschaftsförderung und des Innenstadtmanagements.

Die am Stadtumbau in Guben Beteiligten haben vereinbart, dass die Stadt Guben als Zuwendungsempfängerin den beiden Wohnungsunternehmen die Fördermittel für Rückbaumaßnahmen zur Erfüllung des jeweiligen Förderzwecks und auf der Grundlage einer konkreten objektbezogenen Abrechnung zur Verfügung stellt. Damit reicht die Stadt Guben im Unterschied zu allen anderen untersuchten Programmkommunen die Fördermittel für Rückbaumaßnahmen nicht pauschal an die Wohnungsunternehmen weiter, sondern erstattet nach Leistungs- bzw. Teilleistungserbringung und ordnungsgemäßer Rechnungslegung die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten. Die Kosten für das Umzugsmanagement tragen die Wohnungsunternehmen vereinbarungsgemäß allein.

Durch die Abrechnung der tatsächlich entstandenen Kosten für den Abriss war es den Wohnungsunternehmen möglich, auch kostenintensivere Rückbaumaßnahmen, insbesondere im Geschoss- und Segmentrückbau, durchzuführen (Minderausgaben zugunsten Mehrausgaben).

Die Stadt Guben setzt seit Beginn des Stadtumbauprozesses ein Monitoring ein und hat dieses immer weiter ausgebaut. In einer Datenbank werden regelmäßig verschiedene Daten aus den Bereichen Bevölkerung und Soziales, Wohnungsmarkt, Stadtentwicklung, Infrastruktur und Versorgung sowie Wirtschaftsentwicklung erfasst und ausgewertet.

## 2 Rückbau

Die o. g. spezifischen Rückbaukosten beinhalten neben dem überwiegend vorgenommenen Abriss von Plattenbauten auch den komplizierteren und weitaus kostenintensiveren Geschoss- und Segmentrückbau, dessen Umsetzung das Gubener Stadtbild in den Plattenbaugebieten mit prägt. Der spezifische Kostensatz für solche Stadtumbauprojekte lag zwischen 66,31 €/m<sup>2</sup> und 168,80 €/m<sup>2</sup>.

Hierzu folgende Beispiele:

- **Geschossrückbau:** In den Jahren 2004 bis 2006 wurden mehrere fünfgeschossige Plattenbaublöcke bzw. 96 Wohneinheiten auf drei Geschosse zurückgebaut.
- **Segmentrückbau:** Im Jahr 2004 erfolgte an zwei Blöcken ein vollständiger Abbruch der Segmente (70 Wohneinheiten). Andere Segmente wurden in den Jahren 2003 und 2005 von fünf auf drei Etagen reduziert (60 Wohneinheiten).

Damit sind in Guben insbesondere städtebaulich wünschenswerte Aufwertungen von Wohngebäuden innerhalb des Rückbaus gelungen, die andere Kommunen mit der Förderpauschale nicht in diesem Umfang umgesetzt haben.

## 3 Aufwertung

Im Zeitraum von 2002 bis 2006 führte die Stadt Guben vorwiegend folgende Aufwertungsmaßnahmen durch:

B. 3 - Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden	= 1.705,2 T€
B. 4 - Ordnungsmaßnahmen	= 1.507,9 T€
B. 6 - Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche	= 2.631,9 T€

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen konnte die Stadt Guben das Bild ihrer Innenstadt weiter positiv gestalten und stärken sowie die Räume der noch bestehenden und bereits abgerissenen Plattenbauareale durch B.4- und B.6-Maßnahmen aufwerten.

Kritisch sieht der LRH hingegen als Einzelmaßnahme die Errichtung eines Kletterfelsens, für den das LBV förderfähige Kosten in Höhe von 194 T€ anerkannte. Bis zum jetzigen Zeitpunkt ist der geplante Effekt dieser Fördermaßnahme, d. h. die Verbesserung der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für breite Bevölkerungsschichten, ausgeblieben.

## 4 Wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen

Die untersuchten Wohnungsunternehmen verwalten einen Großteil des städtischen Wohnungsbestandes. Die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen im Zeitraum des bisherigen Stadtumbauprozesses vollzieht sich wie in anderen Kommunen unter der Problematik weiter zurückgehender Einwohnerzahlen. Damit bleibt die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen angespannt. Dennoch ist im Vergleich zu anderen Programmkommunen ein überdurchschnittlicher Rückgang des Leerstandes in den von den Unternehmen verwalteten Beständen von 5,9 bzw. 7,5 % zu verzeichnen. Die durchschnittliche Reduzierung des Leerstandes aller in die Prüfung einbezogenen Wohnungsunternehmen lag dagegen nur bei 2,6 %.

Trotz des Abrisses von 1.367 Wohneinheiten sind eine weiterhin hohe Leerstandsquote und die hohe Kapitaldienstquote Indiz dafür, dass die Entwicklung eines Wohnungsunternehmens wesentlich beeinträchtigt ist. Durch den weiterhin geplanten Abriss/Teiltrückbau von Wohnungsbeständen sowie die daraus resultierende Entlastung von Altverbindlichkeiten nach § 6a AHG wäre zukünftig allerdings mit einer Verminderung der wirtschaftlichen Belastungen durch den Leerstand zu rechnen. Das Wohnungsunternehmen verfügt jedoch nur begrenzt über Finanzreserven für Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Abrissmaßnahmen. Eine umsichtige Finanzdisposition wäre aufgrund der hohen Kapitaldienstbelastung, der Kosten des Leerstandes und der finanziellen Belastungen aus der Rückbautätigkeit erforderlich.

Auch für ein weiteres Wohnungsunternehmen zeichnet sich trotz Abriss von 560 Wohnungen noch keine dauerhafte Stabilisierung des Leerstandes ab. Dieser stieg in den Jahren 2005/06 wieder leicht an. Dennoch wird von einer nachhaltigen positiven Beeinflussung ausgegangen.

Insgesamt ist damit gegenüber dem Ausgangspunkt (2001) eine tendenziell positive Veränderung der wirtschaftlichen Situation der einbezogenen Wohnungsunternehmen der Stadt Guben erkennbar. So reduzierten sich im Vergleichszeitraum neben dem Leerstand auch die Altschulden um 10,5 Mio. € (25,4 %).

## Realisierungsstand der Aufwertungsmaßnahmen 2002 bis 2006

(gegliedert nach den Fördergegenständen B.1 bis B.9)

Angaben in T€

Stadt	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B1 - B9	Zwischen- finanzierung für Rückbau	ZIS Kofi	Z STUB- AUF B 4.2	B1 - B9 + Zwischenfin.	
Brandenburg a. d. Havel	323,0	0,0	653,4	404,3	2.768,4	582,0	50,2	85,5	0,0	4.866,8	0,0	489,8	330,0	5.686,6	
Cottbus	472,6	82,5	915,5	465,5	87,3	900,3	1.063,4	650,0	0,0	4.637,1	0,0			4.637,1	
Eberswalde	93,2	4,0	1.018,6	502,0	87,1	0,0	2,2	0,2	0,0	1.707,3	0,0			1.707,3	
Eisenhüttenstadt	133,5	23,4	1.471,3	216,4	135,7	0,0	0,0	214,5	0,0	2.194,8	628,7			2.823,5	
Finsterwalde	115,1	8,3	227,1	149,0	15,7	60,0	0,0	47,6	0,0	622,8	0,0			622,8	
Frankfurt (Oder)	281,4	89,5	340,0	1.181,2	1.258,1	1.200,3	1,8	132,4	19,4	4.504,1	1.946,0			6.450,1	
Guben	86,1	119,9	1.705,2	1.507,9	165,4	2.631,9	43,1	265,9	0,0	6.525,4	543,6			7.069,0	
Jänschwalde	17,1	0,0	196,8	0,0	0,0	198,5	0,0	0,0	0,0	412,4	0,0			412,4	
Lübbenau	140,8	65,8	130,5	494,4	543,8	403,6	2.200,1	323,5	0,0	4.302,5	0,0			4.302,5	
Luckenwalde	282,2	32,0	1.819,6	781,0	995,2	334,7	0,0	319,2	0,0	4.563,9	0,0			4.563,9	
Senftenberg	181,8	189,3	250,7	314,5	815,2	80,4	617,7	92,5	0,0	2.542,1	186,6			2.728,7	
Velten	67,6	0,9	364,4	2,4	0,0	0,0	0,0	25,6	0,0	460,9	0,0			460,9	
Wittenberge	130,1	30,6	1.614,1	1.701,1	350,1	0,0	0,0	507,4	124,9	4.458,3	201,6			4.659,9	
Wittstock	13,3	21,1	162,8	746,8	42,9	0,0	0,0	64,7	0,0	1.051,6	322,3			1.373,9	
<b>Gesamt</b>	<b>2.337,8</b>	<b>667,3</b>	<b>10.870,0</b>	<b>8.466,5</b>	<b>7.264,9</b>	<b>6.391,7</b>	<b>3.978,5</b>	<b>2.729,0</b>	<b>144,3</b>	<b>42.850,0</b>	<b>3.828,8</b>	<b>489,8</b>	<b>330,0</b>	<b>47.498,6</b>	
Teilsumme:												4.648,6			

Anteil der einzelnen B-Maßnahmen an den Gesamtaufwendungen für Aufwertungsmaß- nahmen in %	4,9	1,4	22,9	17,8	15,3	13,5	8,4	5,7	0,3	90,2	8,1	1,0	0,7	100,0
--	-----	-----	------	------	------	------	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-------

## Planungs- und Realisierungsstand der Aufwertungsmaßnahmen

Angaben in T€

Stadt	Plan bis 2009 T€	Plan über 2009 hinaus T€	Ist						Erfüllungsstand Ist 2006 zum Plan bis 2009 %	Erfüllungsstand zum Plan über 2009 hinaus %
			2002	2003	2004	2005	2006	kumulativ 2002 - 2006		
			T€	T€	T€	T€	T€	T€		
Brandenburg a. d. Havel	10.945,0	10.945,0	4,1	534,3	1.093,3	1.781,7	2.273,2	5.686,6	51,96	51,96
Cottbus	10.007,0	13.271,0	65,5	417,4	1.686,2	899,1	1.568,9	4.637,1	46,34	34,94
Eberswalde	5.181,8	6.532,2	0,0	13,5	167,5	380,5	1.145,8	1.707,3	32,95	26,14
Eisenhüttenstadt	9.808,3	14.835,6	0,0	43,1	165,4	1.709,4	905,6	2.823,5	28,79	19,03
Finstervalde	2.478,0	4.428,0	0,0	82,2	71,6	172,3	296,7	622,8	25,13	14,07
Frankfurt (Oder)	10.907,0	20.000,0	0,0	313,3	568,8	781,8	4.786,2	6.450,1	59,14	32,25
Guben	16.082,5	19.345,5	13,2	775,3	1.956,0	2.537,3	1.787,2	7.069,0	43,95	36,54
Jänschwalde Ost	1.383,0	1.383,0	0,0	0,0	128,7	283,7	0,0	412,4	29,82	29,82
Lübbenau	5.737,5	7.850,0	35,6	382,2	1.167,3	1.244,3	1.473,1	4.302,5	74,99	54,81
Luckenwalde	5.346,0	12.223,0	7,8	533,4	1.187,4	1.446,5	1.388,8	4.563,9	85,37	37,34
Senftenberg	5.753,3	6.750,0	15,7	373,0	464,7	566,6	1.308,7	2.728,7	47,43	40,43
Velten	1.843,0	2.260,0	3,9	15,2	354,2	40,5	47,1	460,9	25,01	20,39
Wittenberge	8.010,0	13.846,0	47,0	624,0	1.881,9	1.127,4	979,6	4.659,9	58,18	33,66
Wittstock/Dosse	4.144,5	5.250,0	0,0	61,7	27,8	466,4	818,0	1.373,9	33,15	26,17
<b>Gesamt</b>	<b>97.626,9</b>	<b>138.919,3</b>	<b>192,8</b>	<b>4.168,6</b>	<b>10.920,8</b>	<b>13.437,5</b>	<b>18.778,9</b>	<b>47.498,6</b>	<b>48,65</b>	<b>34,19</b>
<b>Ausgabereist*</b>			<b>673,8</b>	<b>3.956,3</b>	<b>2.964,3</b>	<b>7.568,8</b>	<b>6.478,8</b>			

**Plan:** geschätzte Gesamtkosten Stadtbau -Aufwertung- für den Gesamtzeitraum (Kosten- und Finanzierungsübersichten Antrag 2007 der Kommunen)

**Ist:** gemäß der Bescheide zur Prüfung der haushaltsjahrbezogenen Zwischenabrechnungen bzw. der Zwischenabrechnungen der Kommunen

Ausgabereist\*: nicht verbrauchte Städtebauförderungsmittel zum Stichtag 31.12.

## Ausgaben und Ausgabereste bei Aufwertungsmaßnahmen 2002 bis 2006

Stadt	Jahr										Erfüllung		
	2002		2003		2004		2005		2006		kumulativ bis 31.12.06		
	Städtebaufördermittel (T€)		Städtebaufördermittel (T€)		Städtebaufördermittel (T€)		Städtebaufördermittel (T€)		Städtebaufördermittel (T€)		Plan	Ist	%
	Ausgaben	Ausgabereist	Ausgaben	Ausgabereist	Ausgaben	Ausgabereist	Ausgaben	Ausgabereist	Ausgaben	Ausgabereist			
Brandenburg a. d. Havel	4,1	183,4	534,3	82,0	1.093,3	720,9	1.781,7	949,8	2.273,2	1.534,2	5.045,0	5.686,6	112,7
Cottbus	65,5	210,5	417,4	733,6	1.686,2	487,3	899,1	629,1	1.568,9	774,3	4.988,0	4.637,1	93,0
Eberswalde	0,0	0,0	13,5	124,4	167,5	-28,0	380,5	379,9	1.145,8	56,9	2.264,0	1.707,3	75,4
Eisenhüttenstadt	0,0	0,0	43,1	61,9	165,4	148,2	1.709,4	313,8	905,6	1.017,1	2.172,9	2.823,5	129,9
Finstertal	0,0	0,0	82,2	5,1	71,6	18,4	172,3	146,0	296,7	299,3	953,0	622,8	65,4
Frankfurt (Oder)	0,0	75,0	313,3	136,7	568,8	92,9	781,8	2.611,1	4.786,2	1.360,5	4.409,0	6.450,1	146,3
Guben	13,2	61,8	775,3	1.405,2	1.956,0	278,1	2.537,3	234,9	1.787,2	-86,6	8.735,3	7.069,0	80,9
Jänschwalde-Ost	0,0	0,0	0,0	0,0	128,7	0,0	283,7	16,4	0,0	0,0	587,8	412,4	70,2
Lübbenau	35,6	114,4	382,2	282,2	1.167,3	216,3	1.244,3	481,5	1.473,1	-132,6	1.682,0	4.302,5	255,8
Luckenwalde	7,8	0,0	533,4	568,8	1.187,4	431,6	1.446,5	356,3	1.388,8	-292,6	4.300,0	4.563,9	106,1
Senftenberg	15,7	-15,7	373,0	-1,2	464,7	285,5	566,6	797,0	1.308,7	-208,5	2.801,1	2.728,7	97,4
Velten	3,9	37,4	15,2	22,2	354,2	47,3	40,5	234,8	47,1	701,5	1.154,0	460,9	39,9
Wittenberge	47,0	7,0	624,0	522,1	1.881,9	205,3	1.127,4	95,4	979,6	819,6	4.845,0	4.659,9	96,2
Wittstock/Dosse	0,0	0,0	61,7	13,3	27,8	60,5	466,4	322,8	818,0	635,7	1.950,0	1.373,9	70,5
<b>Summen:</b>	<b>192,8</b>	<b>673,8</b>	<b>4.168,6</b>	<b>3.956,3</b>	<b>10.920,8</b>	<b>2.964,3</b>	<b>13.437,5</b>	<b>7.568,8</b>	<b>18.778,9</b>	<b>6.478,8</b>	<b>45.887,1</b>	<b>47.498,6</b>	<b>103,5</b>

Quelle: Bescheide haushaltsjahrbezogener Zwischenabrechnungen des LBV und haushaltsjahrbezogene Zwischenberichte der Kommunen sowie Kosten- und Finanzierungsübersichten Aufwertung

Ausgabereist\*: nicht verbrauchte Städtebauförderungsmittel zum Stichtag 31.12.

## Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldern, Freizeitanlagen sowie Kinderspielflächen

1.

In der Stadt Lübbenau ist die Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten (B.7-Maßnahmen) teilweise in sehr hochwertiger Ausführung realisiert worden. Hier wurden Freiflächen geschaffen, die u. a. durch breit angelegte, geschwungene Wegenetze, Teichanlagen mit Plattform, Pergolen, Sonnenliegen etc. einen parkähnlichen Charakter erhielten. Die Obergrenzen der hierfür angefallenen Kosten liegen bei ca. 38 €/m<sup>2</sup>. Damit nahm die Stadt Lübbenau bei diesen Maßnahmen die festgelegte Förderhöchstgrenze von 76,96 €/m<sup>2</sup> nur zu 50 % in Anspruch.



Gestaltung von Wohnumfeldbereichen in Lübbenau

2.

Durch den Abriss eines Wohnkomplexes in der Stadt Guben ist eine große Freifläche entstanden. Die Stadt gestaltete im Rahmen einer B.6-Maßnahmen dieses Areal als „Freizeitanlage Böhmischer Ring“ (später: „Park am Kletterfelsen“) um. Es ist dabei eine weiträumige, parkähnliche Anlage mit Rasenflächen, Pflanzanlagen, gepflasterten und wassergebundenen Flächen entstanden, die sich zwischen zwei noch bewohnten Wohnkomplexen befindet. Bei Kosten für diese Aufwertungsmaßnahme von ca. 36 €/m<sup>2</sup> wurde die Förderhöchstgrenze nahezu ausgeschöpft.



Freizeitanlage Böhmischer Ring (Park am Kletterfelsen) in Guben

Innerhalb dieser Anlage ist ein Kletterfelsen erbaut worden, für den die Stadt Guben Aufwertungsmittel i. H. v. 194 T€ einsetzte. Die Stadt bezweckte mit diesem Vorhaben eine Verbesserung der Spiel-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Anwohner und Schüler. Dieser Effekt ist jedoch aufgrund der unzureichenden Betreuung der Sportler bei der Nutzung des Kletterfelsens bisher nicht eingetreten.



Kletterfelsen in Guben

3.

Die Stadt Frankfurt (Oder) errichtete als B.6-Maßnahme einen Spielplatz, für den Kosten von ca. 112 €/m<sup>2</sup> anfielen. In diesem Falle ist die Förderhöchstgrenze bei Weitem überschritten worden. Da die Bescheide der haushaltsjährlichen Zwischenabrechnungen zum Prüfungszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen, bleibt die Reaktion des LBV auf diese Kostenüberschreitung noch offen.



Kinderspielplatz Bergstraße in Frankfurt (Oder)