



Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Deutschland

Bundestag-Drucksache 16/13325

vorgelegt für das Expertengespräch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 5. Mai 2010

29. April 2010

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57

10707 Berlin

Telefon: +49 (0)30 32781-0

Telefax: +49 (0)30 32781-299

Brüsseler Büro des BFW

47 – 51, rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

BELGIEN

Telefon: +32 2 5501618

Telefax: +32 2 5035607

E-Mail: office@bfw-bund.de

Internet: <http://www.bfw-bund.de>

© BFW 2010

I. Vorwort

1. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

- 1.3 Immobilienwirtschaftlicher Dialog des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

2. Immobilienmärkte

- 2.2 Kapitalanlage in Immobilien**
- 2.3 Folgen der aktuellen Finanzkrise**

3. Wohnungsmärkte

- 3.1. Auswirkungen des demografischen Wandels**
- 3.5 Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf**
- 3.7 Der Mietwohnungsmarkt**
 - 3.7.2 Veränderungen der Eigentümerstruktur**

4. Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte

- 4.1. Leitgedanken und Rahmenbedingungen**
 - 4.1.1 Neuorientierung der Politik im Wohnungswesen**
 - 4.1.2 Die Rolle der Europäischen Union in der Wohnungs- und Städtebaupolitik**
- 4.2. Wohneigentum und Altersvorsorge**
 - 4.2.1. Die Neuregelungen des Eigenheimrentengesetzes**
- 4.6 Immobilien und Klimaschutz**
 - 4.6.2 Ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen**
 - 4.6.3 Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens von Wohngebäuden**
 - 4.6.4.2 Infrastrukturinvestitionen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung**
- 4.8 Steuerliche Rahmenbedingungen**

5. Integration von Raumordnung, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

I. Vorwort

Dem BFW als Spitzenverband der privaten unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören derzeit über 1.600 Wohnungs- und Immobilienunternehmen an. Sie verwalten momentan einen Wohnungsbestand von circa 3,2 Millionen Wohnungen sowie Gewerberäume von insgesamt 10,4 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

2008 repräsentierten die BFW-Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von über 50 Milliarden Euro. Trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise und des niedrigen Neubauniveaus von 50.000 Wohneinheiten wurden durch BFW-Unternehmen weitere Grundstücksinvestitionen getätigt. Im Gewerbebau beläuft sich das Investitionsvolumen der BFW-Mitglieder derzeit auf rund 7 Milliarden Euro sowie etwa 4,6 Millionen Quadratmeter Nutzfläche jährlich.

Der BFW begrüßt es, dass erstmals im Juni 2009 ein Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vorgelegt wurde und damit die große Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für die deutsche Volkswirtschaft herausgestellt wird.

Dieser Bericht hat bezüglich der angesprochenen Themenfelder nicht an Aktualität eingebüßt. Der BFW befürwortet jedoch die bereits im Koalitionsvertrag angedeuteten Korrekturen bei der Ausrichtung der Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte. Zentrales Problem bleibt aber auch nach den Vorgaben des Koalitionsvertrages die Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes für den Immobilienstandort Deutschland, welches die unterschiedlichen Ziele von Politik, Mietern, Vermietern und Investoren in Einklang bringen kann.

Seit einem Jahr scheint auch klar zu sein, dass die Wohnungswirtschaft in Deutschland als wichtiger Wirtschaftszweig in der aktuellen Finanzkrise einen stabilisierenden Einfluss auf die Gesamtwirtschaft ausübt und sich damit maßgeblich vom Immobiliensektor anderer Länder wie den USA, Spanien etc. abhebt.

1. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

1.3 Immobilienwirtschaftlicher Dialog des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Der BFW hält es für außerordentlich bedeutsam, dass die Immobilienwirtschaft die Möglichkeit erhalten hat, in einen konstruktiven Dialog mit der Bundesregierung zu treten. Wir begrüßen insbesondere auch die im Rahmen dieses immobilienwirtschaftlichen Dialogs stattfindenden Round-Table-Gespräche.

2. Immobilienmärkte

2.2 Kapitalanlage in Immobilien – Real Estate Investment Trusts (REIT)

Die Einführung des deutschen REIT-Gesetzes im Jahre 2007 war für den Finanzplatz Deutschland ein wichtiger Schritt. Bis heute gibt es in Deutschland mit der alstria office REIT-AG, der Fair-Value REIT-AG und der Hamborner REIT-AG aber nur drei REITs. Sechs weitere Kandidaten sind als sog. Vor-REITs registriert. Aus der Sicht des BFW zeigt dies, dass der REIT von den Immobilienunternehmen und vom Kapitalmarkt grundsätzlich angenommen wird. Gleichzeitig wird das im Gesetzgebungsverfahren prognostizierte Potential bei weitem nicht ausgeschöpft. Nach Angaben der European Public Real Estate Association (EPRA) gibt es z. B. in den USA 171, in Großbritannien 21 und in Frankreich 46 REITs. Der heutige Stand mit drei deutschen REIT-AGs ist gegenüber den ursprünglichen Schätzungen und internationalen Vergleichsmärkten ernüchternd. Hierfür ist nicht nur die schwierige Marktsituation für börsennotierte Aktiengesellschaften verantwortlich, sondern auch die vermeidbaren Strukturschwächen des REIT-Gesetzes. Der Gesetzgeber hat dies erkannt, denn der Koalitionsvertrag sieht den Abbau „überflüssiger Hemmschwellen“ vor, damit der REIT in Deutschland mit seinen hohen Eigenkapitalanforderungen und Transparenzstandards transaktionssicher funktionieren kann.

Die Finanzkrise kam für den deutschen REIT-Markt zur Unzeit. Da der Börsengang innerhalb von vier Jahren erfolgen muss, geraten Unternehmen, die noch vor dem Ausbruch der Krise den Weg zum

REIT eingeschlagen haben und Vor-REIT geworden sind, mit ihrem Börsengang zunehmend in Zeitnot. Ihnen muss genauso geholfen werden wie den bestehenden REITs, die wegen der Krise die strengen Eigenkapitalvorgaben des REIT-Gesetzes mit größter Mühe einhalten können. Die Verpflichtung zu einer 45prozentigen Eigenkapitalquote ist aufgrund des schwierigen Marktumfeldes sowie der hohen Schwankungen bei den Immobilienbewertungen und bei der Bewertung von Zinssicherungsgeschäften zurzeit in den dazu vorgesehenen Fristen schwer einzuhalten.

Der REIT-Markt wird sich dauerhaft nur entfalten, wenn der REIT-Status nicht mit unkalkulierbaren Risiken für die Gesellschaften verbunden und der Übergang in den REIT attraktiv und transaktionssicher ist. Insbesondere betrifft dies die Vorgaben zur Aktionärsstruktur – also die Mindeststrebessitz- und Höchstbeteiligungsquoten, für die es alternative Regelungen bzw. alternative Sanktionen zum derzeit drohenden Verlust des REIT-Status gibt.

Erfahrungen im Ausland zeigen, dass REITs häufig durch die Umwandlung von bestehenden Immobilien-Gesellschaften oder Portfolios entstanden sind. Das deutsche REIT-Gesetz geht dagegen in seiner Gesamtstruktur davon aus, dass Neugründungen erfolgen und wird dementsprechend den besonderen strukturellen und steuerlichen Voraussetzungen der „Bestandhalter“ nicht gerecht. So bedarf es im Zusammenhang mit Umwandlungen von einer Immobilien-AG in eine REIT-AG einer Regelung, wonach § 8b Abs. 2 KStG auf Veräußerungsgewinne bis zur Eintragung in das Handelsregister Anwendung findet. Nach der aktuellen Regelung sind Gewinne rückwirkend steuerpflichtig, so dass Aktionäre einer Umwandlung widersprechen dürften. Außerdem sind den deutschen REITs Bestandsmietwohnimmobilien nicht zugänglich, sofern diese vor 2007 errichtet worden sind, obwohl sie jedem anderen Immobilieninvestor aus dem In- und Ausland offen stehen.

2.3 Folgen der aktuellen Finanzkrise

Seit Ausbruch der Finanzmarktkrise sind Kreditengpässe im Immobilienmarkt zu verzeichnen. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist stark abhängig von der Kreditversorgung. Über 90 Prozent der Unternehmen finanzieren ihre Projekte über klassische Bankfinanzierungen. Neubauprojekte, große Sanierungsmaßnahmen oder auch Portfoliokäufe stellen langfristige und kapitalintensive Engagements dar. Das Vertrauensverhältnis zwischen Banken und der Branche scheint durch die Finanzmarktkrise stark belastet zu sein. Das geht aus einer aktuellen BFW Konjunkturumfrage hervor. Der Kreditzugang ist schwieriger geworden. In der restriktiven Kreditvergabe wird derzeit das größte Risiko für die konjunkturelle Branchenerholung gesehen. Der leichte Aufschwung in 2009 könnte in Gefahr geraten, wenn einer wachsenden Kreditnachfrage der Unternehmen Begrenzungen des Kreditangebots gegenüber stehen und dadurch eine Ausweitung der Investitionstätigkeit behindert wird.

Viele Mitgliedsunternehmen des BFW melden einen erschwerten Zugang zu Fremdkapital durch die erhöhten Eigenkapitalanforderungen. Weiter wird der Zugang zu Fremdkapital durch scharfe Kreditklauseln, höhere Zinssätze, zunehmende Sicherheiten, kürzere Laufzeiten sowie ambitionierte Vorvermietungs- oder auch Vorverkaufsanforderungen erschwert. Dadurch werden Immobilieninvestitionen zurückgehalten oder erst gar nicht realisiert. Knapp ein Drittel der Unternehmen musste bereits Projekte aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten zumindest zurückstellen.

Auch die staatliche Förderbank KfW warnt deutlich vor einer bevorstehenden Kreditklemme, da sich die schwache Eigenkapitalsituation der Banken zu einem wachsenden Hemmnis der Kreditvergabe entwickelt. Besonders im 4. Quartal 2009 wurde eine selbst für Krisenzeiten außergewöhnlich schwache Kreditvergabe registriert. Die Forderung nach einer weiteren Erhöhung der Eigenkapitalausstattung der Banken (CRD IV Richtlinie) würde die angespannte Situation weiter verschärfen und sowohl Unternehmens- als auch Projektfinanzierungen weiter einschränken. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss sich mit einem strukturell hohen Fremdfinanzierungsanteil in der aktuellen Situation darauf verlassen können, dass Finanzierungen auch in Zukunft möglich bleiben. Finanzierungen sind Voraussetzungen für Investitionen und damit auch für den Erhalt zahlreicher Arbeitsplätze weit über die Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft hinaus.

3. Wohnungsmärkte

3.1 Auswirkungen des demografischen Wandels

Der BFW befasst sich bereits seit 1996 in einem eigenen Arbeitskreis „Seniorenimmobilien“ mit dem Thema des demografischen Wandels und den Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft. Der

Arbeitskreis ist an zahlreichen Fachgremien beteiligt, so beispielsweise am Modellprogramm „Neues Wohnen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, an der Expertenkommission „Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Deutschen Verbandes, am Normenausschuss „Barrierefreies Bauen“ DIN 18040, am Kuratorium des Qualitätssiegels Betreutes Wohnen NRW sowie an der Arbeitsgemeinschaft Qualitätssiegel Ambient Assisted Living des VDE. Der BFW übernimmt zudem für das im vorliegenden „Wohnungs- und Immobilienmarktbericht“ der Bundesregierung genannte Programm „Wohnen für (Mehr)Generationen – Gemeinschaft stärken, Quartier beleben“ des Bundesfamilienministeriums die fördertechnische Abwicklung und wohnungswirtschaftliche Beratung.

Der demografische Wandel ist eines der zentralen Zukunftsthemen, mit denen sich die Immobilienwirtschaft auseinandersetzen muss. Die im Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland genannten Zahlen verdeutlichen dies.

Die Immobilienbestände sind jedoch noch nicht auf den demografischen Wandel eingestellt. Laut eines aktuellen Berichts der Kommission Wohnen im Alter des Bundesbauministeriums und des Deutschen Verbandes, an dem auch der BFW mitgewirkt hat, gibt es zurzeit etwa 11 Millionen Altershaushalte in Deutschland. Aber nur rund 5 Prozent leben bisher in einem barrierearmen oder barrierefreien Wohnumfeld. Die Schere zwischen Bestand und Bedarf könnte sich in den nächsten Jahren sogar noch weiter öffnen. Aktuell sind rund 16 Millionen Menschen in Deutschland, das heißt 20 Prozent der Bevölkerung, 65 Jahre und älter. Für das Jahr 2020 rechnen Experten mit einer Zunahme des Bundesdurchschnitts um 20 Prozent und der Hochbetagten über 80 Jahre um 50 Prozent. Betroffen sind insbesondere Ostdeutschland und das beispielsweise südliche Niedersachsen, wo überdurchschnittlich viele Menschen älter als 65 Jahre sind. Bis 2020 wird vor allem in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und im nördlichen Umland von München die Anzahl älterer Menschen stark steigen.

Angesichts der angespannten Haushaltssituation Deutschlands und sinkender Renten der älteren Bevölkerung bekommt das Betreute Wohnen und Wohnen mit Service, wie es in europäischen Nachbarländern, z. B. den Niederlanden, längst praktisch umgesetzt wird, mehr Bedeutung. Seit der Einführung der Pflegeversicherung zeigt sich eine quantitative Verschiebung von vollstationären Pflegeeinrichtungen, wie Pflegeheimen und Seniorenresidenzen, hin zum Wohnen mit Pflegeleistungen unterschiedlicher Intensität (Service-Wohnen, Betreutes Wohnen etc.). Dies ist nicht zuletzt auf den Wunsch vieler älterer Menschen zurückzuführen, so lange wie möglich unabhängig in ihrer vertrauten Umgebung zu verbleiben – auch im Falle von Pflege- und Hilfebedürftigkeit. Nur etwa 10 Prozent der Seniorinnen und Senioren sind bereit, freiwillig in ein Heim zu ziehen. Gleichzeitig kann die erhöhte Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen zur Entschärfung des Problems von Altersarmut beitragen. Dabei geht es aus Sicht des BFW nicht nur um die bauliche, barrierearme Anpassung des Wohnraums, sondern auch um eine gute vorpflegerische und pflegerische Versorgung, ein Quartier, das den täglichen Bedarf wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken einbezieht, genauso wie um das Zukunftsthema der technischen Unterstützung, das sog. „Ambient Assisted Living“.

Statt der Versorgung von pflegebedürftigen Personen in teuren Wohn- und Pflegeheimen entlastet eine Stärkung des selbstständigen Wohnens mit niedrigschwelligen ambulanten und häuslichen Pflegeangeboten im Wohnquartier aber auch die öffentliche Hand und die Pflegekasse. Das Einsparpotential bei der Versorgung von Seniorinnen und Senioren im Rahmen des selbstständigen Wohnens mit häuslichen und niedrigschwelligen Betreuungsangeboten bewegt sich im Verhältnis zur stationären Pflege in einem Wohn- und Pflegeheim bei 1.650 bis 1.950 Euro pro Haushalt und Monat. Wenn es gelingt, nur 100.000 Wohnungseinheiten altersgerecht so zu gestalten, dass Mieter und Eigennutzer darin so lange wie möglich selbstständig wohnen können, werden Aufwendungen der Pflegeversicherung bezüglich einer alternativen Unterbringung in Pflegeheimen in Höhe von rund 2 Milliarden Euro jährlich eingespart.

Damit ausreichend altersgerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können, benötigt die Wohnungswirtschaft eine Aufstockung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ für den Bestand. Der BFW sieht das Programm „Altersgerecht Umbauen“ als äußerst effizient an und begrüßt es ausdrücklich. Sollte eine Aufstockung nicht möglich sein, sollte die Förderung mindestens jedoch auch nach 2011 auf hohem Niveau fortgeführt werden.

Der BFW ist der Auffassung, dass das Thema Bestandsersatz nicht länger ein Tabu sein darf. Bestandsersatz durch hochwertigen energieeffizienten und altersgerechten Neubau kann unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten unter Umständen die bessere Alternative sein. Die Politik sollte dieser Option mehr Bedeutung beimessen: Die Kosten für eine energetische und altersgerechte Vollmodernisierung bei einer barrierearmen Wohnraumanpassung betragen bereits rund 1.000 bis 1.500 Euro

pro Quadratmeter. Bei einer barrierefreien Vollmodernisierung liegen sie sogar bei rund 1.300 – 2.000 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich dazu belaufen sich die Kosten für Abriss und Neubau auf maximal 1.500 Euro pro Quadratmeter. Das zeigt deutlich, dass die Modernisierung nicht günstiger, sondern zum Teil sogar teurer als der Neubau ist. Einen Neubau von Anfang an barrierefrei zu gestalten, ist einfacher und würde sich nach Schätzungen unseres BFW-Arbeitskreises Seniorenimmobilien auf circa fünf Prozent Zusatzkosten gegenüber einem traditionellen Neubau belaufen. Der BFW erachtet daher ergänzende steuerliche Anreize für den Neubau als wichtig. Denkbar wäre hier die Wiedereinführung einer spezifischen degressiven AfA – in Höhe von 4 Prozent für die ersten acht Jahre.

Langfristig könnte sich beim Wohnungsbestand die derzeit geplante neue Norm für barrierefreies Bauen, E-DIN 18040, die die bisherigen Planungsnormen DIN 18024 und DIN 18025, Teil 1 und 2, ersetzen soll, als Investitionshemmnis erweisen. Im Anwendungsbereich der E-DIN 18040-2 ist in dem aktuellen Entwurf festgehalten, dass die DIN-Norm sinngemäß auch für den Wohnungsbestand gelten sollte. Dieses muss aus Sicht des BFW herausgenommen werden. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Norm weiterhin auf Barrierefreiheit bei Modernisierungen und Umbauten im Bestand abstellt, während der Bund (durch das am 1. April 2009 gestartete KfW-Programm *Seniorengerecht Wohnen – Altersgerecht Umbauen*) und zahlreiche Länder förderpolitisch lediglich auf eine Barrierereduzierung hinarbeiten und damit richtigerweise den Bestand für den bereits eingeleiteten demografischen Wandel „fit“ machen.

Problematisch sind zum Teil auch die rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Novellierung des Heimrechtes, da sie zu Rechtsunsicherheiten für Immobilienunternehmen führen können. So wurde zwar erreicht, dass das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG), das im Herbst 2009 in Kraft getreten ist, im Bereich des Service-Wohnens und des Betreuten Wohnens nicht anzuwenden ist, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen zum Gegenstand hat.

Neben der altersgerechten Gestaltung von Wohnungen und einer vermehrten Kooperation mit der Pflegewirtschaft braucht die Wohnungswirtschaft eine stärkere Berücksichtigung des altersgerechten Wohnens in der Quartiersentwicklung, denn ohne Infrastruktur vor Ort (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken etc.) führt ein Umbau von Wohnungen ins Leere und ist wirtschaftlich nicht tragbar. Den demografischen Aspekten muss daher auch unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten stärkeres Gewicht beigemessen werden.

Die private Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist bereit und in der Lage, sich im Bereich altersgerechtes Wohnen zu engagieren. Laut einer aktuellen BFW/Terranus-Umfrage vom April 2010 sehen 80 Prozent der befragten Bauträger, Projektentwickler und Bestandsverwalter in baulich altersgerecht angepassten Wohnungen die bevorzugte Wohnform der Zukunft. 60 Prozent entschieden sich für Service-Wohnen. Die überwiegende Zahl der befragten Unternehmen bietet seine Wohnungen in der mittleren Preiskategorie sowohl zur Miete als auch zum Verkauf an. Primär werden Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern angeboten. Laut einer Erhebung des Forschungsinstituts InWIS von November 2007 bieten bereits jetzt Wohnungs- und Immobilienunternehmen über 400.000 altersgerechte Wohnungen mit teilweise niedrigschwelligen Betreuungs- und Unterstützungsangeboten an.

3.5 Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf

Die Auswirkungen der Finanzkrise sind evident. In der Bauwirtschaft sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in 2009 um rund 0,7 Prozent und im Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen um circa 1,6 Prozent.

Der Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen wurde im Jahr 2009 nach oben durchbrochen. In der zweiten Jahreshälfte 2009 stieg das Genehmigungsvolumen gegenüber den Vorjahresmonaten an, so dass Ende 2009 für das Gesamtjahr ein Anstieg um knapp 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist.

Der Anstieg fiel differenziert nach Segmenten unterschiedlich aus. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Anstieg bei 2,1 Prozent (auf 74.785 WE) bzw. 1,6 Prozent (auf 15.272 WE). Die Genehmigungszahlen stiegen bei Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern um 13,7 Prozent auf 30.773 WE. Die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ging hingegen in 2009 um 1,8 Prozent auf 30.901 WE zurück.

Zu erkennen ist, dass der Mietwohnungsbau leicht anzieht. Das Genehmigungsvolumen im Mietwohnungsbau steigt erstmals seit Mitte der 90er Jahre an. Erste Frühindikatoren deuteten darauf hin, dass der Markt im Krisenjahr 2009 seine Talsohle erreicht haben sollte. Aktuell macht das Bauzins-Tief Mietobjekte für Kapitalanleger attraktiv.

In den vergangenen Jahren wurden – und dies zeigt auch der vorliegende Bericht – zu wenig neue und an die Bedürfnisse der Mieter angepasste Wohnungen gebaut. Vor allem in Wachstumsregionen, in denen zukünftig Engpässe entstehen und die Mieten weiter steigen, kann bereits von einer Neubaulücke gesprochen werden. Die Investoren konzentrieren daher ihre Aktivitäten gezielt auf Ballungsgebiete wie Hamburg, München oder die Rheinschiene. In diesen Regionen wird eine weitere Bevölkerungs- und Haushaltszunahme erwartet und somit eine steigende Nachfrage nach passendem/adäquatem Wohnraum.

Die Marktteilnehmer sind sich jedoch einig, dass an der aktuellen Entwicklung der Baugenehmigungen noch keine nachhaltige Entwicklung abzulesen ist, da sich das Genehmigungsvolumen derzeit auf einem sehr niedrigen Niveau befindet.

Es müssen Anreize geschaffen werden, die zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes in Ballungszentren führen. Vor allem in den nächsten zehn Jahren ergibt sich in Wachstumsregionen nach zahlreichen Wohnungsmarktprogноsen ein Wohnungsneubaubedarf von bis zu 225.000 Wohneinheiten. Auch unter dem Gesichtspunkt der stark gestiegenen Baukosten und einer derzeit schwachen Konjunktur sehen die Unternehmen unterstützende staatliche Maßnahmen, vor allem im Wohnungsneubau, als durchaus erforderlich.

3.7 Der Mietwohnungsmarkt

Deutschland ist mit rund 24 Millionen Mietwohnungen ein europäisches Land, das einen hohen Mietanteil hat. Daher ist es wichtig, bei Änderungen im Mietrecht die Belange der Mieter und Vermieter in Einklang zu bringen. Vollkommen richtig haben die Koalitionsparteien daher erkannt, dass ein soziales Mietrecht und die Beseitigung von Hemmnissen für energetische und altersgerechte Sanierungen kein Widerspruch sind, sondern ein soziales Mietrecht auch dadurch gekennzeichnet ist, dass dem Vermieter keine zusätzlichen Lasten und Risiken bei einer positiven Veränderung der Lebensbedingungen der Mieter auferlegt werden. Das Bekenntnis zu einer Verweigerung von Mietminderungsansprüchen bei der Durchführung von energetischen Maßnahmen wird daher ausdrücklich begrüßt. Die BSI, deren Vorsitz der BFW derzeit inne hat, wird am 11. Mai 2010 einen ausführlichen Vorschlag zur Mietrechtsreform vorlegen.

3.7.2 Veränderungen der Eigentümerstruktur

Wie der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft herausstellt, ist die Bevölkerungsgruppe der 30- bis 40-Jährigen diejenige, die am stärksten Wohneigentum neu erwirbt. Der BFW begrüßt, dass sich die Bundesregierung im Koalitionsvertrag für eine Erhöhung der Wohneigentumsquote ausgesprochen hat.

Da jedoch mit abnehmender Geburtenrate auch die Zahl der Haushalte sinkt, die mit 2 bis 3 Kindern in den klassischen Fall des Eigentümerwerbers eines freistehenden Einfamilienhauses fallen, werden mittelfristig alternative Wohneigentumsformen stärker in den Mittelpunkt rücken. Der Erwerb von Eigentumswohnungen wird an Bedeutung gewinnen. Um einer breiten Bevölkerungsschicht, nämlich derjenigen mit einem mittleren Einkommen, Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen, muss die Diskussion um die Privatisierung von Wohnungsbeständen wieder aufgenommen und konstruktiv mit allen Partnern geführt werden.

Tatsächlich sind die auf die Privatisierung und Umwandlung in Wohneigentum spezialisierten mittelständischen Unternehmen an einer integrierten Umsetzung interessiert. Dies beinhaltet die Beteiligung der Bewohner, der bisherigen Eigentümer und die Berücksichtigung einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung. Dass Maßnahmen, die der Entwicklung von Stadtquartieren zu Gute kommen, vernachlässigt werden, ist in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten. Der BFW unterstützt den Ansatz, Privatisierungsvorhaben standortbezogen zu entwickeln und unter Berücksichtigung aller lokalen Akteure durchzuführen. Der BFW tritt auch dafür ein, dass durch Privatisierungen langfristige Mieter weiterhin mieten können und bevorzugt bei einem möglichen Verkauf angesprochen werden.

4. Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte

4.1 Leitgedanken und Rahmenbedingungen

4.1.1 Neuorientierung der Politik im Wohnungswesen

Soweit der Bericht von einem Übergang einer quantitativ orientierten zu einer zunehmend auf qualitative Aspekte konzentrierten Wohnungsbaupolitik spricht, wird nach Auffassung des BFW übersehen, dass die Beschreibung von qualitativen Aspekten auch Auswirkungen auf Quantitäten hat. Nicht alle Bestände sind an die geforderten Qualitäten anpassbar. Höhere Qualität führt zu höheren Kosten. Ohne eine Antwort auf die Frage nach dem Umgang mit nicht sanierungs- und damit nicht zukunftsfähigen Beständen und ohne eine Unterstützung von Schwellenhaushalten bei der Eigentumsbildung besteht nach Ansicht des BFW die Gefahr einer Segregation des Wohnungsmarktes. Die sich öffnende Schere zwischen dem Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum im Neubau und dem Preisindex für bestehende Wohngebäude und die deutliche Erhöhung des Anteils der Gebrauchtimmobilien am Eigentumserwerb von 40 auf 56 Prozent deuten bereits eine der Neuorientierung der Politik widersprechende Entwicklung an. Statt dem Erwerb effizienter Neubauten dominiert der Erwerb von Wohnimmobilien mit sinkendem Marktwert und damit wohl eher ineffizienten Gebäuden.

Wie problematisch eine solche Entwicklung ist, zeigt sich an der abnehmenden Bereitschaft und finanziellen Möglichkeit der Seniorenhaushalte zur Vornahme von energetischen oder altersgerechten Sanierungen. Ziel kann daher nicht nur eine quantitative, sondern muss auch eine qualitative Veränderung der Eigentumsquote sein. Es müssen verstärkt Anreize zum Erwerb effizienter Gebäude und zur unmittelbaren Sanierung bei Erwerb ineffizienter Gebäude geschaffen werden.

4.1.2 Die Rolle der Europäischen Union in der Wohnungs- und Städtebaupolitik

Mit der Öffnung der Europäischen Strukturfonds für die energetische Sanierung von Gebäuden hat die Europäische Union einen wichtigen Förderimpuls gesetzt, um für die ehrgeizigen Ziele zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich und die stärkere Nutzung erneuerbarer Energien auch zielgerichtete Umsetzungen zu ermöglichen. Da die Bundesregierung auch die Forderungen aus der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie über die Nutzung erneuerbarer Energien umsetzen muss und wird, ist aus Sicht des BFW unklar, warum entsprechend zur Verfügung gestellte Fördermittel nicht abgerufen werden. Das Prinzip „Fördern statt Fordern“ wird unseres Erachtens hier in sein Gegenteil verkehrt. Der BFW ist daher der Auffassung, dass die Programme entsprechend den europäischen Fördermöglichkeiten angepasst werden sollten, um somit die Ergebnisse nachhaltiger, energieeffizienter Gebäudesanierungen weiter zu steigern – in anderen Fällen umfangreiche Sanierungen überhaupt erst durchführbar zu machen.

Befürchtungen, dass über die Bereitstellung und Abrufung entsprechender Fördermittel Kompetenzen auf die europäische Ebene verlagert werden könnten, kann der BFW nicht vollumfänglich teilen. Selbstverständlich erachtet auch der BFW die Ansiedlung wohnungspolitischer Kompetenzen auf der marktnächsten und damit inländischen Ebene am sinnvollsten. Die Umsetzung gemeinschaftlich getragener Entscheidungen auf europäischer Ebene, deren wirtschaftliche Konsequenzen in der Regel von den Marktakteuren getragen werden müssen, sollten jedoch nicht durch die mangelnde Nutzbarkeit von vorgesehenen Fördermitteln konterkariert werden.

4.2 Wohneigentum und Altersvorsorge

4.2.1 Die Neuregelungen des Eigenheimrentengesetzes

Der BFW begrüßt das im Koalitionsvertrag verankerte Ziel, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und damit einhergehend das Eigenheimrentengesetz (EigRentG) zu vereinfachen.

Die Erhöhung der Wohneigentumsquote führt zur Vorbeugung von Altersarmut und damit zu einer Entlastung des sozialen Sicherungssystems. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote zieht aber auch gesamtwirtschaftliche positive Effekte nach sich. Der BFW merkt jedoch an, dass die guten Anreizmechanismen des Eigenheimrentengesetzes durch zu komplexe Regelungen sich dem Eigennutzer nicht erschließen und daher häufig nicht in Anspruch genommen werden. Unseres Erachtens müsste das aktuelle Förderverfahren vereinfacht und um das vermietete Wohneigentum ergänzt werden.

Für eine konsequente, diskriminierungsfreie Einbeziehung des Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge bedarf es einer Ausweitung der Förderung auf vermietete Wohnimmobilien. Es ist nicht sachgerecht, den Erwerb vermieteter Immobilien im Rahmen eines klassischen Altersvorsorge-Fondssparplans zu ermöglichen, die Direktanlage in Wohnimmobilien aber staatlich nicht fördern zu wollen. Zudem ist auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Mobilitätsanforderungen das vermietete Wohneigentum in die Riester-Systematik mit einzubeziehen. Durch einen Job- und den damit verbundenen Ortswechsel darf der Eigentümer oder die Eigentümerin einer bislang selbst genutzten und mit Unterstützung der Riester-Förderung erworbenen Eigentumswohnung nicht in die Lage versetzt werden, diese verkaufen zu müssen und die Förderbeiträge zurückzuzahlen.

Es hat sich gezeigt, dass die nachgelagerte Besteuerung nicht praktikabel genug ist, um eine adäquate und für alle Bürger und Bürgerinnen leicht nachvollziehbare Lösung darzustellen. Ein vorgelagerter pauschalierter Steuersatz würde den administrativen Aufwand, der für Anbieter, Steuerzahler und Finanzbehörden nach den derzeitigen Regelungen gleichermaßen auftritt, merklich schmälern. Der administrative Aufwand hält besonders Privatbanken davon ab, riestergeförderte Darlehen anzubieten. Diese sind aber gerade aus Verbrauchersicht am rentabelsten, da hier in der Regel keine Kosten anfallen und entsprechend die Rendite höher ausfällt.

Im Bereich der Förderung des Wohneigentums und der Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die kapitalgedeckte private Altersvorsorge muss auch auf die besondere Sensibilität dieser Vorsorgeform für Baukostenerhöhungen hingewiesen werden. Berechnungen der empirica AG haben für den Zeitraum von 2011 bis 2015 zusätzliche Ersterwerber durch die Eigenheimrente in Höhe von rund 56.500 Haushalten jährlich veranschlagt. Aufgrund der Baupreiserhöhungen geht der BFW jedoch derzeit von einem um 20 Prozent abgeschwächten Effekt aus.

4.6 Immobilien und Klimaschutz

4.6.2 Ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Wechselwirkung zwischen Baukostenerhöhungen und Eigentumsquote ist nach Ansicht des BFW bei der Festlegung der ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Vor diesem Hintergrund sieht der BFW die angestrebte Evaluierung der EnEV 2009 als unabdingbare Voraussetzung für weitere ordnungsrechtliche Überlegungen. Allerdings lässt sich bereits jetzt feststellen, dass der abnehmende Abstand zwischen dem bauordnungsrechtlichen Mindestbestimmungen und dem Stand der Wissenschaft die Frage der Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen immer mehr in den Vordergrund stellt. Vollkommen unverständlich ist daher die bisherige Vernachlässigung der Betrachtung des Investor-Nutzer-Dilemmas im Bereich der vermieteten Bestandsimmobilien. Hier stehen dem Vermieter als Investor die eingesparten Energiekosten gerade nicht zur Finanzierung der Investition zur Verfügung. Die Durchsetzung der im Wohnungsmietrecht möglichen Kostenumlage ist hingegen so marktabhängig, dass eine generelle Betrachtung kaum möglich ist.

Ganz anders stellt es sich im Bereich der Gewerbemieten dar. In diesem Segment fehlen solche Instrumente vollständig. Die Anwendung der EnEV im Sanierungsbereich steht damit auf tönernen Füßen. Aber auch im Neubaubereich decken – bei Berücksichtigung der erhöhten Finanzierungskosten – die Mehrkosten der Anschaffung kaum noch die eingesparten Energiekosten.

Um ein Beispiel aus der Praxis zu nennen: Allein für ein typisches Einfamilienhaus im Niedrigpreis-Segment von 150.000 Euro kommt man auf ca. 17.000 bis 20.000 Euro Mehrkosten aus EnEV und EEG. Für die verbesserte Wärmedämmung ergibt sich bei einem Einfamilienhaus mit Putzfassade eine Baukostensteigerung von ca. 14 Prozent. Für zusätzliche Anforderungen aus dem EEWärmeG (Kollektorflächen etc.) ergibt sich ein haustechnischer Mehraufwand von ca. 33 Prozent.

Bei einem aktuellen Zinssatz von 4,5 Prozent und einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent bedeuten 20.000 Euro Mehrkosten circa eine um 90 Euro pro Monat höhere Kreditrate und 12.000 Euro mehr Zinsen über die gesamte Laufzeit (Tilgungssatz von 2 Prozent).

4.6.3 Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens von Wohngebäuden

Mit Sorge betrachten wir die Entwicklung der Kapitalausstattung des Förderprogramms „Energieeffizient Bauen und Sanieren“. Minister Ramsauer steht vor der Aufgabe, trotz erhöhter Anforderungen mit weniger Mitteln Anreize zum Bauen oder Sanieren einer größeren Anzahl an Wohnungen zu

schaffen. Die im Bericht dargestellten Zahlen stimmen den BFW nachdenklich, wenn es um die Bewältigung dieser Aufgabe geht.

So wurden 2006 mit einem Programmtitel von 1,35 Milliarden Euro und einem Investitionsvolumen von 11,8 Milliarden Euro noch 320.000 Wohnungen vom Programm unterstützt. Im Jahr 2008 waren es nur noch 280.000 Wohnungen bei 1,4 Milliarden Euro Programmtitel und 13 Milliarden Euro Investitionsvolumen. Die Erhöhung des Anforderungsniveaus mit der EnEV 2009 und der Anpassung der Förderstufen dürften die negative Entwicklung des Verhältnisses von Investitionskosten zur Anzahl der energieeffizienten Wohnungen weiter beschleunigen. Die Aussichten auf eine Erhöhung der Sanierungsquote sind damit unseres Erachtens äußerst schlecht.

4.6.4.2 Infrastrukturinvestitionen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung

Zur Belebung der Kreditvergabe ist es aus Sicht des BFW von besonderer Bedeutung, dass das im Rahmen der Konjunkturpakete I und II aufgelegte, 40 Milliarden Euro umfassende Kredit- und Bürgschaftsprogramm als Finanzierungsstütze für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft optimiert wird. Das KfW-Sonderprogramm stellt einen überaus wichtigen Baustein der aktuellen konjunkturpolitischen Stützungsmaßnahmen der Bundesregierung dar. Zu unserem Bedauern haben wir jedoch feststellen müssen, dass nach derzeitigem Sachstand nur Objektfinanzierungen von Immobilienunternehmen förderfähig sind, welche ausschließlich Gewerbeimmobilien errichten und veräußern, während der Neubau sowie auch die Modernisierung von Wohnimmobilien nicht in den Anwendungsbereich des KfW-Sonderprogramms 2009 fallen. Neben diesen grundsätzlichen förderpolitischen Überlegungen bleibt aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der deutliche Hinweis, dass die Tatsache, dass wohnungswirtschaftliche Objektfinanzierungen sowohl im Neubau wie in der Bestandsmodernisierung im Rahmen des KfW-Sonderprogramms 2009 bislang nicht förderfähig sind, sich zusätzlich hemmend auswirkt und den Wohnungsbau weiter negativ beeinflusst.

Aus diesem Grund hält der BFW folgende Änderungen im KfW-Sonderprogramm als Stütze für die Kreditvergabe in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für evident.

Das KfW-Sonderprogramm finanziert Projekte erst ab einem Gesamtfremdfinanzierungsvolumen von über 50 Millionen Euro. In der Regel werden Projekte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit einem Volumen von 20 bis unter 50 Millionen Euro realisiert.

Des Weiteren sollte der Neubau und die Modernisierung von Wohnimmobilien in dieses Programm mit aufgenommen werden. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist die Differenzierung zwischen Gewerbe- und Wohnimmobilien beim KfW-Sonderprogramm 2009 im Praxisbezug vielfach kaum nachvollziehbar. Während eine im heimgesetzlichen Anwendungsbereich liegende vollstationäre Pflegeimmobilie fördertechnisch als Gewerbeimmobilie betrachtet wird und damit im Rahmen des KfW-Sonderprogramms förderfähig wäre, ist dies für die Objektfinanzierung eines betreuten Wohnens, welches im Sinne des Heimgesetzes keine Pflegeimmobilie darstellt, nicht möglich, obwohl der bautechnische wie immobilienwirtschaftliche Unterschied zwischen diesen beiden Wohnformen für ältere Menschen eher gradueller Art ist.

Das KfW-Sonderprogramm hat vor allem auch für Wohnprojektfinanzierungen, die nicht über die wohnungswirtschaftlichen Programme der KfW gefördert werden, eine besondere Bedeutung. Finanzierungen, die vor Ende der Kreditlaufzeit stehen und Anschlussfinanzierungen oder auch Prolongationen benötigen, werden zunehmend zu einem Problem. Zum Einen können diese Projekte nicht über die wohnungswirtschaftlichen Programme der KfW gefördert werden und zum Anderen wurden durch die aktuelle Finanzmarktkrise die Wohnprojekte schlechter bewertet, so dass die Banken gezwungen sind, mehr Eigenkapital zu hinterlegen. Die angespannte Situation der Banken und der Vorstoß der EU-Kommission zur Verschärfung der Eigenkapitalrichtlinie führen dazu, dass die Kreditvergabe weiter eingeschränkt wird. Das KfW-Sonderprogramm könnte einen Beitrag dazu leisten, dieser Situation entgegen zu wirken, da die Hausbanken die Möglichkeit hätten, über die Bürgschaft des KfW-Sonderprogramms Risiken auszulagern und damit weniger Eigenkapital zu unterlegen.

4.8. Steuerliche Rahmenbedingungen

Dem Ziel der Erhöhung der Sanierungsquote bei Bestandsimmobilien dürften steuerliche Restriktionen im Weg stehen. So sprechen nicht nur die Erhöhung des energetischen Anforderungsniveaus und die begrenzte Fördermittelbereitstellung, sondern auch die steuerlichen Rahmenbedingungen, konkret

die nicht dem Lebenszyklus einer Immobilie entsprechenden Abschreibungssätze, das Erbschaftsteuerrecht, die Zinsschranke, die Einschränkung des Grundsteuererlasses und die Regelungen zu den anschaffungsnahen Aufwendungen gem. § 6 Abs. 1 Satz 1a EStG, gegen die Erreichung des Ziels, die Eigentumsquote zu erhöhen und die Bestände energetisch zu sanieren.

Die Lebensdauer einer Immobilie wird steuerrechtlich mit 50 Jahren angesetzt – entsprechend wird ein Gebäude mit 2 Prozent jährlich abgeschrieben. Um die Sanierungsquote zu erhöhen, ist es wichtig, die Investitionsintervalle zu verkürzen. Verschiedene Untersuchungen gelangen seit 2008 zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund ca. 225.000 Wohnungen fehlen werden. Um die Bautätigkeit in Wachstumsregionen anzukurbeln und qualifizierten, das heißt energieeffizienten und altersgerechten Ersatzneubau vorzunehmen, sollte die Abschreibung auf 4 Prozent linear angehoben oder eine degressive AfA mit speziellen energetischen und altersgerechten Voraussetzungen eingeführt werden.

Um den Klimaschutz in Deutschland voranzutreiben, wäre es möglich, eine Abschreibung für energetische Maßnahmen an Gebäuden (ähnlich der Denkmalabschreibung gem. §§ 7h, 7i EStG) vorzusehen, die in den ersten acht Jahren mit 10 Prozent und weitere vier Jahre mit 5 Prozent erhöht absetzbar wäre. Ein Sanierungsziel in Höhe von 10 Prozent des gesamten sanierungsbedürftigen Wohngebäudebestandes könnte bis spätestens 2035 dadurch umgesetzt werden.

Die in 2009 reformierte Erbschaftsteuer führt nicht zu Neuinvestitionen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Gerade die Ausnahmetatbestände für die Wohnungswirtschaft, um unter die neuen Verschonungsregelungen zu gelangen, sind kompliziert und streitanfällig. Die vom BFW geforderte Einbeziehung der Gewerbeimmobilienunternehmen in das erbschaftsteuerliche Schonvermögen und die Klärung wohnungswirtschaftlicher Einzelfragen sind auch in dem seit 1. Januar 2010 in Kraft gesetzten Wachstumsbeschleunigungsgesetz nicht umgesetzt worden. Die im Erbfall anfallende Erbschaftsteuer veranlasst Erblasser, Barvermögen nicht in Gebäude zu investieren, sondern neben der Immobilie zur Begleichung der Erbschaftsteuer zu halten. Notwendige Investitionen werden daher zurückgestellt. Der BFW schlägt vor, die Erbschaftsteuer durch Einbeziehung der Gewerbeimmobilien in das erbschaftsteuerliche Schonvermögen und Klärung der wohnungswirtschaftlichen Einzelfragen zu korrigieren, um Rechtssicherheit zu erlangen.

Die durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz eingeführten Erleichterungen bei der Zinsschranke gehen nicht weit genug. Insbesondere Immobilienunternehmen werden von der Zinsschranke aufgrund ihrer Geschäftsmodelle und der hohen Fremdkapitalausstattungen von den gesetzlichen Vorgaben zur steuerlichen Berücksichtigung des Zinsabzuges betroffen. Die Zinsschranke kann daher für Immobilienunternehmen zu einer Liquiditätsfalle werden.

Durch das Jahressteuergesetz 2009 ist der Grundsteuererlass für leerstehende Immobilien eingeschränkt worden. Investoren werden sich aufgrund dieser Tatsache noch weniger in strukturschwachen Regionen ansiedeln, da nicht nur ausbleibende Rendite, sondern auch trotzdem zu zahlende Grundsteuer auf sie zukommen. Daher hält der BFW den Grundsteuererlass bei Leerstand für ein geeignetes Steuerungsinstrument in strukturschwachen Regionen. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist es vordringlich, dass eine mögliche Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgen muss.

§ 6 Abs. 1 Satz 1a EStG regelt, dass Aufwendungen, die in den ersten drei Jahren nach Erwerb der Immobilie gemacht werden, dann steuerlich als Herstellungskosten (also nur mit 2 Prozent AfA) geltend gemacht werden können, wenn die Aufwendungen 15 Prozent des Kaufpreises überschreiten oder eine sogenannte Standardhebung der Immobilie erfolgt. Dies ist der Fall, wenn drei von vier zentralen Merkmalen der Immobilie saniert werden (Heizung, Sanitäranlagen, Elektroanlagen und Fenster). Diese investitionshemmende Gesetzgebung führt dazu, dass erworbene Gebäude nicht sofort umfangreich renoviert werden, sondern genau auf Einhaltung dieser Grenzen geachtet wird, um nicht unter die 2-prozentige Gebäudeabschreibung zu fallen.

5. Integration von Raumordnung, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Die räumlichen Auswirkungen der demografischen Entwicklung werden mittelfristig deutliche Effekte auf die Städte und Gemeinden haben. Neben bereits heute auftretenden Schrumpfungerscheinungen in peripheren ländlichen und städtischen Lagen wird vor allem die deutliche Zunahme des Anteils älterer Menschen die Städte vor große Herausforderungen stellen.

Durch diese Prozesse wird die Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren weiter ansteigen und ältere Haushalte werden sich verstärkt in innenstadtnahen Lagen ansiedeln. Neben einem attraktiven, auf die Bedürfnisse auch dieses Bevölkerungssegments ausgerichteten Wohnungsangebot wird die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung zum zentralen Kriterium für die Akzeptanz dieser Wohnstandorte.

Der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kommt hier eine besondere Bedeutung zu, da sie durch Schaffung und Vorhaltung eines differenzierten Wohnungsangebotes maßgeblich zur Lebensqualität einer Stadt beiträgt. Vor diesem Hintergrund muss der Entmischung der verschiedenen Lebenswelten – Arbeit, Freizeit, Wohnen – entgegengewirkt werden und die Innenstädte müssen als Handels- und Lebensraum gestärkt und durch optimierte Mobilitätsstrukturen zugänglich gemacht werden. Auch sollten Suburbanisierungsprozesse durch eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik begrenzt werden.

Für den BFW ist die Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen und der Unternehmen unerlässlich für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik. Gerade ortsansässige Wohnungsunternehmen, mittelständischer Einzelhandel, Handwerker und Dienstleister, aber auch private Wohnungs- und Immobilieneigentümer sollten sich im Prozess der nachhaltigen Stadtentwicklung einbringen. Aus Sicht des BFW sind Beteiligungsmodelle wie Business Improvement Districts und Housing Improvement Districts durchaus hilfreich, solange die Mitwirkung auf freiwilliger Basis geschieht und keiner der Beteiligten durch Mehrheitsbeschluss gezwungen werden kann, finanziell an Maßnahmen mitzuwirken.

Das Programm Stadtumbau Ost hat sich in der Vergangenheit oft eher als ein Altschuldenabbauprogramm kommunaler Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erwiesen, anstatt den Stadtumbau in den historisch bedeutsamen Zentren zu fördern und zu forcieren. Der Rückbau der Plattenbaugebiete hat nicht zur Stärkung der Innenstädte beigetragen, sondern diese Siedlungen stabilisiert und letztendlich der Kernstadt geschadet. Der Leerstand in den historischen Stadtquartieren bedroht hingegen oftmals die Identität der gesamten Stadt. Deshalb muss sich die Fördermittelvergabe wesentlich restriktiver an der Aufgabenstellung zur Stärkung der Kernstädte orientieren. Aus Sicht des BFW sollte Stadtumbau künftig nur noch in den Innenstädten und in den innenstadtnahen Bereichen stattfinden.

Der BFW regt an, Möglichkeiten für die Aufwertung durch private Träger zu fördern. Die Gemeinden sind laut Verwaltungsvereinbarung für die Städtebauförderung dazu angehalten, auch private Eigentümer in die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte einzubeziehen. Dies ist aufgrund der kleinteiligen Bestände häufig kompliziert. Aufwertung und Wohnumfeldverbesserungen können sowohl von privaten als auch von kommunalen Trägern durchgeführt werden.

Der BFW tritt für die Einrichtung von Stadtumbaufonds ein, die die Aufgabe übernehmen sollen, das kulturelle Erbe zu sichern und zu bewahren. Insbesondere Gebäude von hohem städtebaulichen Wert und Denkmäler sollen über die Zeit gerettet werden. Die Aufgaben der Stadtumbaufonds können sein: Übernahme, Sicherung und Verwertung von Immobilien, Erarbeitung von Konzepten, Exposés, Kostenschätzungen zur Verwertungsförderung, Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, Sanierung von Stadtumbauprojekten mit Verwertungsoption für Nachfrager zur Kostenreduzierung als Sanierungsträger.

Innerstädtisches oder innenstadtnahes Wohnen entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung, da es den spezifischen Bedürfnissen von Kindern, Familien, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen Rechnung trägt, weil soziale Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlich vorgehalten werden können und eine gute Erreichbarkeit gesichert ist. Der BFW fordert die zügige, unbürokratische Ausweisung innerstädtischen Wohnbaulands, Erleichterungen bei der Nachverdichtung und das Forcieren von Flächenrecycling.