

DV

Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

04. Mai 2010

Stellungnahme

zum Expertengespräch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 05. Mai 2010

Der „Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland“ der Bundesregierung (DRS. 16/13325 vom 04.06.2009) korrespondiert mit ihren Aussagen zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft mit der Untersuchung „Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“, die im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) im Jahre 2009 durchgeführt wurde. Die Erörterung des Berichtes auf parlamentarischer Ebene ist eine günstige Gelegenheit, die gesamtwirtschaftliche Bedeutung dieses Wirtschaftszweiges erneut zu thematisieren. Der Anteil der Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung des Jahres 2006 war mit 389,5 Mrd. Euro höher als der Beitrag von Maschinenbau, Fahrzeugbau und Einzel- und Großhandel zusammengenommen (375,3 Mrd. Euro), (Quelle: Statistisches Bundesamt 2008). Der Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft ist nahezu fünfmal so hoch wie jener des Fahrzeugbaus (81,1 Mrd. Euro).

Augenblicklich wird die immobilienwirtschaftliche (genauer: wohnungswirtschaftliche) Situation von drei Schwerpunktthemen beherrscht:

1. Die seit Jahren anhaltende **rückläufige Neubautätigkeit** wird in mehreren Regionen zu einer Wohnraumverknappung führen, der politisch entgegenzuwirken sein wird. Dabei wird zu beachten sein, dass im Zuge der Föderalismusreform I die Zuständigkeit für die Wohnungsbauförderung auf die Länder übertragen worden ist. Der Bund wird im Zusammenhang mit möglicherweise notwendig gehaltener öffentlicher Förderung von Neubautätigkeit geltend machen, dass dieser eindeutigen Zuständigkeitsverlagerung auch die Finanzverantwortung gefolgt sei. Zudem seien auch wegen der unterschiedlichen Betroffenheit von Regionen die Länder hier in einer besonderen Verantwortung.
2. Vor dem Hintergrund der demographischen Veränderung rückt die **Problematik des Wohnens im Alter** verstärkt in das Blickfeld der Öffentlichkeit. Der Deutsche

Verband hatte zu diesem Themenkomplex eine Kommission eingerichtet, deren Ergebnisse vorliegen. In Deutschland gibt es ca. 11 Mio. Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher 65 Jahre und älter ist. 2,5 Mio. davon sind mobilitätseingeschränkt. Der Eigenheimanteil dieser Altersgruppe liegt bei ca. 50 % (allgemein nur 43 %). Schätzungsweise 95 % aller Altershaushalte leben in Wohnungen, die nicht barrierefrei bzw. barrierearm sind. Dies schränkt die Möglichkeit des Verbleibs älterer Menschen in der angestammten Wohnung ein. Dem entgegenzuwirken ist eine politische Aufgabe.

Maßnahmen der altersgerechten Wohnungsanpassung wurden im Rahmen des Konjunkturpaketes I seit 2009 gefördert. Dies erfolgt im Rahmen des bestehenden KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“, das von Wohnungseigentümern, privaten Vermietern, Mietern und von Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen werden kann. Es wäre im Interesse der Verstetigung der entsprechenden Maßnahmen sinnvoll, diesen Komplex von der 10%igen globalen Minderausgabe im Bundeshaushalt auszunehmen. Des Weiteren sollte die seit 1996 unveränderte Zuschussregelung aus Mitteln der Pflegeversicherung in Höhe von 2.557,00 Euro nach oben angepasst werden; die Heimunterbringung ist teurer!

Zu einer altersgemäßen Wohnung gehört allerdings und nicht zuletzt auch ein altfreundliches Wohnumfeld. Das bedeutet „eine bedarfsgerechte Infrastruktur und ein ausreichendes Dienstleistungsangebot“, wie es im Bericht der Bundesregierung heißt. Hierzu sollten insbesondere im Rahmen des EXWOST-Programms (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau), das jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert wird, Modellvorhaben entwickelt werden.

3. Der **Klimaschutz** ist zu einem zentralen Thema der nationalen und internationalen Politik geworden. Der Deutsche Verband hat im Auftrag des BMVBS und mit Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und Organisationen, auch der Fraktionen des Deutschen Bundestages und der entsprechenden Ressorts der Bundesregierung zu diesem Komplex einen umfassenden Bericht vorgelegt. Danach wurden in den Jahren 1995 bis 2006 rechnerisch jährlich rund 3 % des Wohngebäudebestandes voll- bzw. teilsaniert. Der so sanierte Bestand hat gegenüber dem Referenzjahr 1995 zu einer CO₂-Reduktion um ca. 21 % beigetragen. Diese Entwicklung gilt es zu verstetigen.

Alle Beiträge zu den klima- und energiepolitischen Zielen der EU (drei 20%-Ziele für das Jahr 2020, die nationalen Zielvorgaben in Deutschland gehen noch darüber hinaus) und die Maßnahmen zu ihrer Erreichung müssen die Eigentümerstruk-

tur im Gebäudebereich und die regional unterschiedlichen Märkte berücksichtigen. Bei der Eigentümerstruktur sind drei Gruppen zu unterscheiden: die selbstnutzenden Eigentümer (ca. 43 %), die institutionelle Wohnungswirtschaft und die privaten Kleinanbieter, wobei der Anteil letzterer an dem gesamten Mietwohnungsbestand mit 61 % die größte Gruppe darstellt.

Die Politik hat mit einer Reihe von Vorschriften, insbesondere im Ordnungsrecht, wichtige Vorgaben im Sinne der Erreichung des vorgegebenen globalen Zieles gemacht, (z. B. Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, Heizkostenverordnung); Daneben gibt es finanzielle Anreize, z. B. das Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien. Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ein. Die hohen Mittelbindungen dieses Programms belegen, dass die Programme von den privaten Einzeleigentümern wie von der Wohnungswirtschaft angenommen werden.

In dem o. g. erwähnten Kommissionsbericht heißt es: „Die finanzielle Ausstattung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms war in den letzten Jahren zumeist deutlich geringer als die nachgefragten Mittel, was 2006, 2008 und 2009 zu erheblichen überplanmäßigen Mittelaufstockungen geführt hat. Mittelfristig wird eine Mittelausstattung des Programms von jährlich mindestens 2 Mrd. Euro von der Wohnungswirtschaft für notwendig gehalten.“

Im Interesse der Umsetzung der Klimaschutzvorgaben schlägt die Kommission auch vor, die Einrichtung einer unmittelbaren Zuschussvariante (Investitionszuschuss für die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern im Rahmen der KfW-Programme) ins Auge zu fassen.

Gernot Mittler, Staatsminister a. D.
- Präsident -

DV

Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Littenstraße 10

D-10179 Berlin

Tel. 0 30 - 20 61 32 50

Fax 0 30 - 20 61 32 51

s.estel@deutscher-verband.org

www.deutscher-verband.org