



Berlin, 23. November 2012

Anmerkungen zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestags-Drs. 17/7983) von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

I. Herausforderungen des Wohnungsmarktes

Knapp 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland stehen im Eigentum privater Haus- und Wohnungseigentümer, seien es selbstgenutzte oder vermietete Immobilien. Die von privaten Vermietern angebotenen Wohnungen stellen mehr als 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes dar. Private Vermieter sind damit die mit Abstand größte Anbietergruppe auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland. Sie bieten durchschnittlich vier bis fünf Mietwohnungen an. Insgesamt investieren die privaten Immobilieneigentümer jährlich rund 95 Milliarden Euro in ihr Immobilienvermögen – über 30 Milliarden Euro davon allein in die energetische Modernisierung.

Es sind damit vor allem die privaten Haus- und Wohnungseigentümer, die mit ihrem Immobilienbesitz dafür sorgen, dass es in Deutschland ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen gibt. Sämtliche Untersuchungen der letzten Monate kommen zu dem Ergebnis, dass in Deutschland keine Immobilienblase wie in den USA, Irland und Spanien entsteht. Steigenden Mietpreisen in einigen Städten und Regionen steht in der Regel auch eine entsprechende Nachfrage gegenüber. Im bundesweiten Durchschnitt lagen die Mietsteigerungen im vergangenen Jahrzehnt fast ausnahmslos unterhalb der Inflationsrate. Aber auch unter ökonomisch nicht einfachen Bedingungen passen die privaten Eigentümer ihre Immobilien an die sich ändernden Wünsche der Mieter an. Das gilt gegenwärtig und in Zukunft vor allem sowohl für die energetische Beschaffenheit der Wohnungen als auch für barrierearmes Wohnen einer alternden Gesellschaft.

Für die Zukunft müssen die Weichen in eine Richtung gestellt werden, die es den privaten Immobilieneigentümern weiterhin erlaubt, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu angemessenen Mieten anbieten zu können. In erster Linie bedeutet dies, dass Wettbewerbsverzerrungen zum Nachteil privater Vermieter sowie weitere finanzielle Belastungen dieser Anbietergruppe unterbleiben müssen. Sie brauchen faire, adäquate Rahmenbedingungen. Die energetischen Anforderungen an Wohngebäude haben mittlerweile ein Niveau erreicht, das auf lange Sicht die Obergrenze darstellen muss. Die Belastungen mit Steuern und Gebühren hat die Grenzen des Ver-

kraftbaren längst überschritten. Jede weitere Verschärfung verbietet sich. Durch eine Ausweitung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie durch eine Wiedereinführung der Vermögensteuer würden diesem Sektor dringend benötigte liquide Mittel entzogen. Und mit Blick auf den demografischen Wandel bedeutet dies: Stadtentwicklung und Städtebauförderung müssen sich auch künftig vorrangig auf die Innenstädte konzentrieren.

II. Ausrichtung der Wohnungspolitik auf die zentralen Herausforderungen der Wohnungsmärkte (1a - f)

Knapp 25 Prozent des gesamtdeutschen Endenergieverbrauchs werden für Heizung und Warmwasserbereitung im Wohngebäudebereich verwendet. Wird der Energieanteil außer Betracht gelassen, der heute schon durch erneuerbare Energien gedeckt wird, dann verbleiben etwa 20 Prozent. Zwischen 13 und 14 Prozent des gesamtdeutschen CO₂-Ausstoßes werden auf den Wohnungsbereich zurückgeführt. In ihrem Energiekonzept vom 29. Mai 2011 hat die Bundesregierung für den Gebäudebestand ambitionierte klimapolitische Ziele definiert. So soll der Wärmebedarf des Gebäudebestandes bis 2020 um 20 Prozent sinken. Bis 2050 sollen Gebäude in Deutschland nahezu klimaneutral sein. Die benötigte Energie soll überwiegend aus erneuerbaren Energien bezogen werden.

Diese Ziele können nur mit enormen Investitionen der Eigentümer in die energetische Beschaffenheit ihrer Gebäude erreicht werden. Gerade die überwiegend privaten Eigentümer von Wohngebäuden werden den zusätzlichen finanziellen Herausforderungen der angestrebten Energiewende oftmals nicht gewachsen sein. Auf selbstgenutzten Wohnimmobilien mit laufender Finanzierung lasten Restschulden von durchschnittlich 100.000 Euro. 60 Prozent des privaten Mietwohnungsbestandes werden zudem nicht mit Gewinn bewirtschaftet. Private Vermieter erzielen im Durchschnitt lediglich eine jährliche Rendite von 2,14 Prozent. Das Mietshaus schneidet somit im Vergleich zu den meisten anderen Kapitalanlagen schlecht ab.

Zusätzliche Investitionen in die energetische Beschaffenheit von Wohngebäuden können also allenfalls dann geschultert werden, wenn sie sich innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens für die Eigentümer amortisieren. Hierbei muss bedacht werden, dass in der öffentlichen Debatte zumeist Energieverbrauchskennwerte zwischen 225 und 250 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter Nutzfläche angenommen werden. Der tatsächliche energetische Zustand des Wohngebäudebestandes ist jedoch zumeist weit besser. Verschiedene Studien haben gezeigt, dass vermietete Mehrfamilienhäuser lediglich durchschnittliche Energieverbrauchskennwerte zwischen 161 und 180 kWh pro Quadratmeter Nutzfläche aufweisen. Dies hat natürlich erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der energetischen Wohngebäudemodernisierung, da die tatsächlichen Einsparpotenziale somit geringer sind. So wies die vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln vorgelegte Studie „Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes: Herausforderungen für private Eigentümer“ nach, dass sich die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes außerhalb der regulären Sanierungszyklen nicht rechnet. Auch innerhalb der Sanierungszyklen rentiert sich eine energetische Modernisierung für den Eigentümer nur,

wenn sich das Gebäude zuvor in einem relativ schlechten energetischen Zustand befunden hat und die Modernisierungsmaßnahmen außerdem gefördert werden. Bei der Ausgestaltung der Förderung sollte bedacht werden, dass eine Vielzahl älterer Eigentümer aufgrund ihres hohen Lebensalters keine Kredite mehr bekommen.

Hohe energetische Anforderungen an den Neubau und an bestehende Gebäude wirken sich auf das allgemeine Mietenniveau aus. Je höher die an den Neubau gestellten energetischen Anforderungen gesetzt werden, desto teurer wird die Errichtung von Wohnungen. Aufgrund der hohen Baukosten verzichten potenzielle Investoren auf den Neubau von Wohnraum. Investitionswillige Marktakteure müssen hohe Mieten verlangen, damit sich die Investitionen rechnen. Hohe energetische Vorgaben für Bestandsgebäude haben eine vergleichbare Wirkung. Private Vermieter können die geforderten Investitionen alleine nicht schultern. Sie müssen diese daher zwangsläufig über Mieterhöhungen refinanzieren. Auf vielen Wohnungsmärkten in Deutschland ist dies jedoch nicht möglich.

Ein weiteres Hemmnis bei der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes sind die verschiedenen Vorgaben an die energetische Beschaffenheit von Wohngebäuden. So existieren auf Bundesebene das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. die auf dem EnEG beruhende Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG). Während die EnEV Vorgaben bezüglich der Energieeffizienz von Neubauten sowie Bestandsgebäuden und deren Anlagentechnik setzt, wird in dem EEWärmeG der Einsatz erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs von Neubauten geregelt. Zudem erlaubt das EEWärmeG den Ländern, eigene Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs in Bestandsgebäuden zu treffen, wie beispielsweise im Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg.

Diese verschiedenen, nicht aufeinander abgestimmten und bundesweit uneinheitlichen Vorgaben verunsichern jedoch die Eigentümer und wirken sich negativ auf ihre Bereitschaft aus, in die energetische Beschaffenheit ihrer Immobilien zu investieren. Dies hat sich insbesondere im Fall der baden-württembergischen Regelung gezeigt. Während sich der Anteil erneuerbarer Energien im Wärmemarkt in Baden-Württemberg in der Vergangenheit stets über dem bundesweiten Durchschnitt bewegt hat, entwickelt er sich seit dem Inkrafttreten der landesspezifischen Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien unterhalb des bundesweiten Durchschnitts. Der gesetzliche Zwang hat also eine kontraproduktive Wirkung.

Haus & Grund Deutschland fordert daher im Interesse der Eigentümer und Mieter, von weiteren Verschärfungen bei den energetischen Vorgaben an Wohngebäude Abstand zu nehmen. Die bestehenden Vorgaben müssen zudem vereinheitlicht werden. Hierfür sind die EnEV und das EEWärmeG zusammenzufassen. Zudem ist die Öffnungsklausel des EEWärmeG ersatzlos zu streichen, um kontraproduktive landesspezifische Regelungen zu verhindern.

Zudem müssen auch die langfristigen Auswirkungen der energetischen Modernisierungen des Gebäudebestandes berücksichtigt werden. Neben einer möglichen Beeinträchtigung des ästheti-

sehen Erscheinungsbildes der innerstädtischen Wohnbebauung kann eine falsch installierte Dämmung auch negative Folgen für die Sicherheit und die Gesundheit der Bewohner haben. Zum einen kann sich hierdurch oder durch falsches Lüftungsverhalten der Bewohner nach einer energetischen Modernisierung gesundheitsgefährdender Schimmel in den Wohnungen bilden. Zum anderen hat sich in jüngster Zeit gezeigt, dass eine nicht ordnungsgemäß installierte Dämmung beim Brand das Risiko für die Bewohner erhöhen kann. Ungelöst ist bisher auch die Frage, wie mit den Dämmmaterialien nach Überschreiten ihrer Lebensdauer umgegangen werden soll. All diese Aspekte müssen zukünftig berücksichtigt werden.

Die Einführung eines einheitlichen flächendeckenden Energiebedarfsausweises lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Untersuchungen haben gezeigt, dass die Aussagekraft dieser Ausweise gering ist. Die teilweise pauschalen Modernisierungsvorschläge sind für Modernisierungen in der Praxis nicht ausreichend. Die Ausweise sind teuer und ohne Effekt.

III. Aufbau einer ausreichenden und verlässlichen Förderkulisse (2 a - i)

Die Förderprogramme der KfW-Bankengruppe werden von privaten Eigentümern im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Investitionen bei der energetischen Modernisierung, dem energieeffizienten Neubau, dem altersgerechten Umbauen und dem Erwerb von Immobilieneigentum genutzt. Vorrangig sollte bei der Ausgestaltung der Förderkonditionen darauf geachtet werden, die Programme bei der Beantragung und dem Abruf einfacher zu gestalten. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Förderinstrumente eine langfristige Planbarkeit der Maßnahmen ermöglichen. Von daher sollte angestrebt werden, die Förderbedingungen über einen möglichst langen Zeitraum unverändert zu lassen. Dies gilt auch für die von der KfW angebotenen Konditionen für zinsverbilligte Darlehen. Die insbesondere im Jahr 2011 auffällig häufigen Änderungen binnen Monatsfrist tragen zur Verunsicherung der Eigentümer bei und verzögern daher den Sanierungsfortschritt. Eine Förderpolitik, die erfolgreich sein soll, muss auf die sehr unterschiedlichen Anreize und Lebenssituationen der Eigentümer (beispielsweise Alter und Einkommen) abgestellt werden. Daher ist ein Fördermittelmix aus Krediten, Zuschüssen sowie steuerlichen Anreizen anzustreben. Um den Abruf der Fördermittel zu verbessern, sollte zusätzlich darüber nachgedacht werden, eine offizielle Förderdatenbank einzurichten, die einen verbesserten Überblick über das Spektrum der möglichen Förderungen gibt. Sie sollte auch die von Seiten der Länder und Kommunen bereitgestellten Mittel beachten.

Zusätzlich muss über die Einführung steuerlicher Förderinstrumente nachgedacht werden. Der entscheidende Vorteil steuerlicher Anreize zur energetischen Sanierung von Gebäuden liegt in der Verlässlichkeit und Planbarkeit der entsprechenden Förderung. Während Höhe, Art und Umfang der Förderung bei den Fördermitteln der KfW oder anderer Stellen (MAP-Programm) unterjährig häufig mehrmals wechseln, etwa weil entsprechende Förderbudgets auslaufen oder die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme bestimmter Zuschüsse geändert werden, bieten steuerliche Regelungen einen einigermaßen verlässlichen Rahmen für die Planung und Durchfüh-

nung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Da die Planungszeiträume bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen meist mehrere Wochen in Anspruch nehmen, ist für private Investoren ein verlässlicher Rahmen unabdingbar.

Steuerliche Sonderregelungen sollen die Eigentümer veranlassen, Investitionen in ihre Immobilien vorzunehmen. Angesichts stetig steigender Anforderungen an die energetische Qualität von Wohngebäuden ist es erforderlich, für Vermieter und selbstnutzende Eigentümer die steuerlichen Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen spürbar zu verbessern. Zur wirksamen steuerlichen Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen sollte über die Wiedereinführung einer steuerlichen Regelung in Anlehnung an den bis in die neunziger Jahre hinein geltenden § 82a EStDV nachgedacht werden. Dieser kann an die aktuellen ordnungsrechtlichen Vorgaben (EEWärmeG und EnEV 2009) angepasst werden. Bestimmte klimapolitisch gewünschte Immobilieninvestitionen könnten damit schneller als bisher abgeschrieben werden. Der Abschreibungssatz sollte 10 Prozent p. a. betragen. Dies schaffte für Eigentümer einen hohen Anreiz, verstärkt in ihre Immobilien zu investieren. Dabei ist es insbesondere erforderlich, eine steuerliche Förderung nicht an zu hohe Anforderungen an das zu erreichende Energieeinsparniveau zu knüpfen, deren Einhaltung einen erheblichen finanziellen und bauphysikalischen Aufwand erforderte, der viele Eigentümer finanziell überforderte.

Außerdem muss darauf geachtet werden, dass auch eine mehrjährige Sanierung „in Raten“ sowie die Durchführung von Einzelmaßnahmen steuerlich gefördert werden und dass somit insbesondere auch bei der selbstgenutzten Immobilie wirksame steuerliche Anreize geschaffen werden. Zudem sollte die Regelung des § 6 Abs. 1a EStG gänzlich entfallen. Dadurch wäre eine spürbare Erleichterung bei der Einordnung von Immobilieninvestitionen zu erreichen. Künftig müssten Investitionen im Anschluss an den Erwerb einer Immobilie nur noch danach beurteilt werden, ob sie zu einer wesentlichen Substanzverbesserung führen, zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich sind oder eben keine Substanzverbesserung eines Gebäudes zur Folge haben. Im ersten Fall lägen rätierlich abzuschreibende nachträgliche Anschaffungskosten, im letzten Fall sofort abzugsfähige Erhaltungskosten vor.

Denkbar ist, für selbstnutzende Eigentümer statt eines Sonderausgabenabzuges eine Steuerermäßigung in Anlehnung an § 35a EStG zu schaffen und steuerliche Anreize in Form eines Abzuges von der Steuerschuld auszugestalten. Dies begünstigte insbesondere Steuerpflichtige mit kleineren und mittleren Einkünften. Idealerweise sollte Steuerpflichtigen die Wahl überlassen werden, Sanierungskosten entweder zehn Jahre lang als Sonderausgaben geltend machen zu können oder über mehrere Jahre verteilt einen Abzug von der Steuerschuld zu erhalten.

Das von den Ländern nach wie vor im Bundesrat blockierte Fördergesetz des Bundestages beinhaltet sinnvolle Ansätze und wäre ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung.

IV. Anpassung des Mietrechts an die energetische Modernisierung und den altersgerechten Umbau (3 a - k)

Die mit dem Mietrechtsänderungsgesetz (Bundestags-Drs. 17/10485) vorgeschlagenen Gesetzesänderungen vereinfachen die energetische Modernisierung des Mietwohnungsbestandes. Sie setzen an den bekannten Schwachstellen des Mietrechts an. Das soziale Mietrecht bleibt unangetastet, ebenso das gute Miteinander, das die meisten Mietverhältnisse auszeichnet.

Keine Ausweitung, sondern ein Ausschluss der Mietminderung ist dringend geboten, um Vermieter nicht mehr für energetische Modernisierungen zu bestrafen. Diese Investitionen nutzen in erster Linie dem Klima und den Mietern. Der Ausschluss ist überdies wirtschaftlich für die privaten Vermieter von elementarer Bedeutung. Dies verdeutlicht ein einfaches Beispiel: Die Durchschnittsrendite vermieteten Immobilieneigentums beträgt 2,14 Prozent (arithmetisches Mittel, DIW Berlin, Forschung für eine Vermögensabgabe von Bündnis 90/Die Grünen). Ohne den dreimonatigen Ausschluss der Mietminderung entfielen die ohnehin magere Rendite des Vermieters bei einer 50-prozentigen Minderung für 15 Monate

- bei einer 75-prozentigen Minderung für 23 Monate und
- bei einer 95-prozentigen Minderung für 29 Monate.

Forderungen nach Senkung der Modernisierungsmieterhöhung auf 9 oder 5 Prozent lehnt Haus & Grund Deutschland strikt ab. Schon heute trägt der Vermieter, abhängig von Gebäudealter und -zustand, in der Regel zwischen 60 und 90 Prozent der Kosten einer Modernisierung. Denn der überwiegende Teil der durch eine Modernisierung ausgelösten Kosten ist nicht im Sinne des engen Begriffs der Modernisierungskosten des § 559 BGB als solche zu klassifizieren. Der Vermieter hat ohnehin den ganz überwiegenden Teil der Investitionen zu tragen, während der Mieter von den Investitionen unmittelbar durch Einsparungen bei den Heizkosten profitiert.

Die Senkung der Kappungsgrenze und Reglementierung der Miethöhe bei der Neuvermietung lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Fachserie 17, Reihe 7: Verbraucherpreisindizes für Deutschland) sind eindeutig: Im Zehn-Jahres-Vergleich haben sowohl die Wohnungsmieten (plus 11,7 Prozent) als auch die Wohnungsnebenkosten (plus 15,6 Prozent) geringere Steigerungen erfahren als der Verbraucherpreisindex (plus 17,1 Prozent) in seiner Gänze. Mit Ausnahme des Jahres 2009 sind die Realmieten in den vergangenen zehn Jahren gesunken.

Für die Verteuerung des Gutes Wohnen in den letzten Jahren ist zu einem großen Teil die Steigerung der Energiekosten verantwortlich. Dies kann anhand der Zeitreihe „Zentralheizung, Fernwärme“ (plus 52,2 Prozent) nachvollzogen werden. Gleichzeitig zeigt die Zeitreihe „Strom“ (plus 66,1 Prozent), dass auch die außerhalb der Betriebskosten von den Haushalten zu tragenden Kosten der Haushaltsenergie erheblich zu deren Belastung beigetragen hat. Dies führte zu einer durchschnittlichen Betriebskostensteigerung von 38,7 Prozent.

Angesichts dieser Zahlen sind Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe nicht begründet. Im Gegenteil: Gerade in Märkten, in denen mehr Wohnraum benötigt wird, werden Investitionen in den Neubau von Wohnimmobilien durch diese Vorschläge gebremst oder gar verhindert.

V. Maßnahmen gegen soziale Veränderungen in den Städten (4 a - k)

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 bis Ende 2019 Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt. Die Höhe beträgt im Zeitraum 2007 bis 2013 jährlich 518,2 Millionen Euro. Die Kompensationsmittel sind in diesem Zeitraum zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen.

Haus & Grund Deutschland plädiert dafür, dass auch in den Jahren ab 2014 weiterhin Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehen, möglichst in bisheriger Höhe. Darüber hinaus sollten die Länder diese Kompensationsleistungen zweckgebunden verwenden und zusätzlich eigene Mittel zur Verfügung stellen. Die Weiterführung der Kompensationsmittel des Bundes darf dabei nicht zu einer Verringerung oder Abschaffung anderer immobilienwirtschaftlicher Förderprogramme führen.

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 erkannt. Da der größte Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes im Eigentum Privater steht, ermöglicht nur die Einbeziehung dieser Gruppe eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung.

Die regelmäßig diskutierten Kürzungen des Bundeshaushalts im Bereich der Städtebauförderung könnten als notwendig erkannte Projekte der Stadtentwicklung in Zukunft erheblich beeinträchtigen, vielfach sogar verhindern. 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 fordert Haus & Grund Deutschland, die Kürzungspläne im Bereich der Stadtentwicklung zurückzunehmen und verstärkt jene Politikfelder an der Haushaltssanierung zu beteiligen, 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 der Stadtumbau und das sogenannte Zentrenprogramm fungieren. Insbesondere der Stadtumbau West ist mit seinem derzeitigen Fokus auf die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände oder Funktionsverluste und der Möglichkeit, ebenfalls präventiv handeln zu können, praktisch unverzichtbar. Das Zentrenprogramm trägt der begonnenen Rückbesinnung auf die Innenstädte in angemessener Weise Rechnung. Von zusätzlichen Programmen – beispielsweise zur Revitalisierung militärischer Brachen – ist in jedem Fall abzusehen. Die in der 17. Legislaturperiode erfolgreich begonnene Einbeziehung privater Eigentümer in Stadtentwicklungsprozesse ist fortzusetzen und zu vertiefen.

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 beispielhafte, bezahlbare und alltagstaugliche Lösungen finden helfen. Dabei koordinieren die in jedem Modellvorhaben 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 steuern 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 Projektes sowie die Umsetzung der Ergebnisse unerlässlich. Es empfiehlt sich daher eine Abstimmung der Programme der Städtebauförderung mit den Ergebnissen des Forschungsvorhabens KiQ. Nach Abschluss des Projektes im Herbst 2014 sollte zur Verstetigung der gemeinsamen Anstrengungen von Bund und Haus & Grund ein Anschlussvorhaben angestrebt werden.

Die Verringerung der Mittel für das Programm Soziale Stadt ist begrüßenswert. In Verbindung mit dem Programm Stadtumbau Ost hat es in der Vergangenheit in den neuen Ländern zu einer starken Aufwertung von sogenannten Plattenbausiedlungen am Stadtrand geführt, die in Konkurrenz zum Wohnungsangebot Privater in den Innenstädten stehen. Die Aufstockung der Mittel für das Zentrenprogramm ist ebenfalls positiv zu werten, da die Förderung vor allem die Innenstädte stärkt, die im Zuge des demografischen Wandels als Wohnort mehr und mehr an Bedeutung gewinnen werden. Auch das unter Bundesbauminister Ramsauer im Jahr 2010 eingeführte Programm „Kleinere Städte“ stellt die Mittel in der Hauptsache in Gebieten zur Verfügung, in denen private Immobilien dominieren.

VI. Maßnahmen, die von den Bundesländern durchzuführen sind (5 a - g)

Haus & Grund Deutschland lehnt jede einseitige Förderung der öffentlichen Wohnungswirtschaft ab. Mehr noch: die Bevorteilung ist zu beenden. So ist es nicht angezeigt, die Altschuldenhilfe über das Jahr 2013 hinaus fortzusetzen. Von 1993 bis heute wurden rund 17 Milliarden Euro Altschuldenhilfe gewährt. Diese floss fast ausschließlich an kommunale und genossenschaftliche Unternehmen. Trotzdem fällt die Bilanz dieser Hilfe ernüchternd aus. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten dieser Unternehmen sanken in den am Stadtumbau Ost beteiligten Kommunen von 17,2 Prozent im Jahr 2002 auf aktuell knapp unter 12 Prozent. Private Vermieter, deren Mietwohnungsbestände häufig in den Identität stiftenden Innenstädten liegen, haben dagegen nicht profitiert.

Zu diesem Ergebnis kommt auch ein Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Nach den Erkenntnissen der Gutachter hat die Altschuldenhilfe bislang nicht oder kaum zur nachhaltigen Erhaltung der Innenstädte und Altbaubestände beigetragen. Der durchschnittliche Leerstand im Altbaubestand der Stadtumbaukommunen beträgt weiterhin knapp 20 Prozent. Dabei erzielten Wohnungsunternehmen beim Abriss von Wohnraum in sogenannten Plattenbauten bislang bereits durch die Rückbaumittel des Stadtumbaus Ost einen Gewinn, da die Abrisskosten unter der pauschalen Förderung lagen. Dies haben mehrere ostdeutsche Landesrechnungshöfe vorgerechnet. Die im Rahmen der Altschuldenhilfe gewährte Entlastung stellt ökonomisch somit eine darüber hinausgehende Vergütung des Rückbaus dar.