DStGB
Deutscher Städte- und Gemeindebund

Mittwoch, 15. Oktober 2014 | www.dstgb.de | position@dstgb.de

Position

DER AUTOR

Dr. Gerd Landsberg

ist Geschäftsführendes Präsidialmitglied des Deutschen Städte- und Gemeindebundes.

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund vertritt die Interessen der Kommunalen Selbstverwaltung der Städte und Gemeinden in Deutschland und Europa. Über seine Mitgliedsverbände repräsentiert er rund 11.000 Kommunen in Deutschland.

Mitgliedsverbände

- *Bayerischer Gemeindetag*
- *Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz*
- *Gemeinde- und Städtebund Thüringen*
- *Gemeindetag Baden-Württemberg*
- *Hessischer Städte- und Gemeindebund*
- *Hessischer Städtetag*
- *Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund*
- *Niedersächsischer Städtetag*
- *Saarländischer Städte- und Gemeindetag*
- *Sächsischer Städte- und Gemeindetag*
- *Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag*
- *Städte- und Gemeindebund Brandenburg*
- *Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen*
- *Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt*
- *Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern*
- *Städtebund Schleswig-Holstein*
- *Städtetag Rheinland-Pfalz*

STATEMENT ZUR WOHNUNGSPOLITIK

„Bündnis für Wohnen“ umsetzen

- Öffentlich geförderten Wohnungsneubau stärken

- Mietpreisbremse kein Allheilmittel

Während in wachsenden Städten und Gemeinden die Schaffung von neuem Wohnraum im Vordergrund steht, müssen zahlreiche Gemeinden in schrumpfenden Regionen in Um- oder Rückbaumaßnahmen und damit auch in einen nachhaltigen Abriss investieren. Insgesamt stehen in Deutschland derzeit über 1,7 Mio. Wohnungen leer. Die Bewältigung der unterschiedlichen Aufgaben setzt ein Zusammenwirken aller im Bereich Wohnen und Bauen tätigen Akteure einschließlich der Wohnungsunternehmen, der Mieter, aber auch der Eigentümer und derer Wirtschaft voraus. Auch müssen die wohnungspolitischen Instrumente von Bund, Ländern und Gemeinden noch enger verzahnt und aufeinander abgestimmt werden .Das im Juli 2014 beschlossene „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ bietet die Gelegenheit, notwendige Maßnahmen zu verwirklichen. Es muss daher zügig umgesetzt werden.

Soziale Ausgewogenheit erfordert bezahlbaren Wohnraum

Eine hohe Wohn- und Lebensqualität und bezahlbare Wohnungen haben für die soziale Ausgewogenheit und damit für die Attraktivität von Städten und Gemeinden eine entscheidende Bedeutung. Dies gilt für das Wohnen zur Miete ebenso wie für das Eigentum. Es gilt zudem für Neubauten genauso wie für das Wohnen im Bestand. Insbesondere in Ballungszentren und Universitätsstädten fehlen in Deutschland Wohnungen. Ein durch Bund und Länder unterstützter und zielgerichteter Neu- und Umbau im Wohnungsbereich ist daher notwendig. Ziel muss die Beseitigung des Wohnraummangels bei gleichzeitiger Bezahlbarkeit sein. Die Förderung muss sozial ausgerichtet und von der Wohnungslage und den Wohnungsgrößen her nachfragerecht gestaltet werden: Junge Familien einerseits sowie Singlehaushalte oder auch ältere Menschen andererseits haben unterschiedliche Bedürfnisse.

Wohnraumförderung ausbauen

In den Städten und Gemeinden mit Wohnungsknappheit muss sowohl im freifinanzierten als auch im geförderten Wohnungsbau bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die benötigten Investitionen in den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erfordern dabei ein **klares Bekenntnis von Bund und Ländern zum sozialen Wohnungsbau**. Die vom Bund derzeit bereitgestellten 518 Millionen Euro pro Jahr müssen insbesondere von den Ländern in gleicher Höhe mitfinanziert werden

und in die soziale Wohnraumförderung fließen. Die Länder sind aufgefordert, diese Mittel zweckgebunden einzusetzen und ihre Wohnraumförderprogramme so zu gestalten, dass auch den unterschiedlichen regionalen und örtlichen Bedarfen Rechnung getragen wird.

Kommunale Wohnungsunternehmen: Garanten einer sozialgerechten Wohnungspolitik

Kommunale Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Städte und Gemeinden und Garanten einer nachhaltigen Wohnungs- sowie Stadtentwicklungspolitik. **Die über 700 kommunalen Wohnungsunternehmen besitzen in Deutschland ca. 2,4 Millionen Wohnungen.** Diese kommunalen Unternehmen sind nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie sind vielmehr dem Ziel verpflichtet, preiswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Zudem verfolgen sie regelmäßig eine integrierte sowie nachhaltige und kompakte Stadtentwicklung und tragen damit zur Vermeidung zerstreuter Siedlungsstrukturen bei. Bei ihren Maßnahmen steht städtebaulich die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne im Vordergrund.

In diesem Sinne sind die kommunalen Wohnungsunternehmen Bestandshalter und tragen mit einer zurückhaltenden Mietenpolitik maßgeblich zu einer sozialgerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden bei. Wegen ihrer besonderen Rolle für eine nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sollten kommunale Wohnungsunternehmen daher bevorzugt in staatliche Förderprogramme zur Stadtentwicklung und zum sozialen Wohnungsbau einbezogen werden.

Bezahlbares Bauen ermöglichen

- **Baulandmobilisierung unterstützen**

Dem Ziel der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen auch die Baulandkonzepte der Städte und Gemeinden. Beim Bauland ist nicht so sehr das Vorhandensein, sondern oft die Mobilisierung das Problem. Konflikte mit dem Umwelt-, Arten- und Naturschutz sowie mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, sind häufige Hemmnisse für eine Bebauung. Zudem ist es oft schwer, die häufig in Privatbesitz befindlichen Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren. Der Bund sollte die Freistellung sowie die verbilligte Abgabe von nicht mehr benötigten Bundesliegenschaften zum Zweck der Wohnbebauung forcieren. Gerade ungenutzte Flächen, militärische Konversionsflächen sowie ehemalige Bahnflächen - insbesondere im Innenbereich - bieten sich für eine Wohnnutzung an.

Betroffene Städte und Gemeinden sind frühzeitig über Veräußerungsabsichten zu informieren und eng einzubinden.

Um das spekulative Vorhalten rechtlich bebaubarer, aber nicht bebauter Grundstücke durch Privateigentümer zu verhindern, ist den Kommunen zudem eine gesetzliche Möglichkeit (Grundsteuerrecht) einzuräumen, derartige Grundstücke mit einem höheren Hebesatzrecht belegen zu können.

- **Einheimischenmodelle erhalten**

Städte und Gemeinden koppeln vielfach ihre Baulandausweisung gegenüber Investoren an die Forderung, dass diese etwa mindestens 30 Prozent ihrer Wohnungen für sozialschwache Personen zur Verfügung stellen müssen und dafür eine öffentliche Förderung erhalten sollen. Auch kommunale „Einheimischenmodelle“, über die sozialschwache und ortsansässige Bürger Baugrundstücke oder Mietwohnungen der Stadt preisgünstiger erhalten, sind wichtige Steuerungselemente. Dieses Modell gilt es – insbesondere gegenüber den Widerständen der EU-Kommission wegen angeblichen Verstoßes gegen das Diskriminierungsverbot – zu erhalten.

- **Auch Ballungsrandgemeinden und ländliche Kommunen fördern**

Nicht nur „boomende“ Großstädte müssen in der Wohnungspolitik unterstützt werden. Auch eine gezielte Förderung strukturschwacher Städte und Gemeinden und gerade von Kommunen im sogenannten Ballungsrand ist nötig. Das grundgesetzlich geschützte Postulat der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse erfordert eine

„ausgewogene Förderung“ des Staates und ein zielgerichtetes Eingehen auf die Probleme sowohl in Stadt als auch auf dem Land. Gerade aus ökonomischer und landesplanerischer Sicht ist eine Wohnungsbauförderung in der preiswerteren Ballungsrandzone oft sinnvoller. Um auch diese Ballungsrandzone für Wohnungssuchende attraktiv zu erhalten, bedarf es dort ausreichender Infrastruktureinrichtungen (Breitband etc.) und eines gut angebundenen ÖPNV.

Nachhaltige Wohnungspolitik besser als „Mietpreisbremse“

Die Mietpreisbremse mit der Einführung einer Obergrenze für Neuvertragsmieten in „angespannten Wohnungsmärkten“ und der Senkung der Kappungsgrenzen im Mietrecht ist trotz der Intention, Wohnraum bezahlbar zu machen, nur ein Baustein bei der Lösung des Problems. Zwar sind in stark nachgefragten Städten und Gemeinden zum Teil deutliche Mietsteigerungen zu verzeichnen. Von 2005 bis 2012 sind aber im Bundesdurchschnitt die Angebotsmieten lediglich um 9,6 Prozent gestiegen, also unterhalb der Inflationsrate. Gesetzliche Beschränkungen von Mieterhöhungs- und Modernisierungsspielräumen können sich investitionshemmend auswirken. Trotz der Ausnahme von Neubauten sowie von Erstvermietungen nach einer umfassenden Modernisierung besteht die Gefahr, dass notwendige Sanierungen in den Wohnungsbestand zurückgefahren werden. Auch der bürokratische Aufwand zur Kontrolle der Mietpreisbremse und die Verhinderung von Umgehungen ist ein Nachteil dieses Instruments.

Auch dürfte selbst mit der Mietpreisbremse ein am Prenzlauer Berg in Berlin eine Wohnung suchendes kinderloses Zahnarztehepaar beim Vermieter bessere Chancen als die mit ihm um die gleiche Wohnung sich bewerbende alleinerziehende Zahnarzthelferin haben. Das Gebot der Stunde ist daher eine nachhaltige kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Überbordende Standards vermeiden

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau müssen Investitionen fördern und dürfen diese nicht behindern. Daher sollte bei der Standardsetzung zukünftig immer eine klare Kosten-Nutzen-Analyse erfolgen. Die Energieeinsparverordnung 2013 (EnEV) mit ihren neuen Standards hat beispielsweise zu einer Steigerung der Baukosten um 8 Prozent und der Nettokaltmieten um etwa 5 Prozent im Vergleich zur Vorgängerregelung geführt. Eine weitere Verschärfung energetischer Standards, die primär für Neubauten gilt, muss angesichts schon heute sehr guter Energiewerte daher hinterfragt werden.

Eine Öffnung der EnEV hin zu größeren Wohneinheiten oder Stadtquartieren könnte zudem die Flexibilität erhöhen und die Freiheit zur Umsetzung beim Eigentümer belassen. So könnten beispielsweise preiswerte Bestände erhalten und auch der Aspekt der Energieversorgung (auch im Quartier) besser integriert werden.

Kommunale Bau- und Stadtumbaupolitik weiter fördern

Der Schwerpunkt für die Zukunft liegt nicht im unkontrollierten Neubau, sondern im alters- und bedarfsgerechten Umbau vorhandener Projekte in den Innenstädten. Die Aufstockung der Städtebauförderungsmittel des Bundes von 455 Millionen auf künftig 700 Millionen Euro pro Jahr wird daher begrüßt. Neben einem altersgerechten und barrierefreien Stadtumbau müssen insbesondere in den Innenstädten die aktuell nicht als Wohnungen genutzten Bestandsbauten auch für junge Familien mit Kindern nutzbar gemacht werden. Unter dem Projekt „Jung kauft Alt“ gibt es bereits vielfach öffentlich geförderte Modelle für einen nachfragegerechten Umbau zu Wohnzwecken in Städten und Gemeinden.

Demografische Entwicklung erfordert „Stadt der kurzen Wege“

Um angesichts der demografischen Entwicklung gezielt zu bauen, dürfen wir nicht heute die Leerstände von morgen produzieren. Dies bedeutet zum einen, dass sich der Wohnungsbau gezielt auf die Innenstädte und Ortskerne mit dem dort oft vorhande-

nen Angebot an Einkaufs-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen konzentrieren muss. Das Leitbild ist die „Stadt der kurzen Wege“. Zum anderen müssen auch die Wohnformen, etwa hinsichtlich der Barrierefreiheit, der wachsenden Zahl älterer Menschen angepasst werden. Um das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ lange zu ermöglichen, sind daher gezielte Programme und eine Förderung des Bundes ebenso nötig wie etwa die Förderung von Mehrgenerationenhäusern.

Selbstgenutztes Wohneigentum zielgerichtet fördern

Von der Europäischen Zentralbank (EZB) im Jahr 2013 veröffentlichte Zahlen belegen, dass die Eigenheimquote beim selbstgenutzten Wohneigentum mit 45,8 Prozent der Haushalte in Deutschland die Niedrigste im Vergleich aller EU-Staaten ist (Beispiel: Spanien: 85 Prozent; Italien und Polen: 77 Prozent).
Selbstgenutztes Wohneigentum steht aber für viele Personen nicht nur auf der Wunschliste nach wie vor weit oben. Es hat für die Menschen auch mit der hiermit verbundenen Stärkung der Selbstverantwortung, der Vermögensbildung und der Alterssicherung etc. einen eigenen Wert. Daher muss eine noch bessere und insbesondere jungen Familien zugutekommenden Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums, zum Beispiel auch über Genossenschaftsmodelle, stattfinden.

Berlin, 15. Oktober 2014