



POSITION

Berlin, 24. Februar 2014

Wohnungspolitik und Stadtentwicklung

I. Demografischer Wandel

Der demografische Wandel bringt auch für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Deutschland weitreichende Veränderungen mit sich. Der Rückgang der Bevölkerung auf etwa 65 Millionen Personen im Jahr 2060 geht bis zum Jahr 2025 noch mit einer steigenden Anzahl an Haushalten einher. Diese Tatsache wird dafür sorgen, dass die quantitative Nachfrage nach Wohnraum bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin ansteigt. Gleichzeitig werden sich die Anforderungen der immer älter werdenden Nachfrager an die Qualität des Wohnraums aber bereits in den nächsten Jahren stark verändern. Im Jahr 2008 lebten etwa vier Millionen 80-Jährige und ältere in Deutschland, dies entsprach fünf Prozent der Bevölkerung. Ihre Zahl wird kontinuierlich steigen und mit über zehn Millionen im Jahr 2050 den bis dahin höchsten Wert erreichen. Dementsprechend wird barrierearmer Wohnraum wichtiger, die Bedeutung der Anzahl an Kinderzimmern für die Vermietbarkeit von Wohnungen dürfte abnehmen. Ab dem Jahr 2029 werden deutschlandweit auch die Anzahl der Haushalte und die Nachfrage nach Wohnraum sinken. Die Politik muss sicherstellen, dass die Wohnungswirtschaft ihr Angebot möglichst reibungslos den veränderten Rahmenbedingungen anpassen kann.

II. Stadtentwicklung

Der demografische Wandel wird mit einer qualitativen Nachfrageveränderung beziehungsweise vielerorts sogar mit einer rückgängigen Nachfrage nach Wohnraum einhergehen. Diese Entwicklungen erfordern es, dass sich Einzeleigentümer verstärkt mit der Zukunft ihrer Immobilie vertraut machen. Dies umfasst auch das eigene Quartier und Stadtviertel. Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes sollten aus Sicht von Haus & Grund Deutschland für alle Anbieter ausgewogen ausgestaltet sein. Dementsprechend sollten die unterschiedlichen Anbietergruppen ebenfalls ausgewogen bei der zukünftigen Gestaltung der Städte und Kommunen einbezogen werden.

1. Städtebauförderung

Die Städtebauförderung des Bundes leistet einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung der Städte und Gemeinden. Die Politik hat die – auch durch die demografische Entwicklung ausgelöste – notwendige Rückbesinnung auf die Innenstädte prinzipiell erkannt. Da der größte Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes im Eigentum Privater steht, ermöglicht nur die Einbeziehung dieser Gruppe eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung. Die in der letzten Legislaturperiode regelmäßig diskutierten Kürzungen des Bundeshaushalts im Bereich der Städtebauförderung hätten notwendige Projekte der Stadtentwicklung erheblich beeinträchtigt, vielfach sogar verhindert. Die Bundesregierung hat in ihrem jüngsten Subventionsbericht betont, dass der erhebliche Rückgang des Subventionsvolumens insgesamt auf ein deutliches Absinken der Subventionen im Bereich des Wohnungswesens zurückzuführen ist. 2012 machten die Subventionen des Bundes in diesem Bereich lediglich acht Prozent des gesamten Subventionsvolumens aus. Vor diesem Hintergrund begrüßt

Haus & Grund Deutschland umso mehr, dass in der 18. Legislaturperiode die Mittel im Bereich der Stadtentwicklung aufgestockt werden. In Zukunft sollten verstärkt jene Politikfelder an der Haushaltssanierung beteiligt werden, die anders als der Wohnungssektor bislang keine oder nur marginale Sparanstrengungen tragen mussten. Eine Erhöhung der Effizienz der in der Städtebauförderung eingesetzten Haushaltsmittel könnte darüber hinaus durch eine Straffung der Programmstrukturen erreicht werden, etwa durch eine Verringerung der Anzahl der Programme der Städtebauförderung.

Als Leitprogramme der Städtebauförderung sollten in Zukunft die „Soziale Stadt“ und das sogenannte Zentrenprogramm fungieren. Das Zentrenprogramm trägt der begonnenen Rückbesinnung auf die Innenstädte in angemessener Weise Rechnung und ergänzt das universell einsetzbare Programm Soziale Stadt optimal. Die im Rahmen der bisherigen Programme entwickelten Instrumente sind geeignet, alle Ziele der Stadtentwicklungspolitik effizient und nachhaltig zu erreichen. Von zusätzlichen Programmen ist daher in jedem Fall abzusehen. Das in der Diskussion stehende Programm zur Revitalisierung militärischer Brachen eröffnete keine neuen Handlungsmöglichkeiten, die über die des Programms Stadtumbau West hinausgingen. Die in der 17. Wahlperiode erfolgreich begonnene Einbeziehung privater Eigentümer in Stadtentwicklungsprozesse ist fortzusetzen und zu vertiefen.

2. KiQ: Kooperation im Quartier

Mit dem Projekt „Kooperation im Quartier“, ein Forschungshaben des "Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" (ExWoSt), fördert der Bund Modellvorhaben, die verschiedene Formen der Kooperation von privaten Immobilieneigentümern und Kommunen erproben. Das Ziel der Modellvorhaben ist eine Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und die zukunftsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände. Die Modellvorhaben sollen Impulse für private, gemeinschaftlich getragene Initiativen in Kooperation mit den Kommunen vermitteln und helfen, beispielhafte, bezahlbare und alltagstaugliche Lösungen zu finden. Dabei koordinieren die beteiligten örtlichen Haus & Grund-Vereine federführend die einzelnen Eigentümer und verantworten die Steuerung der Maßnahmen im Gebäudebereich. Die Aufgabe der Kommune ist es, gemeinsam mit dem Haus & Grund-Verein das Projekt zu lenken und flankierend den öffentlichen Raum aufzuwerten. Aus den Erfahrungen sollen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet und der Wissenstransfer von der Wissenschaft in die Praxis unterstützt werden. Um die Einbeziehung privater Immobilieneigentümer stetig und fortwährend zu verbessern, sind die konsequente Fortführung des Projekts sowie die Umsetzung der Ergebnisse unerlässlich. Es empfiehlt sich daher eine grundsätzliche Abstimmung der Programme der Städtebauförderung mit den Ergebnissen des Forschungsvorhabens und die Einführung der im Forschungsfeld geschaffenen Instrumente und erprobten Vorgehensweisen in die Programme. Nach Abschluss des Projekts im Frühjahr 2015 sollte zur Verstetigung der gemeinsamen Anstrengungen von Bund und Haus & Grund ein Anschlussvorhaben angestrebt werden. Als besonders geeignet erscheint hier der Themenkomplex der energetischen Quartierssanierung unter Einbeziehung der Erfahrungen und Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt KiQ.

3. Wohnraumförderung

Wesentliche Ziele der Wohnraumförderung sind die Schaffung und Modernisierung von Wohnungen. Der generationengerechte, altersgerechte Umbau sowie die energetische Modernisierung der Bestände sind integraler Bestandteil dieses Zielspektrums. Die Wohnraumförderung der Länder sollte darüber hinaus stärker auf die Modernisierung und Anpassung innerstädtischer Bestände, insbesondere Altbauten und Denkmale, fokussiert werden. Dafür muss ein verlässlicher Finanzierungsrahmen zur Verfügung stehen und eine strategische Ausrichtung der Wohnraumförderung an den Zielen der Stadtentwicklung erfolgen. So können Investitionen in zukunftsfähige Stadtquartiere gelenkt werden. Der Bund gewährt den Ländern als Ausgleich für den Wegfall der bis zur Föderalismusreform bereitgestellten Bundesfinanzhilfen Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt. Die Höhe beträgt im Zeitraum bis 2019 jährlich 518,2 Millionen Euro. Unter der Bedingung, dass diese Mittel tatsächlich zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung eingesetzt wer-

den, begrüßt Haus & Grund diese Zusage des Bundes. Darüber hinaus sollten die Länder für die Wohnraumförderung zusätzlich eigene Mittel zur Verfügung stellen. Die Weiterführung der Kompensationsmittel des Bundes darf dabei nicht zu einer Verringerung oder Abschaffung anderer immobilienwirtschaftlicher Förderprogramme führen.

4. Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds als hoheitliches Anreizinstrument für die kooperative Unterstützung der Städtebauförderung durch privatwirtschaftliche Akteure der Stadtentwicklung wird von Haus & Grund Deutschland als wichtiges Instrument für die Einbeziehung privater Eigentümer in die Stadtentwicklungspolitik angesehen. Nach der Einführung des Instruments im Jahr 2008 ist eine größere Verbreitung bedauerlicherweise nicht erfolgt. In einigen Ländern ist die Verwendung des Verfügungsfonds nicht vorgesehen. Im Rahmen von Verfügungsfonds können hieran beteiligte private Akteure in einem vorgegebenen Rahmen auch Projekte in Eigenregie in den Gebieten der Städtebauförderung gestalten und umsetzen. Diese eigentümernahe Herangehensweise und die paritätische Finanzierung des Fonds aus öffentlichen und privaten Mitteln ist aus der Sicht von Haus & Grund Deutschland ein Erfolg versprechendes Instrument zur Ansprache privater Eigentümer. Der Einsatz von Verfügungsfonds sollte daher intensiviert werden. Dafür ist es nötig, dass die Länder dieses Instrument nicht nur akzeptieren, sondern aktiv zur Anwendung empfehlen. Ferner sollte der Bund den Kommunen nahelegen, Verfügungsfonds gegenüber privaten Akteuren der Stadtentwicklung aktiv zu bewerben.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.