



BERATUNGSUNTERLAGE  
Bitte aufbewahren!

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**  
**Nr. 17(15)110(1)**  
**zur öffentlichen Anhörung**  
**am 27.10.2010**

**Schriftliche Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes (DMB) e.V. zur Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 27.10.2010 mit den Themen Gebäudesanierung, Städtebauförderung und Wohngeld**

Grundsätzliche Vorbemerkung

Der Deutsche Mieterbund sieht die Notwendigkeit einer Konsolidierung der öffentlichen Haushalte, auch und gerade auf Bundesebene.

Zu einer Politik der Einsparung gibt es deshalb keine Alternative. Allerdings plädiert der DMB sehr nachdrücklich für eine differenzierte Betrachtung: Danach sollten der Abbau und die Reduzierung von öffentlichen Finanzhaushalten vor allem dort vermieden werden, wo es einen hohen Multiplikatoreffekt für sinnvolle Investitionen mit mehrfachem Nutzen gibt.

Auf EU-Ebene wird dieser Ansatz bezeichnet als „Strategie für intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum“. Damit sind angesprochen vor allem das Gebäudesanierungsprogramm und die Mittel für die Städtebauförderung.

Beide Programme entfalten eine vielfache Wirkung: Sie nutzen der Umwelt, befördern konkret die national und international festgelegten Klimaschutzziele, schaffen und sichern Arbeitsplätze, generieren Steuereinnahmen und stärken allgemein die Konjunktur.

In der Frage der vorgesehenen Wohngeldkürzungen wären ausgerechnet die einkommensschwächsten Haushalte in Deutschland betroffen, insbesondere Rentnerhaushalte und Geringverdiener. Es droht deshalb eine zunehmende Ungerechtigkeit.

Im Einzelnen:

**1. Gebäudesanierungsprogramm**

Die Bundesregierung hat mit ihrem Energiekonzept die Ziele richtig definiert. Die gleichzeitige Kürzung des erfolgreichen CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms ist zu dieser Zielsetzung kontraproduktiv. Sie ist widersprüchlich und nicht nachvollziehbar. Wer Gebäudesanierung will, wer die Kosten für energetische Sanierung nicht ins Uferlose steigen will, muss mehr Fördermittel zur Verfügung stellen als bisher, keinesfalls weniger.

Offensichtlich herrscht auch innerhalb der Regierungskoalition ein babylonisches Sprachengewirr.

- Bundesumweltminister Norbert Röttgen fordert 2 Milliarden jährlich für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm.
- Bundeswirtschaftsminister Rainer Brüderle und Umweltminister Norbert Röttgen verlangen zusammen in dem der Bundesregierung vorliegenden Energiekonzept eine „deutlich bessere Ausstattung für das bewährte Programm“.
- Der Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Jan Mücke spricht sich für eine Aufstockung auf 3 Milliarden aus.
- Und die Deutsche Energieagentur, deren Gesellschafter in der Bundesregierung sitzen, will eine Förderung in Höhe von 5 Milliarden Euro.

Das erklärte Ziel, die Gebäudesanierung zu verdoppeln und jährlich statt 1 Prozent der Bestände 2 Prozent anzusprechen, ist nur erreichbar, wenn das unterlegt wird von einer großzügigen öffentlichen Förderung.

Diese ist aus gesellschaftlichem Interesse auch richtig und vertretbar. Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Treibhausgasemissionen dient allen Menschen. Außerdem sind Gebäudesanierungsprogramme eine Form intelligenter Investitionen. Sie generieren Steuereinnahmen, sie sichern Arbeitsplätze, sie beleben die Konjunktur.

Und sie schaffen die Voraussetzung dafür, dass die notwendigen Kosten des „Jahrhundertwerks“ Gebäudesanierung gerecht und differenziert zwischen Vermietern, Mietern und Staat aufgeteilt werden können.

Der Deutsche Mieterbund gibt der Politik den Ratschlag, dabei besonderes Augenmerk auf Quartiers- und Stadtteillösungen zu richten. Erstens wird hiermit ein größeres Mengengefüge erfasst. Zum zweiten sind solche großräumigeren Ansätze auch geeignet, verstärkt erneuerbare Energien bei der Wohnungswärme mit zum Einsatz zu bringen. Diese Maßnahmen sollten ergänzt werden um eine rechtliche Regelung des Contractings und eine Stärkung des „ökologischen Mietspiegels“.

Der Deutsche Mieterbund weist auf das Problem hin, dass vor allem im Bereich selbstnutzender Eigentümer häufig wenig Verständnis für teure Modernisierungsinvestitionen zur Erhöhung der Energieeffizienz vorgefunden wird.

Diese Marktgruppe scheut häufig aufgrund des hohen Alters teure Investitionen.

Die Akzeptanz für energetische Modernisierung wird erhöht, wenn auch im Förderprogramm der altersgerechte Ausbau der Bestände und die energetische Effizienzsteigerung miteinander verknüpft werden. Der Verbleib im eigenen Haus zur Vermeidung von Heimkosten und zur Erhaltung von Lebensqualität findet eine weitaus größere Zustimmung als die energetische Verbesserung. Die positive Beurteilung notwendiger Wohnungsanpassung an Bedürfnisse älter werdender Menschen sollte genutzt werden, um in Verknüpfung mit Erhöhung der Energieeffizienz integrierte Lösungen zu befördern.

In einem solchen „Miteinander“ sinnvoller Investitionen könnte sich eine neue und effektive Marktstruktur ergeben.

Gerade wegen dieses Zusammenhangs, aber auch wegen der allgemein komplexen und komplizierten Fragen der Energieeffizienzverbesserung bedarf es belastbarer und effektiver Beratungsstrukturen in der Gesellschaft. Die bisherigen Beratungsangebote sind weiter zu qualifizieren. Praxisnahe Unterstützung muss in allen Regionen sichergestellt sein. Besondere Reputation genießen dabei unabhängige Verbände, wie

beispielsweise die Verbraucherzentrale im Allgemeinen, der Deutsche Mieterbund im Bereich der Mieterschaft.

Der Deutsche Mieterbund hat kein Verständnis dafür, dass Deutschland sich der Öffnung der EFRE-Mittel aus Europa für die energetische Effizienzverbesserung in Deutschland verschließt. Über diesen Weg könnten fast 400 Mio. Euro zusätzlich für energetische Sanierungen von Wohngebäuden aktiviert werden. Dieser Weg sollte sofort geöffnet werden.

## **2. Mittel für die Städtebauförderung**

Der Deutsche Mieterbund unterstützt die vielen Kräfte in Deutschland, vor allem auch die Spitzenverbände der Kommunen und den Bundesrat, darin, die Städtebauförderung auf einem hohen Niveau zu halten. Kürzungen im Bereich der Städtebauförderung sind kurzsichtig und in doppelter Hinsicht falsch. Zum einen werden bewährte Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnens, zur sozialen Stadtentwicklung und zum Erhalt sozialer Durchmischung von Wohngebieten an die Wand gefahren. Zum anderen fallen Investitionen nicht nur in Höhe der gekürzten Bundesmittel weg. Die Städtebauförderung wird durch die Länder und Kommunen großzügig komplementär finanziert, so dass künftig auch diese Mittel nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Kürzung macht deshalb aus ökonomischen Gründen keinen Zweck. Sie gefährdet einen der größten Stabilisatoren unserer Gesellschaft, nämlich den sozialen Frieden in den Städten und Gemeinden.

Sie sind im Übrigen für die kommunale Ebene unverzichtbar zur Bewältigung der großen Zukunftsaufgaben, insbesondere was die Themen Klimaschutz, demografischer Wandel und Integration bzw. Inklusion anbelangt.

Die Investitionsfähigkeit der Kommunen ist ohnehin durch die katastrophale finanzielle Lage ernsthaft gefährdet. Die Städtebauförderung ist deshalb vor allem heute als Konjunkturförderungsmittel und Maßnahme zur sozialen Gerechtigkeit unverzichtbar.

## **3. Streichung der Heizkostenkomponente beim Wohngeld**

Der Deutsche Mieterbund lehnt die vorgesehene Streichung der sog. Heizkostenkomponente im Wohngeldrecht mit Entschiedenheit ab.

Sie würde im Ergebnis bedeuten, dass für die etwa 800.000 Wohngeldempfänger-Haushalte in Deutschland monatliche Kürzungen zwischen 10 – 30 Euro entstehen.

Aus der Sicht der Mittelschichten und der Gutverdienenden mag dies marginal erscheinen.

In der Praxis würden aber die geplanten Wohngeldkürzungen gerade die einkommensschwächsten Haushalte in Deutschland treffen. Es ist in einem hohen Maße ungerecht, wenn Ein-Personen-Haushalte mit einem Durchschnittseinkommen von 583 Euro oder Zwei-Personen-Haushalte mit durchschnittlich 765 Euro noch weitere Einschränkungen hinnehmen müssen. Diese Haushalte zahlen heute schon 40 bis 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete. Ihnen muss wirksam geholfen werden, Einsparungen sind zu vermeiden.

Die Streichung der Heizkostenkomponente würde zusätzlich einen Rückfall in Strukturen bedeuten, die der DMB als überwunden angesehen hat.

Die Implementierung der Heizkostenerstattung in das Wohngeldrecht ist die Folge stark gestiegener Energiekosten gewesen.

Die Einführung der Heizkostenkomponente wurde folgerichtig als „Kernstück der Wohngeldnovelle“ (BR-Drucksache 754/08) bezeichnet.

An dieser Situation ist keine Änderung eingetreten. Unabhängig davon, ob in einem relativ kurzen zeitlichen Zwischenraum die Heizkosten nicht weiter angestiegen oder statistisch sogar leicht rückläufig waren, befinden wir uns aktuell in einem Stadium, in dem die Energiekosten wieder ansteigen. Mittel- und langfristig ist ohnehin wegen der Begrenztheit fossiler Energien mit einem weiteren Anstieg der Heizkosten zu rechnen.

Betroffen sind von dieser Entwicklung vor allem einkommensschwache Rentner-Haushalte und Geringverdiener.

Ihnen sind weitere Belastungen aus den Wohnkosten nicht mehr zuzumuten.

Ergänzend weist der DMB darauf hin, dass auch den Kommunen spürbare Mehrausgaben über das ALG II entstehen können, wenn die Wohngeldansprüche gekürzt bzw. strukturell verändert werden. Derartige Zusatzlasten können den Kommunen nicht mehr aufgelegt werden.



Dr. Franz-Georg Rips

Präsident  
Deutscher Mieterbund (DMB) e.V.