

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

**redigiertes**  
**Wortprotokoll**  
20. Sitzung

**Öffentliche Anhörung**

Berlin, den 27. Oktober 2010, 11.00 Uhr  
Sitzungsort: Marie-Elisabeth-Lüders-Haus  
Adele-Schreiber-Krieger-Str. 1  
Berlin  
Sitzungssaal: 3.101 (Anhörungssaal)

Vorsitz: Winfried Hermann, MdB

**TAGESORDNUNG:**

**Tagesordnungspunkt 1a**

**S. 9**

Antrag der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol,  
Uwe Beckmeyer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD

Angekündigte Mittelkürzung beim CO2-Gebäudesanierungsprogramm  
zurücknehmen

BT-Drucksache 17/2346

**Tagesordnungspunkt 1b**

**S. 9**

Antrag der Abgeordneten Stephan Kühn, Daniela Wagner,  
Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

CO2-Gebäudesanierungsprogramm fortführen - Mit energetischer  
Sanierung Konjunktur ankurbeln, Arbeitsplätze sichern und Klima schützen

BT-Drucksache 17/2395

**Tagesordnungspunkt 1c**

**S. 9**

Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Bettina Herlitzius,  
Markus Kurth, weiterer Abgeordneter und der Fraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Heizkostenkomponente beim Wohngeld erhalten

BT-Drucksache 17/2923

**Tagesordnungspunkt 2**

**S. 9**

Antrag der Abgeordneten Bettina Herlitzius, Stephan Kühn,  
Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Lebensqualität und Investitionssicherheit in unseren Städten  
durch Rettung der Städtebauförderung sichern

BT-Drucksache 17/2396

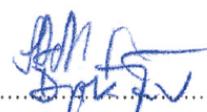
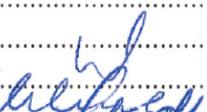
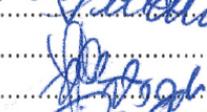
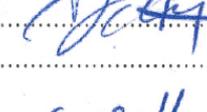
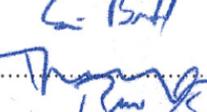
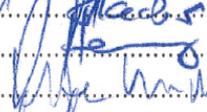
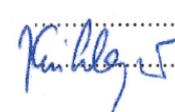
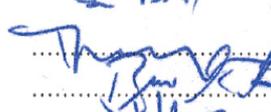
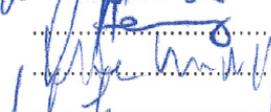
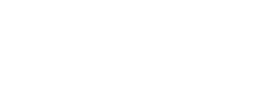
Mittwoch, 27. Oktober 2010, 11:00 Uhr

DEUTSCHER BUNDESTAG

**Anwesenheitsliste**

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 15 ( Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung )

| Ordentliche Mitglieder<br>des Ausschusses | Unterschrift                                                                        | Stellvertretende Mitglieder<br>des Ausschusses | Unterschrift                                                                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>CDU/CSU</u>                            |                                                                                     | <u>CDU/CSU</u>                                 |                                                                                       |
| Bilger, Steffen                           |    | Aumer, Peter                                   | .....                                                                                 |
| Fischer (Hamburg), Dirk                   |    | Bellmann, Veronika                             | .....                                                                                 |
| Götz, Peter                               |    | Börnßen (Bönstrup), Wolfgang                   | .....                                                                                 |
| Holmeier, Karl                            |    | Dörflinger, Thomas                             | .....                                                                                 |
| Jarzombek, Thomas                         |    | Granold, Ute                                   | .....                                                                                 |
| Kammer, Hans-Werner                       |   | Hübinger, Anette                               | .....                                                                                 |
| Lange, Ulrich                             |  | Kaufmann Dr., Stefan                           | .....                                                                                 |
| Lietz, Matthias                           |  | Koeppen, Jens                                  | .....                                                                                 |
| Raab, Daniela                             |  | Lach, Günter                                   | .....                                                                                 |
| Schnieder, Patrick                        |  | Mayer (Altötting), Stephan                     | .....                                                                                 |
| Sendker, Reinhold                         |  | Stracke, Stephan                               | .....                                                                                 |
| Storjohann, Gero                          |  | Tauber Dr., Peter                              | .....                                                                                 |
| Vogel (Kleinsaara), Volkmar               |  | Vaatz, Arnold                                  | .....                                                                                 |
| Wichtel, Peter                            |  | Wegner, Kai                                    |  |
| <u>SPD</u>                                | <u>C. Boll</u>                                                                      | <u>SPD</u>                                     |                                                                                       |
| Bartol, Sören                             |  | Brase, Willi                                   | .....                                                                                 |
| Beckmeyer, Uwe                            |  | Graf (Rosenheim), Angelika                     | .....                                                                                 |
| Burkert, Martin                           |  | Groschek, Michael                              | .....                                                                                 |
| Gottschalck, Ulrike                       |  | Hinz (Essen), Petra                            | .....                                                                                 |
| Groß, Michael                             |  | Kahrs, Johannes                                | .....                                                                                 |
| Hacker, Hans-Joachim                      |  | Ortel, Holger                                  | .....                                                                                 |
| Herzog, Gustav                            |  | Paula, Heinz                                   | .....                                                                                 |
| Kumpf, Ute                                |  | Pronold, Florian                               |  |
| Lühmann, Kirsten                          |  | Rossmann Dr., Ernst Dieter                     | .....                                                                                 |

Mittwoch, 27. Oktober 2010, 11:00 Uhr

DEUTSCHER BUNDESTAG

**Anwesenheitsliste**

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 15 ( Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung )

| Ordentliche Mitglieder<br>des Ausschusses | Unterschrift | Stellvertretende Mitglieder<br>des Ausschusses | Unterschrift |
|-------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|--------------|
| <b><u>FDP</u></b>                         |              | <b><u>FDP</u></b>                              |              |
| Döring, Patrick                           | .....        | Deutschmann, Reiner                            | .....        |
| Körber, Sebastian                         | .....        | Goldmann, Hans-Michael                         | .....        |
| Luksic, Oliver                            | .....        | Günther (Plauen), Joachim                      | .....        |
| Müller (Aachen), Petra                    | .....        | Höferlin, Manuel                               | .....        |
| Simmling, Werner                          | .....        | Kamp, Heiner                                   | .....        |
| Staffeldt, Torsten                        | .....        | Sänger, Björn                                  | .....        |
| <b><u>DIE LINKE.</u></b>                  |              | <b><u>DIE LINKE.</u></b>                       |              |
| Behrens, Herbert                          | .....        | Enkelmann Dr., Dagmar                          | .....        |
| Bluhm, Heidrun                            | .....        | Menzner, Dorothee                              | .....        |
| Leidig, Sabine                            | .....        | Remmers, Ingrid                                | .....        |
| Lutze, Thomas                             | .....        | Seifert Dr., Ilja                              | .....        |
| <b><u>BÜ90/GR</u></b>                     |              | <b><u>BÜ90/GR</u></b>                          |              |
| Herlitzius, Bettina                       | .....        | Kühn, Stephan                                  | .....        |
| Hermann, Winfried                         | .....        | Nestle, Ingrid                                 | .....        |
| Hofreiter Dr., Anton                      | .....        | Paus, Lisa                                     | .....        |
| Wagner, Daniela                           | .....        | Wilms Dr., Valerie                             | .....        |

off.

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (15)

Mittwoch, 27. Oktober 2010, 11:00 Uhr

Fraktionsvorsitzende:

Vertreter:

CDU/ CSU

SPD

FDP

DIE LINKE.

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

Fraktionsmitarbeiter:

Fraktion:

Unterschrift:

(Name bitte in Druckschrift)

ZECHERLE

CDU/CSU



Wiederhake

CDU/CSU



Gero Metten

Grüne



Niedrich

LINKE



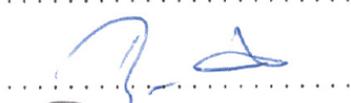
Rosen

CDU/CSU



Bunkamp

CDU/CSU



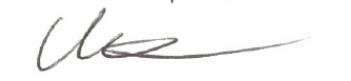
DEJA

SPD



Mitter

SPD



Mittwoch, 27. Oktober 2010, 11:00 Uhr

| Ministerium<br>bzw. Dienststelle<br>(bitte Druckschrift) | Name<br>(bitte Druckschrift) | Dienststellung<br>(bitte<br>nicht abgekürzt) | Unterschrift |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|--------------|
| BHUBS                                                    | hude                         | PS/S                                         |              |
| BUND                                                     | Cieslak                      | MR                                           |              |
| u                                                        | Rittgesoth                   | RDir'in                                      |              |
| u                                                        | Stiwinski                    | TBE                                          |              |
| u                                                        | Dantke                       | RL                                           |              |
| u                                                        | Platow                       | PS/S                                         |              |
| u                                                        | Hartmann                     | MR                                           |              |
| u                                                        | Redder                       | MDchh                                        |              |
| BMU                                                      | Ryssel                       | ER                                           |              |
| (MWS)                                                    | Lang                         | RL                                           |              |
| - u -                                                    | Herrnfeld                    | ORR                                          |              |
| u                                                        | Graf                         | RL'm                                         |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |
|                                                          |                              |                                              |              |

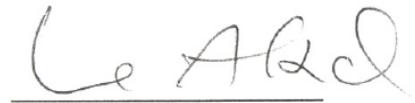
| Bundesrat:<br>(bitte Druckschrift) | Unterschrift | Dienststellung<br>(bitte<br>nicht abgekürzt) | Land |
|------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|------|
| R. Werner-Schöen                   |              | AD                                           | DE   |
| A. Schöde                          |              |                                              | MV   |
| JAKOBS                             |              | RL                                           | SL   |
| Hochle                             |              | RL                                           | SW   |
| Schneidewitz                       |              | RL                                           | ST   |
| HANSMIEIER                         |              | RL                                           | NRW  |
| JUNGEN                             |              | RL                                           | SH   |
| Kühne                              |              | ORR                                          | SN   |
|                                    |              |                                              |      |
|                                    |              |                                              |      |
|                                    |              |                                              |      |
|                                    |              |                                              |      |
|                                    |              |                                              |      |
|                                    |              |                                              |      |
|                                    |              |                                              |      |
|                                    |              |                                              |      |
|                                    |              |                                              |      |

**Öffentliche Anhörung  
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
am Mittwoch, dem 27. Oktober 2010 ab 11.00 Uhr  
im Marie-Elisabeth-Lüders-Haus 3.101**

**Unterschriftenliste der  
Sachverständigen**

**Prof. Dr. Uwe Altröck**

Universität Kassel  
(Fachbereich Stadterneuerung und Stadtumbau)



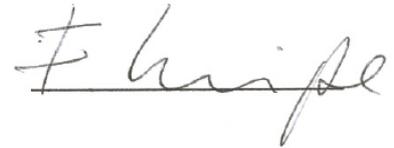
**Lutz Freitag**

Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)



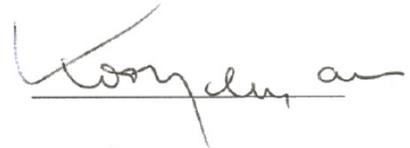
**Folkert Kiepe**

Beigeordneter des Deutschen Städtetages



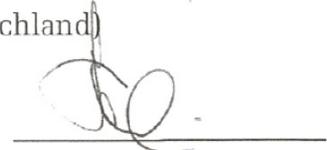
**Dr. Ralf Kornemann**

Präsident des Zentralverbands der Deutschen Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. (Haus & Grund Deutschland)



**Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein**

Präsident des Zentralverbands des deutschen  
Baugewerbes e.V. (ZDB)



**Walter Rasch**

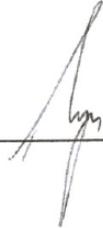
Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)



---

**Dr. Franz-Georg Rips**

Präsident des Deutschen Mieterbunds e.V. (DMB)



---

### Tagesordnungspunkt 1a

Antrag der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD

Angekündigte Mittelkürzung beim CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zurücknehmen

BT-Drucksache 17/2346

### Tagesordnungspunkt 1b

Antrag der Abgeordneten Stephan Kühn, Daniela Wagner, Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm fortführen - Mit energetischer Sanierung Konjunktur ankurbeln, Arbeitsplätze sichern und Klima schützen

BT-Drucksache 17/2395

### Tagesordnungspunkt 1c

Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Bettina Herlitzius, Markus Kurth, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Heizkostenkomponente beim Wohngeld erhalten

BT-Drucksache 17/2923

### Tagesordnungspunkt 2

Antrag der Abgeordneten Bettina Herlitzius, Stephan Kühn, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Lebensqualität und Investitionssicherheit in unseren Städten durch Rettung der Städtebauförderung sichern

BT-Drucksache 17/2396

**Vorsitzender:** Guten Tag meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich darf Sie bitten Platz zu nehmen. Ich begrüße auch sehr herzlich die Öffentlichkeit, die tatsächlich in großer Zahl auf den Rängen vorhanden ist. Wir haben die 20. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und diese Sitzung hier ist eine öffentliche Anhörung. Die Fraktionen haben sich gemeinsam darauf verständigt. Der Themenbereich bezieht sich auf

Städtebauförderung und Wohngeld sowie den Heizkostenzuschuss. Wir haben gemeinsam – fraktionsübergreifend – Sachverständige ausgesucht und eingeladen, die ich jetzt herzlich begrüße und der Reihe nach aufrufe.

Da ist zunächst Herr Prof. Altröck vom Fachbereich Stadterneuerung und Stadtumbau der Universität Kassel, herzlich willkommen. Das ist Herr Lutz Freitag, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen; herzlich willkommen! Das ist Herr Folkert Kiepe, Beigeordneter des Deutschen Städtetages; herzlich willkommen! Ich begrüße außerdem den Präsidenten des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Herrn Rolf Kornemann. Ich begrüße Herrn Hans-Hartwig Loewenstein, den Präsidenten des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Herrn Walter Rasch, den Präsidenten des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Und ich begrüße Franz-Georg Rips, den Präsidenten des Deutschen Mieterbundes. Wir stellen fest: Auch im Verbändewesen gibt es noch Nachholbedarf, was den Frauenanteil anlangt. Die Sachverständigen haben schriftliche Stellungnahmen abgegeben, die liegen draußen aus oder Sie haben sie zum Teil auch schon erhalten. Ich möchte heute noch etwas zum Ablauf der Sitzung sagen, weil wir das heute ein bisschen anders machen als sonst hier in diesem Ausschuss üblich. Wir haben nämlich die Sachverständigen gebeten, dass sie aus ihrer Sicht zu allen drei Themenbereichen in nur fünf Minuten – und auch nicht länger, da muss ich heute wirklich streng sein – vorab vortragen. Denn wir müssen um 13.00 Uhr Schluss machen, weil es im Plenum eine Regierungserklärung geben wird.

Wir wollen heute nach einem Fragesystem vorgehen, wie wir das so bisher noch nicht praktiziert haben, nämlich: Jede Fraktion hat immer die Möglichkeit eine Frage an zwei verschiedene Experten oder zwei Fragen an einen Experten zu stellen. Dann wird sofort geantwortet, kurz und knapp, und dann kommen die Nächsten dran. Das machen wir nach Themenbereichen. Ich bitte dann auch alle, sich daran zu halten. Außerdem gehe ich davon aus, dass Sie damit einverstanden sind, dass für den Fall, dass mitberatende Ausschüsse Abgeordnete entsandt haben, dass diese hier auch Fragen stellen können. Wir werden diese Anhörung protokollieren, sie ist ja öffentlich und wird auch übertragen. Dann beginnen wir in der Reihenfolge, die ich vorhin vorgetragen habe, verbunden mit der wirklich ernsthaften Bitte, nicht mehr als fünf Minuten zu reden – eher weniger, wenn Sie es können. Herr Prof. Altröck!

**Prof. Dr. Uwe Altrock (Universität Kassel):** Die Städtebauförderung leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung durch eine behutsame Aufwertung gründerzeitlicher Quartiere ebenso wie durch eine Attraktivierung historischer Altstädte und städtischer Zentren für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die positiven Effekte liegen dabei neben der städtebaulichen Aufwertung auch im ökonomischen Bereich. Anstoß und Bündelungseffekte – und damit investitionsfördernde und arbeitsplatzsichernde Wirkungen – sind inzwischen weithin bekannt. Darüber hinaus kann sich die Städtebauförderung auch bei den sozialen, kulturellen und ökologischen Wirkungen sehen lassen. Abwertung und Stigmatisierung von Quartieren werden durch sie vielerorts aufgefangen, der soziale Zusammenhalt gestärkt und zivilgesellschaftliche Integrationskräfte unterstützt. Kulturhistorisch bedeutsame Gebäude werden umgenutzt und attraktive Zentren der Stadtteilkultur geschaffen. Der nicht weit von hier im ehemaligen Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt liegende Hackesche Markt macht deutlich, wie derartige Orte sogar zu überregional bekannten touristischen Highlights werden können. Durch die Funktionsvielfalt und Vitalität sanierter Innenstadtquartiere trägt die Stadterneuerung überdies zur Innenentwicklung, Verkehrsvermeidung und CO<sub>2</sub>-Minderung bei.

Es wäre selbstverständlich eine Illusion, zu glauben, dass durch die Städtebauförderung alle Probleme gelöst werden können, die sich in Städten manifestieren. Dazu ist ihre finanzielle Ausstattung zu gering und der politische Auftrag viel zu eng bemessen. Nichts desto weniger wird durch die Städtebauförderung eine unverzichtbare Stadtteilrendite geschaffen, die sich sowohl materiell wie immateriell niederschlägt. Ich will hierzu noch einige wenige Beispiele geben: So ist es der baden-württembergischen Kleinstadt Metzingen gelungen, durch die Stadterneuerung einen umfassenden Citymanagementansatz anzustoßen, der die Stadt zu einer Top-Adresse des lebensstilorientierten Einkaufens in Süddeutschland gemacht hat. Im Leipziger Osten ist das Quartiersmanagement zur zweitwichtigsten Jobmaschine der Stadt nach BMW geworden. In Leinefelde hat das umfassende Stadtumbau-Management zu einer Aufwertung und Stabilisierung eines großen Plattenbauquartiers geführt, obwohl die Stadt einen dramatischen wirtschaftlichen Umbruch erlebt hat. Die integrierte Erneuerung von Stadtteilen wie Prenzlauer-Berg in Berlin, Ottensen in Hamburg oder Haidhausen in München, macht diese höchst attraktiv für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, auch für Familien mit Kindern.

Was sind nun die Gründe für den Erfolg der Städtebauförderung? Ausschlaggebend ist das überzeugende Politikmodell, das hinter ihr steht. Städtebauförderung leistet wesentlich mehr als die finanzielle Unterstützung von unverbundenen Einzelprojekten. Mit ihren sorgfältigen Problemanalysen und integrierten Konzepten gelingt es, investitionsvorbereitende und investive Maßnahmen sorgfältig aufeinander abzustimmen und räumlich sinnvoll zu bündeln. Mit den zugehörigen Management- und Umsetzungsprozessen wird mit geringem Ressourcenaufwand im breiten Konsens durch mittelfristige Aufwertungsprozesse und stimulierte Privatinvestitionen ein inhaltlicher Mehrwert für die Stadtteile geschaffen.

Warum ist dabei das Engagement von Bund und Ländern so wichtig? Eigentlich handelt es sich bei der Stadterneuerung ja um eine kommunale Aufgabe. Die Praxis zeigt aber ganz deutlich, dass das von Bund und Ländern an die Kommunen gemachte und von den Ländern intensiv angeleitete Angebot unverzichtbar ist. Es erlaubt eine mittelfristige Ausrichtung der städtischen Bestandspolitik auf räumliche Schwerpunkte und ist eben Voraussetzung für eine Etablierung der für den Erfolg wichtigen komplexen Managementinstrumente.

Wie sollte nun in Zukunft mit der Städtebauförderung umgegangen werden? Das bewährte System aus innovationsfördernden Ansätzen einerseits und der Erfolgskontrolle dienenden Instrumenten andererseits sollte auch künftig weiterentwickelt werden. Ich will hier nur auf die zahlreichen Modellvorhaben hinweisen, auf die vielfältige Unterstützung der Kommunen durch Sanierungsbeauftragte, Länder- und Bewilligungsstellen, auf Erfahrungstransfer und Diskussion von Beispielen guter Praxis, auf die erfolgreiche und konfliktvorbeugende Einbeziehung der Bürger und auf Monitoring und Evaluierung, die die Maßnahmen begleiten.

Es gibt in den Städten noch viel zu tun, wie die Untersuchungen zu ihrem Investitionsbedarf immer wieder belegen. Eine spürbare Kürzung der Städtebauförderung würde nicht nur die zu erwartenden Anstoßeffekte aufs Spiel setzen, sondern den hohen Grenznutzen der Förderungen leichtfertig verschenken und ganz konkret die laufenden Maßnahmen in ihrem Erfolg gefährden, in denen vielfältig Einzelprojekte unmittelbar vor der Realisierung stehen. Dankeschön!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Wunderbar, Sie haben es genau in fünf Minuten geschafft. Nun Herr Freitag!

**Lutz Freitag (GdW):** Ja, das ist Benchmark, Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren, als die neue Bundesregierung ihre Grundlagen, den Koalitionsvertrag, geschaffen hat, habe ich – nachdem ich in meiner Amtszeit drei Bundesregierungen erlebt habe – gesagt: Noch nie hat eine Bundesregierung so klare, deutliche und richtige Ziele für den Bereich der Städtebauförderung und auch für den Bereich des Klimaschutzes und der Energieeffizienz im Gebäudebestand formuliert wie diese. Heute würde ich sagen, noch nie hat eine Bundesregierung sich so schnell von ihren guten Zielen durch schlechtes politisches Handeln verabschiedet. Wenn ich den Text der Koalitionsvereinbarung mit dem vergleiche, was heute hier zur Debatte steht, kann man nur feststellen, dass sowohl im Bereich der Energieeffizienz und des Klimaschutzes, als auch insbesondere im Bereich der Städtebauförderung, ganz wesentliche, eigentlich in der Gesellschaft geteilte und akzeptierte Werte und Ziele nicht mehr verfolgt werden. Ich denke insbesondere an die Städtebauförderung, den Bereich Stadtumbau und Soziale Stadt.

Ich beginne mit CO<sub>2</sub>: Hier muss man natürlich sagen, dass im Zuge besonderer haushaltspolitischer Maßnahmen das ursprüngliche, über einen längeren Zeitraum gedachte Haushaltsvolumen schon zu früheren Zeiten teilweise „verfrühstückt“ worden ist, so dass dann letztlich in diesem Jahr noch eigentlich etwas über 900 Mio. Euro zur Verfügung standen. Die sollen dann gekürzt werden auf 436 Mio. Euro. Man muss sich im Klaren sein, welche Folgen das hat. Wir hatten im Jahr 2009 ein verfügbares und dann auch in Anspruch genommenes Mittelvolumen von rund 2 Milliarden Euro, aus dem Bundeshaushalt. Daraus sind dann 18 Milliarden Euro Wertschöpfung in der Volkswirtschaft geworden. Wir haben in der Zeit eine Sanierungsquote im Gebäudebestand von einem Prozent erreicht. Man kann jetzt ausrechnen – alles andere bleibt gleich – welche Möglichkeiten es bei 436 Millionen Euro gibt. Das ist – rund gerechnet – ein Viertel davon. Das Problem ist aber, dass gleichzeitig ein Energiekonzept formuliert wird, dass eine Steigerung der Produktivität im Gebäudebestand von 2 Prozent pro Jahr vorsieht und eine Sanierungsquote von 2 Prozent. Wenn es uns bei 2 Milliarden Euro an Mitteln gerade gelungen ist eine Sanierungsquote von einem Prozent zu erreichen, gibt es eigentlich nur Menschen, die jenseits von Adam Riese leben, die glauben könnten, dass man dann mit einem Viertel des Betrages eine Verdopplung der Sanierungsquote erreicht. Das ist sozusagen für mich mathematisch, aber auch intellektuell sonst nicht nachvollziehbar. Das heißt hier klaffen Ziele und eingesetzte Mittel gravierend auseinander.

Ich will jetzt aber gleich etwas Positives sagen, weil einige, die hier auch im Raum sind, sich sehr engagiert haben für eine Verbesserung dieser Situation. Ich habe das auch zum Teil in persönlichen Briefen zum Ausdruck gebracht, möchte hier aber niemanden stigmatisieren, weil ich ihn besonders lobe. Deswegen wollte ich nur sehr generell sagen: Ich bin dafür sehr, sehr dankbar. Und es hat ja auch Wirkung gezeitigt. Wir kriegen jetzt 500 Millionen Euro mehr aus einem letztlich vom jährlichen Haushalt unabhängigen Sonderfonds. Das ist qualitativ eine ausgesprochen gute Entwicklung und ich betone noch einmal: Herzlichen Dank an diejenigen, die als Fachpolitiker aus diesem Kreis sich dafür in so besonderer Weise engagiert haben! Das erhöht natürlich wieder den Gestaltungsspielraum und das will ich auch nicht vernachlässigen. Das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Nur, man muss natürlich dabei auch die Ziele anpassen; dennoch meinen uneingeschränkten Dank! Ohne Sie wäre das so nicht gelaufen, das war sehr gut.

Was die Städtebauförderung angeht – in der Koalitionsvereinbarung steht: Die Städtebauförderung leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Entwicklung der Städte. Sie soll auf hohem Niveau, aber flexibler fortgeführt werden. Dem kann man nur – auch heute noch – inhaltlich voll zustimmen. Deswegen plädiere ich nachhaltig dafür, die Städtebauförderung auf den ursprünglich vorgesehenen Betrag von 605 Millionen Euro anzuheben. Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Freitag! Herr Kiepe, bitte!

**Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich möchte daran anknüpfen, was wir Ihnen schon geschrieben haben. Ich will nicht alles wiederholen und mich im Wesentlichen auf die Städtebauförderung konzentrieren. Die Städtebauförderung sehen wir als ein zentrales Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung an. Dieses Instrument hat aus unserer Sicht eben nicht nur städtebauliche, sondern auch ökonomische und soziale Bedeutung. Die städtebauliche Sanierung und Entwicklung als gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden – Herr Prof. Altrock hat ja gerade darauf hingewiesen, warum diese Aufgabe als gemeinsame Aufgabe anzusehen ist und auch fortgeführt werden sollte – ist gerade in Zeiten angespannter Haushalte von besonderer Bedeutung und geradezu eine strategische Zukunftsaufgabe. Die anstehenden Herausforderungen bei der energetischen Erneuerung von Gebäuden und Stadtquartieren einerseits und die des demographischen Wandels. Ich will nur die Stichworte Alterung, familiengerechter Um-

bau – energetische Erneuerung hatte ich schon angesprochen – und Zuwanderung ansprechen. Wir brauchen für diese Zukunftsaufgaben die Hilfen auch dieses Programmes. Die können nur mit einer starken und stetigen Städtebauförderung bewältigt werden. Die Städte und Gemeinden brauchen vor allem Planungssicherheit. Wir haben auf nicht allzu hohem Niveau diese Finanzhilfen über Jahre genutzt und die Programme daran ausgerichtet. Und wir warnen davor, diese in diesem geplanten Umfang zu reduzieren, weil die Projekte, die wir geplant haben, auf der Basis der bisherigen Finanzvolumina natürlich nicht einjährig sondern mehrjährig sind.

Die bisherigen angefangenen Projekte werden gefährdet, und zwar insbesondere in den strukturschwachen Städten und Gemeinden, die auf dieses Programm besonders angewiesen sind. Das Programm der Sozialen Stadt möchte ich besonders betonen in diesem Zusammenhang. Dieses zu kürzen würde unsere Bemühungen um soziale Stabilität, gerade in den besonders benachteiligten Quartieren, aber auch in den Städten mit sozialen und ökonomischen Umbrüchen, besonders gefährden. Aus der Sicht des Städtetages ist die soziale Stabilität in den Stadtquartieren ein hohes Ziel. Und wir brauchen ja gar nicht weit in der europäischen Nachbarschaft zu schauen, wo es hinführt, wenn man sich nicht rechtzeitig nicht nur um energetische Erneuerung und bauliche Maßnahmen, sondern auch um sozial integrative Maßnahmen im Städtebau kümmert – das kennen Sie, was daraus folgt. Deshalb sehen wir dieses Programm als ein entscheidendes Instrument bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere an. Und ich kann nur sagen: Dieses Programm hat sich bewährt. Angesichts zunehmender sozialer Spreizungen innerhalb der deutschen Gesellschaft und insbesondere auch in den Städten – und zwar Städten jeder Größenordnung – nimmt diese Bedeutung noch zu.

Die aktuelle Diskussion über Schwächen und Probleme der Integration der Bürger mit Migrationshintergrund ist aus unserer Sicht Anlass, dieses Programm weiterzuführen, das wesentlich zur sozial-räumlichen Integration der Bewohner aus anderen Kulturen beiträgt. Das sollte nicht gekürzt, sondern gestärkt und verstetigt werden. Vor allem die Bündelung von Maßnahmen der baulichen Erneuerung, der Bildung, der Integration und der Arbeitsplatzbeschaffung erweist sich als nachhaltiger Erfolgsfaktor. Sie wissen, dass sowohl auf der Bundesebene wie auf der Länderebene und auch auf der kommunalen Ebene sehr stark in sektoralen Verhaltensweisen gearbeitet wird, sektoral gibt es

Programme. Und es ist schwer genug, die in den genannten Bereichen zusammenzuführen. Das versuchen wir auf der kommunalen Ebene. Es gelingt mit Hilfe dieses Programmes immer mehr. Wir haben das immer als ein Programm auch verstanden, uns auf der kommunalen Ebene zu helfen, diese einzelnen sektoralen Programme zusammenzuführen. Und ich kann Ihnen aus einer ganzen Reihe von Mitgliedstädten berichten, dass dieses inzwischen auch wirkt. Umso wichtiger ist, dass man es fortsetzt. Der integrierte Ansatz gerade dieses Programms – nicht nur rein bauliche investive Maßnahmen, sondern investitionsvorbereitende und investitionsbegleitende Maßnahmen, auch im Bereich von Bildung, Arbeitsplatzbeschaffung und der sozial-räumlichen Integration, zusammenzuführen. Das ist der entscheidende Vorteil dieses Programms. Ich kann Ihnen aus Nürnberg und vielen anderen Städten berichten, dass die Verwaltungschefs sehr angetan sind davon, dass es mit Hilfe und Unterstützung dieses Programms gelingt, auch die Verwaltungen in den bisher vielleicht nicht immer optimal integrierten Vorgehensweisen zusammenzubinden.

**Vorsitzender:** Herr Kiepe, Sie müssen jetzt zum Schluss kommen...

**Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag):** Also, die Kombination von investiven und investitionsvorbereitenden Maßnahmen sehen wir gerade in diesem Programm als besonders bedeutsam an und wir halten es für absolut sinnvoll und notwendig, dies fortzuführen. Die anderen Punkte haben wir Ihnen geschrieben. Dass es auch ökonomische Aspekte hat, dass das eigentlich auch ein Programm von Mittelstandsförderung ist, das haben andere auch schon betont. Ich möchte es dabei zunächst bewenden lassen. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Kiepe! Das war die Sichtweise des Deutschen Städtetages. Jetzt hören wir Herrn Kornemann.

**Dr. Rolf Kornemann (Haus & Grund):** Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren. Zunächst einmal herzlichen Dank für die Einladung zur heutigen Anhörung. Herr Freitag hat in seiner ihm eigenen, sehr temperamentvollen Weise ja bereits nach 12 Monaten ein abschließendes Urteil über die amtliche Wohnungs- und Städtebaupolitik gegeben. Wir sehen in der heutigen Anhörung eine gewisse Chance, über manche Dinge zu reden, und dann können wir in den nächsten drei Jahren ja mal ein abschließendes Urteil bilden. Zunächst einmal zum Thema „Energetische Sanierung, CO<sub>2</sub>-Gebäude-sanierungsprogramm“. Ihnen ist bekannt, dass der private Eigentümer mit etwa 75 Prozent

einen Anteil am gesamten Wohnungsbestand hat. Er ist mehr oder minder damit das Rückgrat der Deutschen Wohnungsversorgung. Und von seiner Bereitschaft mitzuwirken hängt das Wohl und Wehe ab, ob es uns wirklich gelingt, diese anspruchsvollen, ambitionierten Ziele, die ja weltweit einmalig sind, zu erreichen.

Zunächst einmal etwas Positives und Relativierendes zugleich: Wir haben in den letzten Jahren intensive Untersuchungen gemacht, und zwar im Zusammenhang mit dem Gebäudeenergieausweis. Wir haben festgestellt, dass der tatsächliche Energieverbrauch im normalen Einfamilienhaus und in von privaten Eigentümern vermieteten Objekten wesentlich niedriger ist als gemeinhin unterstellt ist. Wir sagen, dass wir nicht – wie die Bundesregierung – von einem Wert von 300 Kilowatt pro Quadratmeter ausgehen müssen, sondern von einem Verbrauch von etwa 136 bis 170 Kilowatt. Das ist auf der einen Seite erfreulich; denn es heißt, dass wir schon wesentlich bessere Zahlen haben als wir unterstellen. Aber die Medaille hat immer zwei Seiten: Wenn natürlich der tatsächliche Verbrauch wesentlich niedriger ist – wie es in unseren Wohnungsbeständen gemeinhin der Fall ist – sind natürlich Maßnahmen, die jetzt zu einer weiteren Reduzierung ansetzen, längst nicht so wirtschaftlich. Je größer ihr Einsparpotenzial ist, umso größer ist natürlich das, was sie machen können. Das muss man zur Relativierung sagen. Wenn wir zwischen dem selbst genutzten und dem vermieteten Wohnungsbestand unterscheiden, haben wir im selbst genutzten Wohnungsbestand einen großen Vorteil. Hier entfällt das so genannte Nutzer-Investor-Dilemma. Das heißt, alles was der Einzeleigentümer macht, kommt ihm unmittelbar zu Gute. Er braucht auch keine Maßnahme mit jemanden abzustimmen. Er ist eigener Herr im Hause. Allerdings – wie gesagt, ich wiederhole mich – der tatsächliche Energieverbrauch ist wesentlich niedriger als gemeinhin unterstellt, sodass auch für ihn hier die Maßnahmen im Großen und Ganzen kaum wirtschaftlich sind, überwiegend sogar unwirtschaftlich. Im vermieteten Wohnungsbestand – da kennen Sie unsere Auffassung – haben wir eine Vielzahl von Hemmnissen im Mietrecht, die einfach das Tempo, was wir haben möchten, bisher nicht erreichen lassen.

Gestatten Sie, meine Damen und Herren, vielleicht in diesem Zusammenhang noch auf eine Rahmbedingung einzugehen, die uns und dem Einzeleigentümer – von Herrn Rips zuweilen liebevoll als Amateurlandbesitzer bezeichnet – irrsinnige Schwierigkeiten bereitet. Der Einzeleigentümer hat nicht einen riesigen Expertentab, der alle Förderprogramme im Detail beherrscht, der alle steuerlichen Gestaltungsmög-

lichkeiten im Detail beherrscht. Er ist eben so wie er ist, ein Mensch, der das nebenbei macht. Dieser Investor, dieser Eigentümer ist im höchsten Maße verunsichert über immer wieder neue Vorgaben. Kaum ist eine Energieeinsparverordnung da, spricht man bereits über die nächste. Wir haben eine unendliche Vielzahl von Korrekturen an den KfW-Förderprogrammen. Wenn er sich entschließt eine Maßnahmen durchzuführen, dann geht er von dem Status quo aus; er geht von bestimmten Förderbestimmungen aus. Wenn er aber die Maßnahmen tatsächlich in Angriff nimmt, sind einzelne Förderbestimmungen schon wieder revidiert. Das ist für den Fachmann leicht nachzuvollziehen, macht ihm auch keine Schwierigkeiten. Aber eben unserem Mitglied macht es riesige Schwierigkeiten.

Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm beurteilen wir insgesamt für sehr gut. Sieht man mal davon ab, dass es sehr häufig revidiert wird, vor allen Dingen jetzt wieder Einzelmaßnahmen nicht begünstigt werden sollen. Aber es ist eben sehr, sehr komplex und es müsste hier eine gewisse Konstanz einziehen. Wir haben eine Vielzahl von Anregungen, auch gegenüber der KfW geäußert; die hier vorzutragen, würde zu weit gehen. Ein zweiter Themenkomplex ist noch das Thema der „Städtebauförderung“, die insgesamt von uns begrüßt wird. Sie wissen, dass wir in der Vergangenheit an der Städtebauförderung Ost, genauer gesagt dem Stadtumbau, immer deutliche Kritik geübt haben. Wir sind der Meinung, das konnten wir auch immer beweisen, dass unser Einzeleigentümer von diesen Maßnahmen so gut wie nicht profitiert hat. Wir haben jetzt erkannt, dass es eine neue Ausrichtung gibt, dass wesentlich mehr in den Fokus der Einzeleigentümer genommen werden soll. Und wir erhoffen uns davon, dass es auf diese Weise gelingt, die Innenstädte – gerade in den neuen Bundesländern – verstärkt zu vitalisieren, also zu revitalisieren. Und wir sind der Hoffnung, dass wir damit auf gutem Weg sind. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Kornemann! Das war die Perspektive der Eigentümer. Jetzt kommt Herr Loewenstein.

**Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein (ZDB):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, der Zentralverband des deutschen Baugewerbes möchte sich zum CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und zur Städtebauförderung äußern. Ich fange mit dem Gebäudesanierungsprogramm an. Die Attraktivität der bisherigen Förderung hat sich ja gezeigt, denn die ursprünglichen in den Haushaltsplanungen der vergangenen Jahre vorgesehenen Mittel wurden schnell abgerufen und mussten aufgestockt

werden. Damit stand im Jahr 2009 ein neuer Rahmen von 2,25 Milliarden Euro zur Verfügung. Im Jahr 2010 konnte zumindest das für die Jahre 2009 bis 2011 als durchschnittlich angesetzte Budget von 1,5 Milliarden Euro aufrecht erhalten werden. Durch die bereit gestellten Fördermittel, die ja sehr stark abgerufen wurden, wurde aber auch das Sanierungstempo wesentlich beschleunigt. Das brauchen wir ja unbedingt, wenn wir diese Ziele bis zum Jahr 2050 erreichen wollen. Wir haben etwa 25 Millionen sanierungsbedürftige Wohnungen im Bestand und hier muss das Fördertempo, das wir in den letzten Jahren erreicht haben, tatsächlich nicht nur aufrecht erhalten werden, sondern es muss auch noch verstärkt werden.

Wir haben von der KfW Daten erhalten, dass das Sanierungstempo tatsächlich im Jahr 2009 verdoppelt wurde. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten ist gegenüber dem Jahr 2008 verdoppelt worden. Darüber hinaus müssen wir natürlich darauf hinweisen – das ist hier schon angeklungen –, dass wir mit diesen Fördermitteln einen erheblichen Hebelarm in Gang setzen. Wir aktivieren damit privates Kapital für diese Ziele. Und aus den KfW-Zahlen geht hervor, dass wir mit einem Fördereuro des Bundes hier 9 Euro privaten Kapitals in unsere Zielsetzungen bringen können. Das heißt umgekehrt wieder: Eine Milliarde weniger Fördermittel bedeutet 9 Milliarden weniger Investitionen. Mit dem im Jahr 2009 mit diesem Hebel erreichten Investitionsvolumen von 18,4 Milliarden Euro wurden 290.000 Arbeitsplätze für ein Jahr gesichert. Werden die Budgets wie geplant von 1,5 Milliarden Euro auf 0,4 Milliarden Euro, also auf rund 1 Milliarden Euro abgesenkt, so stehen ca. 150.000 Arbeitsplätze zur Disposition. Was das bedeutet, auch was den Rückfluss der Beträge durch Abgaben und Steuern betrifft! Bei diesem Verlust in einem Jahr wären dies durch Lohnsteuermindereinnahmen von rund 750 Millionen Euro und Sozialversicherungsmindereinnahmen von knapp 2 Milliarden Euro zusammen schon 2,75 Milliarden Euro. Hinzu kommt dann noch die Umsatzsteuer, die sich in der Größenordnung von 1,4 Milliarden Euro abspielt. Also insgesamt eine Zahl von über 4 Milliarden Euro, die uns damit entgehen würden, wenn wir diese Förderung hier so kürzen würden.

Es ist schon darauf hingewiesen worden, dass die Nachrichten über nicht ausreichende KfW-Mittel auch hier zu einer Verunsicherung der Eigentümer, der potenziellen Investoren geführt haben. Die Bauwirtschaft selbst ist natürlich auch sehr negativ betroffen, durch dieses Auf und Ab in der Nachfrage, das dadurch ausgelöst wird. Die Baubetriebe werden erst Know-how aufbauen, werden Arbeitsplätze

aufbauen, entsprechende Geräte anschaffen, wenn sie deren Auslastung für mindestens einige Jahre absehen können. Das heißt Kontinuität ist hier gefragt. Das ist eine Aufgabe, die sich über viele Jahre abspielt. Sie kann nicht an der Haushaltslage von einzelnen Jahren oder auch Legislaturperioden allein ausgerichtet werden. Der Rückfluss in die öffentlichen Kassen ist so eminent. Und wenn man überlegt, dass das private Kapital im Moment vielleicht für 2 Prozent Rendite irgendwo angelegt ist und davon im Jahr 25 Prozent Abgeltungssteuer anfallen! Also da sehen Sie schon, da kommen riesige Beträge zusammen. Für die potenziellen Investoren, die Hauseigentümer, in deren Lage wir uns als Anbieter von Bauleistungen immer versetzen müssen, sind die ersten Jahre von entscheidender Bedeutung. Wenn dort keine Liquidität vorhanden oder Liquiditätszuschüsse in erheblichem Maße notwendig sind – zusätzlich zu den anderen Motiven wie Alter und Ähnliches – kommt die Investitionsentscheidung nicht zustande. Über diese Anfangsschwierigkeiten hinwegzuhelfen, glaube ich, das geht nur über diese öffentliche Förderung und das geht auch nicht zu Lasten unseres Gemeinwesens. Wir sind also der Meinung, dass es nicht nur richtig, sondern auch erforderlich ist, in Anbetracht unserer Zielsetzungen, das Fördervolumen mindestens wieder auf den bisherigen Stand von 1,5 Milliarden Euro anzuheben.

Nun zur Städtebauförderung: Die ist ja in den Jahren bis 2009 sehr gleichmäßig geflossen, mit rund 500 Millionen Euro im Jahr. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat 600 bis 700 Millionen Euro Bundesmittel für die Städtebauförderung als erforderlich angesehen, um den ermittelten Investitionsbedarf zu realisieren, der hier ja auch schon angesprochen wurde. Wir sehen bei der Städtebauförderung eine Hebelwirkung von 1 zu 17, also noch stärker als bei der energetischen Gebäudesanierung. Die Auswirkungen auf 2,4 Millionen Beschäftigte in der Region sind evident. Deshalb plädieren wir auch dafür, dass die Städtebauförderung in dem erforderlichen Maße wie bisher fortgeführt wird. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Loewenstein! Das war die Sicht des Baugewerbes. Nun hören wir Herrn Rasch.

**Walter Rasch (BFW):** Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich bedanke mich auch für die Einladung. Das Schöne bei so einer Anhörung ist ja, dass man sich dann zunehmend auf die Vorredner beziehen kann, weil man als Letzter oder Vorletzter schon einiges gehört hat und einiges vorgetragen worden ist. Ich möchte mich deswegen auf einige wenige

Punkte konzentrieren. Ich sehe die Lage so: Wir haben hier nicht nur eine Anhörung über die Anträge, sondern wir müssen auch den Hintergrund sehen. Die Bundesregierung hat in der Zwischenzeit ein Energiekonzept vorgelegt. Und es kommt eigentlich darauf an – nach meiner Überzeugung – die bisherigen Programme, die nicht sehr erfolgreich waren, und das Energiekonzept in vernünftiger Form zusammenzuführen. Deswegen bin ich froh darüber, dass es im Energiekonzept gelungen ist, das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz aufrecht zu erhalten – obwohl es auch andere Stimmen gibt. Aber wir finden das sehr wichtig und ganz entscheidend für den Erfolg dieses Programms. Es geht jetzt vor allen Dingen darum, vor dem Hintergrund auch dieser Anträge, die Lücke zu schließen, die entstehen könnte durch die anspruchsvollen Vorstellungen für das Energieprogramm bis 2050 und das, was wir zurzeit finanziell im Haushaltsplan – oder das was angekündigt worden ist – abgesichert haben. Deswegen plädieren wir – ich will auch die Zahlen nicht nochmal wiederholen – dafür, dass wir diese Lücke dadurch schließen, dass man dies in dem 10-Punkte-Sofortprogramm des Energiekonzeptes der Bundesregierung mit aufnimmt. Und dass man das KfW-Programm wieder so ausstattet, dass es in diesem Fonds fortgeführt werden kann. Es gibt da einige Ergänzungen, aber das ist ein ganz wichtiger Punkt. Wir können nicht – da hat der Kollege Freitag Recht und auch Herr Loewenstein – 2 Prozent Sanierung realisieren bei einer Halbierung oder noch stärkeren Kürzung der Mittel, die ja keine Vollfinanzierung darstellen, sondern letztendlich nur ein Anreiz darstellen, damit im Bereich der Sanierung und auch im Bereich des Neubaus investiert wird. Das kann so nicht funktionieren. Deswegen haben auch kluge Politiker, meine Damen und Herren, öffentlich Zahlen genannt, die ich nun doch mal in Erinnerung rufen will. Herr Minister Röttgen hat von 2 Milliarden Euro gesprochen, Herr Staatssekretär Mücke – der ja heute anwesend ist – von 3 Milliarden. Die *dena* von 5 Milliarden. Also, Sie sehen, in diesem Bereich kann man sich bewegen, wenn man erfolgreich sein will. Ich kann nur empfehlen, dass wir da auch ansetzen, wo wir bereits stehen und damit das Programm fortsetzen.

Wenn man ein so engagiertes Förderprogramm machen will, dann muss man auch engagierte Haushaltspolitik machen, meine Damen und Herren; zumal ja – das behaupte ich auf der Basis sehr vernünftiger Gutachten – das ganze Programm sich aus Steuermitteln refinanziert. Das ist ein Wirtschaftsakquirierungsprogramm. Da entsteht ein Mehr an wirtschaftlicher Tätigkeit und in der ersten Sekunde der erhöhten wirt-

schaftlichen Tätigkeit entstehen Steuereinnahmen, von der Umsatzsteuer bis hin zu den Ertragssteuern. Es refinanziert sich. Die Haushälter kennen natürlich nicht diese Kombination, die wir im wirtschaftlichen Leben haben. Die Einnahmeseite ist woanders als die Ausgabenseite. Aber dennoch muss man das zusammen betrachten – volkswirtschaftlich gesehen ist das so.

Der zweite Punkt ist, dass wir versuchen sollten, das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm fortzuentwickeln. Da will ich nur auf einen Punkt hinweisen, der für uns – für meinen Verband – von besonderer Bedeutung ist. Wenn man so ehrgeizige Ziele des Energiekonzeptes erreichen will, dann muss man an den Altbau, etwa der Wohnungsprogramme der 50er, 60er, 70er Jahre heran. Da passiert ja auch einiges. Dort ist eine Menge zu tun. Und die Kosten für einen Ersatzneubau sind nicht höher als die für eine komplette Vollsanierung dieser Gebäude. Dabei macht es Sinn, über einen Ersatzneubau – natürlich muss man immer das einzelne Objekt genau betrachten – nachzudenken und das zu starten und zu fördern, ähnlich oder vergleichbar mit den anderen Förderprogrammen der KfW. Sie können dabei städtebaulich eine Menge machen: Sie können die Grundrisse anders gestalten, nämlich generationsübergreifend für junge Menschen oder für ältere Menschen; Sie haben ganz andere Möglichkeiten, die Substanz anzupassen an das, was heute wohnungswirtschaftlich gewünscht wird und was der Mensch auch gerne haben möchte. Deswegen empfehlen wir dringend, den Ersatzneubau aufzunehmen.

Wir begrüßen, dass die KfW die Einzelmaßnahmen wieder einführt. Das ist eine ganz wichtige Komponente. Denn Sie können nicht alles, 100 Prozent, maximal sanieren. Wenn Sie aber alles nur zur Hälfte dessen, was wirtschaftlich sinnvoll ist, erreichen können, dann erreichen Sie viel mehr, als wenn Sie nur einige „Leuchttürme“ haben. Dieses „Immer-höher-Schieben“ der maximalen Ansprüche führt ja dazu, dass auch die Förderung nicht mithalten kann. Wenn Sie unterhalb des Förderungsziels bleiben, kriegen Sie das nicht mehr gefördert. Die Förderpolitik sieht das nicht vor. Sie müssen immer mehr tun. Das heißt, Sie kappen auch die Möglichkeiten für andere, die unter den Normzielen liegen, eine vernünftige Förderung zu bekommen. Also: mehr in die Breite gehen! Das bringt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mehr als maximale Lösungen. Wir nennen das optimale Lösungen erreichen, auch unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten. Ein weiterer Gesichtspunkt, der für uns wichtig ist und den wir auch in unserer Stellungnahme vorgetragen, neben den Zinsverbilligungen des KfW-Programms und den

Zuwendungen sind wir für die Wiedereinführung einer degressiven AfA, die man an bestimmte Normen der energetischen Sanierung anbinden kann. Es wird keine Fehlallokation geben, denn Sie kriegen eine Finanzierung für ein Objekt sowieso nur dann, wenn es in sich wirtschaftlich ist. Heute wird keine Bank der Welt mehr ein Objekt finanzieren, was nicht wirtschaftlich ist. Sondern Sie kriegen dies nur, wenn es auch wirklich eine langfristige nachhaltige Perspektive hat. Deswegen plädieren wir sehr für die Einführung auf steuerliche Anreize, um Leute verstärkt zu motivieren zu investieren.

**Vorsitzender:** Ich muss jetzt einen Schlusspunkt setzen.

**Walter Rasch (BFW):** Ich bin auch gerade an dem Punkt angekommen, dass ich nur noch den Hinweis machen möchte, Herr Vorsitzender, dass ich mich der Städtebauförderungsvorstellung hier anschließe und mich für Ihre Aufmerksamkeit ganz herzlich bedanke.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Rasch! Das war die Sicht der privaten Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Am Ende dieser Runde, Dr. Rips, gewissermaßen der „Profi-Mieter“.

**Dr. Franz-Georg Rips (DMB):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich will jetzt nicht Wiederholungen vornehmen, aber zusammenfassend schon mal sagen, dass es doch allgemeine Auffassung derjenigen, die hier geladen worden sind, ist, dass jedenfalls die jetzt im Raum stehenden Mittel für die Erreichung der Ziele weder bei der Gebäudesanierung noch im Bereich der Städtebauförderung ausreichend sind. Gestatten Sie mir eine Vorbemerkung: Ich halte einen höheren Mitteleinsatz auch auf jeden Fall für gerechtfertigt, weil es doch einen erheblichen Refinanzierungseffekt gibt. Auch das ist hier vorgetragen worden. Es gibt nicht nur einen wirtschaftlich-ökonomischen Nutzen durch Steuereinnahmen, durch die Sicherung von Arbeitsplätzen und Konjunkturbelebung allgemein, sondern es gibt auch einen Nutzen im Bereich des Umweltschutzes und der Erreichung der nationalen und international gesetzten Klimaschutzziele.

Zu den drei Punkten, die eigentlich heute Gegenstand der Anhörung sind, konkret: Zunächst das Gebäudesanierungsprogramm: Ich unterstütze die hier vorgetragene Meinung, dass die Ziele nicht falsch sind – da befinden wir uns durchaus weitgehend im Konsens –, dass aber die Mittel, die hierzu eingesetzt werden, nicht annähernd ausreichend sind, um diese Ziele zu erreichen. Ich mache es an einem Beispiel deutlich: Sie wollen die Sanierung des Gebäudebe-

standes von 1 auf 2 Prozent erhöhen, kürzen aber deutlich die entsprechenden Fördermittel. Ich halte das für kontraproduktiv. Aber unabhängig davon möchte ich der Politik drei ganz konkrete Ratschläge geben, wenn ich darf: Erstens, wir sollten uns stärker auf Quartiers- und Stadteillösungen konzentrieren. Ich halte das für hilfreich, weil damit ein größeres Mengengefüge an Wohnungen angesprochen wird, nicht nur Einzelwohnungen. Ich glaube, dass wir hier noch eine Menge auch Forschungs- und Entwicklungsarbeit leisten müssen, um diesen Effekt der breiteren Wirkung zu erzielen. Das sollte deutlich werden in dem Förderprogramm. Zweitens glaube ich, dass wir die Akzeptanz für die Notwendigkeit energetischer Effizienzverbesserung deutlich erhöhen können, wenn wir den Gesichtspunkt der Effizienzverbesserung verbinden mit dem altersgerechten Ausbau von Wohnungen. Das kann auch durch eine intelligente Verknüpfung von Förderprogrammen geschehen. Ich glaube, dass damit sehr viel mehr Aufmerksamkeit bei den Eigentümern, bei den Investoren erregt würde. Denn das Problem, altersgerechte Bestände zu haben und damit langfristig die Bestände auch vermietbar und vermarktbare zu halten, hat sicherlich eine ebenso große oder ähnlich große Bedeutung wie die Energieeffizienzverbesserung. Und drittens glaube ich, dass wir nach wie vor keine guten Beratungsstrukturen in diesem Bereich haben. Man sollte also auch darüber nachdenken, wie man die Beratung von Investoren, die wirklich Amateurvermieter sind – das soll gar nicht herabsetzend sein, es besagt einfach nur, dass solche Menschen das nicht beruflich betreiben, um damit ihren Lebensunterhalt zu verdienen –, eine entsprechende fachliche Beratung erhalten. Und ein vierter Punkt an dieser Stelle: Uns erschließt sich auch nicht, warum die EFRE-Mittel aus Europa nicht auch für Effizienzverbesserung in Deutschland eingesetzt werden. Zumindest wäre ich froh, wenn das noch mal überprüft werden würde.

Zum Thema „Städtebauförderung“ schließe ich mich weitgehend an dem an, was Herr Kiepe gesagt hat. Ich will nur noch die Politik auf eines hinweisen: Der soziale Frieden in Deutschland ist ein unglaublicher Stabilisator dieser Gesellschaft. Das erleben wir gerade jetzt, wenn wir sehen, was in Frankreich passiert und was in Deutschland eben nicht passiert – wenn ich das so sagen darf. Dieser sollte auf keinen Fall gefährdet werden. Deshalb halte ich Kürzungen in diesem Bereich für schlichtweg falsch und nicht vertretbar. Lassen Sie mich abschließend zur Heizkostenkomponente noch etwas sagen. Ich erinnere daran, dass die letzte Wohngeldreform mit der Einführung der Heizkostenkomponente als Kernstück der Wohngeldnovelle bezeichnet

worden ist und einfach der Tatsache Rechnung trug, dass gestiegene Energiekosten die privaten Haushalte, vor allem die Einkommensschwachen, sehr stark belasten. Das ist für Sie und mich kein Problem. Aber – nur damit Sie sich deutlich vor Augen führen, worüber wir uns unterhalten – wer 583 Euro im Monat hat, etwa ein Einpersonenhaushalt im Wohngeldbereich, oder 765 Euro bei Zweipersonenhaushalten, dann aber auch noch auf 10 bis 30 Euro monatlich verzichten soll – also den trifft das schon hart. Ich halte das für sozial in hohem Maße ungerecht und ich halte das für falsch. Wir wissen auch, dass die Energiekosten nicht gesunken sind, sondern dass sie noch weiter steigen werden. Und gerade jetzt in der jüngsten Vergangenheit erleben wir wieder einen deutlichen Prozess steigender Kosten. Ich hoffe also, dass insoweit noch eine Korrektur vorgenommen werden kann. Danke!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Rips! Das war die Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes. Liebe Kolleginnen und Kollegen, jetzt ist es 12.05 Uhr und wenn wir tatsächlich um 13.00 Uhr schon Schluss machen müssen, dann frage ich, ob wir an der Regel festhalten wollen, dass wir drei Themenblöcke machen. Oder ob wir zwar das Verfahren – eine Frage an zwei Experten oder zwei Fragen an einen Experten – beibehalten, aber es den Fraktionen überlassen, welche Fragen sie stellen.... Nein? Gut, ich wollte nur noch mal rückfragen; nicht dass am Ende manche unzufrieden sind, dass der letzte Themenblock nicht drankommt. Dann fangen wir jetzt sofort an, beginnend mit der CDU/CSU-Fraktion. Herr Götz!

**Abg. Peter Götz:** Vielen Dank! Ich habe zur Städtebauförderung Fragen und bin dankbar für das klare Bekenntnis zur Städtebauförderung, unisono von allen Sachverständigen, und es ist sicherlich auch hier in diesem Ausschuss unbestritten. Das muss man vorweg sagen. Tatsache ist natürlich, dass auch die Finanzmarktkrise und die Einsparvolumen und die Schuldenbremse – nur als Stichworte genannt – auch vor der Städtebauförderung nicht Halt gemacht haben. Ich teile aber Ihre Einschätzung der volkswirtschaftlichen Betrachtungsweise uneingeschränkt. Deshalb eine Frage: Vor dem Hintergrund weniger zur Verfügung stehenden Mittel – wir arbeiten dafür, dass sich das noch ein Stück weit verbessert, aber trotzdem wird es schwierig sein – hätte ich eine Frage an Herrn Kiepe: Sehen Sie Effizienzsteigerungen in den verschiedenen Programmen im Bereich der Städtebauförderung? Ich meine jetzt nicht nur das Programm „Soziale Stadt“, sondern Stadtumbau West / Ost, wir haben Denkmalschutz, wir haben eine Vielfalt, wir haben mittlerweile zehn Pro-

gramme, die im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte immer wieder mit neuen Programmen belegt wurden. Unser Ansatz ist, dafür zu sorgen, inwieweit die Effizienz der parallel laufenden Programme vielleicht verbessert werden kann, um dann am Schluss mit weniger Geld mindestens genauso viel oder vielleicht noch etwas mehr zu erreichen. Ich würde diese Frage gern auch an Herrn Altröck stellen. Also die gleiche Frage an zwei verschiedene Persönlichkeiten.

**Vorsitzender:** Herr Kiepe, dann Herr Altröck, bitte.

**Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag):** Herr Vorsitzender, Herr Götz, wir teilen Ihre Einschätzung, dass man bei der Programmstruktur, bei der Bearbeitung und Umsetzung der Teilprogramme noch besser werden kann und sollte. Aber wir wollen eben nicht mit weniger Geld weniger erreichen, sondern mit dem gleichen Geld mehr erreichen! Wir wären sehr dankbar, wenn wir das vorhandene Mittelvolumen nutzen könnten, um noch mehr zu erreichen. Das Ministerium hat ja, was den Bedarf der nächsten Jahre angeht, Zahlen genannt, die deutlich das übersteigen, was wir bisher an Anträgen vorgelegt haben. Das heißt: Die Probleme auf der kommunalen Ebene und die vorbereiteten Programme überschreiten deutlich das Volumen, was uns durch Förderfinanzhilfen des Bundes bisher zur Verfügung steht. Deshalb würde ich davor warnen, zu sagen: Wir setzen auf Effizienzsteigerung vor Ort und kürzen deshalb um 100 oder 200 Millionen Euro die Städtebauförderung. Sondern unser Petition geht dahin, mit dem bisherigen Volumen noch mehr zu erreichen. Und da kann man über die Programmstruktur – Zusammenführung von Stadtumbau West und Stadtumbau Ost zum Beispiel – reden. Wir hatten gestern ein Gespräch mit Bundesminister Ramsauer. Da haben wir auch darüber gesprochen, er hat uns geradezu darin bestärkt – das darf ich hier ja sagen –, dass wir das vorhandene Programm gemeinsam fortführen sollten und der zuständige Fachminister hat allen drei Präsidenten der drei kommunalen Spitzenverbände dieses erklärt. Das sei auch seine fachliche Meinung, auch vor dem Hintergrund der Zahlen, die das Ministerium selber vorgelegt hat. Deshalb würde ich an dieser Stelle...

**Abg. Peter Götz:** Wobei mich jetzt weniger die Meinung des Ministers interessiert hat, sondern die Ihre.

**Vorsitzender:** Das sollte jetzt aber doch reichen. Jetzt kommt Herr Altröck!

**Prof. Dr. Uwe Altrock (Universität Kassel):** Ich kann mich erst mal den Ausführungen meines Vorredners dahingehend anschließen, dass Effizienzsteigerung durch starke Kürzungen nicht sinnvoll erscheinen, sondern das Mittelvolumens aufrecht erhalten werden sollte, um den hohen Grenznutzen der Städtebauförderung weiterhin auszuschöpfen. Ich möchte dazu darauf hinweisen, dass die neuesten Zahlen der laufenden Gutachten zu den Anstoß- und Bündelungseffekten - sie sind noch nicht veröffentlicht - darauf hindeuten, dass unabhängig vom jeweiligen Programm in fast allen Programmen ähnliche Anstoßeffekte gegeben sind, man also nicht sagen kann, dass bestimmte Programme ihre Funktionen nicht erfüllen. Es ist ja auch insofern plausibel, als die Programmdifferenzierung eine Antwort auf sich differenzierende Herausforderungen der Städtebauförderung ist. Der weiterhin bestehende Investitionsbedarf in den Kommunen deutet darauf hin, dass wir mit dem bestehenden Mittelvolumen eine ganze Menge erreichen können. Natürlich kann man sich Gedanken darüber machen, ob Effizienzsteigerung durch Veränderung der Programmstruktur möglich ist. Dabei würde ich aber zu Bedenken geben wollen, dass wir keine kurzfristigen Änderungen an der Programmstruktur vornehmen sollten, weil einige laufende Maßnahmen dadurch ins Schlingern geraten könnten. Wir sollten vielmehr eine sehr sorgfältige und von dieser Haushaltsdebatte abgekoppelte Debatte zur mittelfristigen Weiterentwicklung der Programmstruktur führen, vielleicht in den nächsten ein- bis anderthalb Jahren, und dann das Für und Wider und auch die Möglichkeiten der Effizienzsteigerung berücksichtigen. Also Herr Kiepe hat da schon Hinweise gegeben in Bezug auf mögliche Zusammenführung von Programmen, die bisher existieren.

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Wir machen weiter mit der SPD-Fraktion: Sören Bartol.

**Abg. Sören Bartol:** Liebe Herren Sachverständige, vielen Dank auch im Namen der SPD-Fraktion für Ihre Stellungnahmen, für die schriftlichen Stellungnahmen, aber auch für Ihre Ausführungen hier, die ja an Deutlichkeit nicht zu überbieten waren und im Großen und Ganzen in eine Richtung gingen. Ich darf mich auch dafür bedanken, dass Sie uns in diesem Fachausschuss auch im Vorfeld durch Ihren Druck geholfen haben, dass sich zumindest etwas verändert hat. Ich glaube aber, es ist noch lange nicht genug und dafür soll ja auch diese Anhörung dienen.

Ich habe jetzt an die Herren Kiepe und Freitag eine Frage: Wir haben im Moment das Megathema „Integration“. Alle reden über Integration,

es wird allenthalben darüber geschrieben. Wir wissen, dass Integration vor allen Dingen in den Städten und Gemeinden stattfindet – und dort vor allen Dingen natürlich in den Quartieren, wo sich zum Beispiel das Programm „Soziale Stadt“ wiederfindet und sich gekümmert wird. Der Kollege Döring ist ja der Meinung, dass die Zeit der Bibliotheken für Mädchen mit Migrationshintergrund vorbei ist, der Kollege Vaatz ist der Meinung, dass „Soziale Stadt“ nur dazu dient, Straßenfeste zu organisieren. Ich hätte ganz gern von Ihnen einmal gewusst, wie Sie diese Aussagen beurteilen, ob das wirklich so ist. Oder ob nicht das Programm „Soziale Stadt“ eigentlich in den letzten Jahren dazu beigetragen hat – auch im Bereich Integration, aber auch in anderen Bereichen – etwas zu erreichen. Und was bedeutet es dann, wenn man – wie die Kollegen, vor allem die von der FDP – die nicht-investiven Maßnahmen zurückführen möchte und das sozusagen den Kommunen und Gemeinden überlässt. Kollege Döring sagt ja: Das geht auch ohne den Bund. Da hätte ich ganz gern mal Ihre Stellungnahme zu.

**Vorsitzender:** Bitteschön, Herr Freitag!

**Lutz Freitag (GdW):** Ein großer griechischer Denker hat mal formuliert: „Nicht die Gebäude, die Menschen machen die Stadt!“ Daran sollte man sich erinnern. Die Zivilgesellschaft schafft erst die Attraktivität, die Kultur, die Lebendigkeit einer Stadt – also die Menschen. Und es gibt bestimmte Bereiche, es gibt bestimmte Gruppen von Bürgerinnen und Bürgern, die eine besondere Unterstützung brauchen, um sich für ihre Stadt, in ihrer Stadt, im Quartier zu engagieren, das heißt: zivilgesellschaftliches Engagement, ehrenamtliche Tätigkeit, die überall gefordert und auch gefördert wird, durch die „Soziale Stadt“ in ganz besonderer Weise inszeniert, und zwar nachhaltig. Das bedeutet auch, die Qualität eines Quartiers verändert sich, auch wenn die Menschen miteinander feiern, wenn Sie miteinander Kultur gestalten. Wir haben ein Projekt aus eigenen Mitteln, das heißt „Süße Nachbarschaften“. Da wird zusammen aus allen Kulturen Nachtisch gefertigt für gemeinsame Veranstaltungen. Da fließt kein Geld „Soziale Stadt“, das machen wir selbst. Aber es gibt viele Bereiche, in denen eben solche Unternehmungen nicht zur Verfügung stehen, wo wir genau das brauchen. Und wenn man einmal bedenkt: Wir diskutieren hier um einen eigentlich nur im Wege der Infinitesimalrechnung zu ermittelnden Betrag im Zusammenhang mit der gesamten Haushaltsgröße, d. h. einen relativ kleiner, verschwindender Betrag mit großer Wirkung. Es ist ja auch keineswegs so, dass nicht auch andere, aus sozialen Bereichen gewonnene Mittel vor Ort einfließen würden. In den lokalen Projekten geschieht

genau das, was hier jetzt theoretisch diskutiert wird. Da kommt aus verschiedenen anderen Programmen Geld dazu und macht daraus ein Gesamtkonzept.

Schauen Sie sich nur das Quartier Hildesheim-Drissenstedt an. Das wäre umgekippt, wenn es nicht Städtebauförderung mit „Sozialer Stadt“ gegeben hätte. Heute ziehen ältere Menschen wieder in dieses Quartier, fühlen sich dort wohl. Es ist eine ganz andere Lebensqualität dort. Die „Soziale Stadt“ erfordert dieses soziale Engagement. Sie ist in hohem Maße innovativ, sie ist interdisziplinär, sie ist ressortübergreifend in der Umsetzung und es wäre fatal, wenn dieses Programm in der jetzt geplanten Weise zurückgeführt wird. Das wäre ein großer Verlust für unsere Städte.

**Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag):** Herr Bartol, ich kann dieses engagierte Plädoyer von Herrn Freitag aus unserer Sicht nur unterstützen. Seit es dieses Programm gibt, machen wir ja gemeinsam ein Wettbewerbsverfahren, regelmäßig, gemeinsam mit dem GdW und anderen. Daraus schöpfen wir ja unsere Erfahrungen. Und die dort von einer Jury von Wissenschaftlern, Praktikern und Vertretern aus den Landesministerien prämierten Beispiele sind von uns ganz genau so angelegt, wie ich das eben geschildert habe. Wir prämiieren dort, wir werten dort alle Maßnahmen in diesem Teilprogramm aus. Wir können sagen, dass der integrierte Ansatz, den ich ja eben schon angesprochen habe, dass dieser Ansatz durchweg angenommen wird und dass er auch von unseren Städten zunehmend gelernt wird. Es wird nicht mehr sektoral gedacht und gehandelt, sondern insbesondere die Bereiche Städtebau, Bildung, Ausbildung und Sozialpolitik agieren zusammen. Ich kann Ihnen das bestätigen, nicht nur aus dem Bereich Nürnberg, was ich eben angesprochen habe, denn da läuft jetzt ganz konkret so ein Projekt wieder an; sondern aus dem Bereich des Bergischen Städtedreiecks: Solingen, Remscheid, Wuppertal beispielsweise, also konservativ geführte Städte, die sehr engagiert an diesem Programm arbeiten. Nur um das Beispiel kurz zu erläutern – ich habe mir das unter den anderen nochmal herausgesucht. Da geht es darum, die lokale Wohnsituation in einem Quartier, die lokale Ökonomie und die städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Raum – da wurden Flächen der Bahn und von anderen zur Verfügung gestellt – miteinander zu verbinden in einem Projekt zur Stärkung der sozialen Infrastruktur, zur Stärkung auch des öffentlichen Raumes, um dann Investitionen auch von privaten Hauseigentümern wieder anzukurbeln. Dieses spielt jeweils zusammen und deshalb sind die Maßnahmen, die wir als Städtetag in den

Anträgen begleiten – ich kann das für den Städte- und Gemeindebund genauso sagen –, die Maßnahmen sind nicht zu trennen in investiv und konsumtiv. Konsumtive Anträge unterstützen wir überhaupt nicht. Es geht hier immer nur um Maßnahmen, die investitionsbegleitend, investitionsanreizend sind. Die allerdings halten wir für konstitutiv.

Das Beispiel von Abg. Döring kann ich nicht kommentieren, weil ich seine Ausführung selber nicht gehört habe. Aber ich kann nur dazu auffordern, sich an diesen Wettbewerben einmal selber zu beteiligen und mitzumachen und sich dann ein Urteil zu bilden. Wir haben hier in der Regel investive Maßnahmen, die sich aber eben nicht nur auf die bauliche Seite, sondern auch auf investitionsvorbereitende Maßnahmen konzentrieren und dieses, so meine ich, sollte auch unbedingt erhalten werden. Ich gebe zu, dass wir auf der kommunalen Ebene hier früher sehr stark auch in diesem sektoralen Denken verhaftet waren. Wir nehmen dieses Programm als deutliche Hilfe, zu einem integrierten Ansatz zu kommen. Das müsste auch in Ihrem Interesse sein, weil wir mit demselben Geld mehr erreichen können, weil wir endlich auch die Förderprogramme aus dem Bereich Arbeit und Soziales und Wirtschaft miteinander auf der kommunalen Ebene verzahnen können. Das ist ja immer Ihre Forderung an uns: Ihr habt die Einheit der Verwaltung vor Ort. Der Oberbürgermeister ist Chef der Gesamtverwaltung. Bitte sorgt dafür, dass das integriert auch umgesetzt wird! – Das versuchen wir. Das ist nicht einfach, aber mit diesem Programm gelingt es zunehmend, gerade in den strukturschwachen und sozial-strukturell problematischen Quartieren zu einem solchen integrierten Ansatz zu kommen. Deshalb nochmal die Bitte, es bei dem bisherigen Volumen zumindest zu belassen. Wir würden gerne mehr umsetzen. Aber eine Rückführung würde für diesen zentralen Ansatz, der für die Zukunft auch zunehmend bedeutend ist, Herr Rips hat das eben nochmal angesprochen, wirklich einen deutlichen Rückschlag bedeuten. Wir appellieren an Sie, es bei dem bisherigen Mittelvolumen zu belassen; mit welcher Umschichtungsvariante, das müssen Sie dann entscheiden...

**Vorsitzender:** Herr Kiepe, vielen Dank! Ich bin ein bisschen unruhig, weil uns die Zeit wegläuft. Verzichten Sie, wenn möglich auch auf Wiederholungen. Frau Müller bitte für die FDP-Fraktion!

**Abg. Petra Müller:** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, liebe Gäste. Schön, dass Sie da sind! Erst mal finde ich es toll, dass wir heute den Weg des Austausches miteinander in so geballter Form gefunden haben. Und einen Satz möchte ich mal vorher sagen: Die Haus-

haltskonsolidierung ist nicht die Idee des Ausschusses, sondern der Bundesregierung und ist eine Maßnahme, die war notwendig aufgrund der Krise und der Gelder, die zur Bewältigung der Krise vorher geflossen sind in unterschiedliche Bereiche, auch in den Bereich Stadtentwicklung. Daher kommt die Summe von 605 Millionen Euro. Vorher bewegte sich die Stadtentwicklung im Bereich von 500 Millionen Euro. Einer von Ihnen, meine Herren, hat das doch eben ganz richtig ausgeführt. So, jetzt zu meinen Fragen, und zwar an Herr Kornemann von Haus und Grund: In Ihrer Stellungnahme zur Städtebauförderung: „...Einbeziehung privater Eigentümer in die Stadtentwicklungsprozesse ist dabei positiv hervorzuheben...“ Der größte Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes ist privates Eigentum. Da gibt es eigene Interessen. Der eine möchte, der andere möchte nicht, rechts rum, links rum, Mietstreitigkeiten, Eigentumsstreitigkeiten gibt es viele. Wie funktioniert Ihrer Meinung nach die Einbeziehung im Rahmen dieser Stadtprozesse am besten? Reichen die Instrumente aus und wie sind diese typischen Blockaden der Eigentümer untereinander zu verhindern?

**Vorsitzender:** Waren das nicht schon zwei Fragen?

**Abg. Petra Müller:** Na ja, dann hätte ich sozusagen das Komma weglassen sollen... Meine zweite Frage geht an Herrn Freitag vom GdW. Der GdW merkt korrekterweise an, dass Städtebauförderprogramme wichtig sind für die Stabilität der Quartiere. Städtebauförderprogramme stehen im Einklang mit der Leitlinie „Generationengerechte Finanzen“. Da sind wir uns, glaube ich, auch einig. Über die Rekordneuverschuldung haben wir gesprochen. Sie haben auch eben angemerkt, dass nicht mit noch geringeren Mitteln 1 Prozent Sanierung in 2 Prozent Sanierung umgewandelt werden kann. Wir haben im Energiekonzept einen Vorschlag gemacht – gerade in der energetischen Stadtentwicklung – wie wir uns das vorstellen. Jetzt meine Frage an Sie: Welche Möglichkeiten sehen Sie, die Förderprogramme, die dazu zurzeit zur Verfügung stehen, effektiver zu gestalten?

**Vorsitzender:** Herr Kornemann, dann Herr Freitag!

**Dr. Rolf Kornemann (Haus & Grund):** Frau Müller, vielen Dank für Ihre Fragen und vielen Dank auch, dass Sie unsere Stellungnahme gelesen haben. Wir haben uns, ich wiederhole mich ungern, mit der Vergangenheit sehr kritisch auseinandergesetzt. Wir sehen jetzt durchaus positive Ansätze. Im Grunde ist das Entscheidende: Was der private Eigentümer, der nach

wie vor die Mehrheit darstellt, braucht, ist eine breite Informationspolitik. Er ist einfach nicht so gut informiert, wie das zum Beispiel Wohnungsunternehmen sind. Zweitens: Er muss in einem ganz anderen Maße Gesprächspartner der Städte werden. Ich kann die Städte durchaus verstehen, die sich natürlich in einem großen Quartier lieber mit einem großen Eigentümer an einen Tisch setzen und mit ihm Konzepte erarbeiten, als sich mit 25 – in Teilen sich natürlich auch widersprechenden und sich „besonders liebenden“ Einzeleigentümern – auseinanderzusetzen. Aber das wird die Aufgabe der Zukunft sein. Wir von Haus & Grund sehen auch darin eine riesige Aufgabe, die Mitglieder von der Notwendigkeit zu überzeugen, sich zur mittelfristigen Erhaltung ihrer Bestände mit diesem Thema zu beschäftigen. Im Moment würde ich das Informationsdefizit und die Bereitschaft der Städte, sich mit diesen Einzeleigentümern an einen Tisch zu setzen, als das größte Problem sehen, bevor wir anfangen hier neue Mittel auszuloben, umzuschichten und hier schon wieder an verschiedenen Stellschrauben zu drehen. Das Gespräch, die Information sehe ich persönlich als das A und O an.

**Lutz Freitag (GdW):** Herr Vorsitzender, verehrte Frau Müller, ich sehe zuerst einmal einen sehr guten Ansatz im neuen Energiekonzept, nämlich dort, wo der Quartiersbezug künftiger Modernisierungsstrategien einbezogen wird. Tatsächlich hat es in der letzten Legislaturperiode einen großen Wettbewerb zur energetischen Sanierung von Großsiedlungen gegeben mit interessanten Ergebnissen. Die „Freie Scholle“ in Berlin ist ein Beispiel dafür. Dieses Modell ist auf der EXPO in Shanghai in zwei Pavillons gezeigt worden. Die Chinesen kommen jetzt, schauen sich die „Freie Scholle“ an, wie dort ganze komplexe Siedlungen energetisch saniert werden. Das ist ein entscheidender Weg, dort erreichen Sie mit jedem eingesetzten Euro eine wesentlich höhere Effizienz. Da können Sie das Einzelhaus auf der grünen Wiese bis zur Unkenntlichkeit dämmen, dichten und vermummen; diese Energieeffizienz erreichen Sie dort nie – selbst dann, wenn wir zu einem Land, nicht mehr der Dichter und Denker, sondern des Dichtens und Dämmens werden. Das werden Sie vielmehr nur mit städtischen Lösungen, mit Quartiersbezug erreichen. Da muss die Architektur stimmen, da muss die ganze Straßenplanung, da muss auch die Begrünung stimmen. Erst dann werden Sie die ehrgeizigen Ziele der Energieeffizienzproduktivitätssteigerung erreichen, wenn – das brauche ich Ihnen als Architektin nicht zu sagen – wenn genau dieser Ansatz, quartiersbezogen bzw. stadtbezogen, gewählt wird.

Der zweite Punkt ist: Steigern sie nicht ständig die Standards der energetischen Modernisierungen, weil Sie damit keine Breitenwirkung erreichen, sondern nur die Leuchttürme! Immer höher bauen mit immer geringerem Grenznutzen und immer mehr steigenden Grenzkosten! Das weiß jeder Ökonom und deswegen muss das Reglement der EnEV verändert werden. Das heißt, Sie müssten heute, wenn Sie die Zahlen der EnEV 2009 noch erreichen wollten, 500 Millionen Euro zu den 2 Milliarden Euro noch drauflegen, um zum gleichen Ergebnis zu kommen. Das heißt, wenn sie die energetische Sanierungsquote von zwei Prozent erreichen wollen, müssten Sie eigentlich 5 Milliarden Euro aufwenden, um unter den Bedingungen von EnEV 2009 diese Massenwirkung zu erreichen. Das heißt, der entscheidende Punkt ist: Evaluieren! Dient die EnEV tatsächlich dem Klimaschutz? Das ist die große Frage! Ich halte sie aus den genannten Gründen zunehmend für kontraproduktiv.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Für DIE LINKE. hat jetzt Frau Bluhm das Fragerecht.

**Abg. Heidrun Bluhm:** Herzlichen Dank, meine Herren! Für mich war sehr eindrucksvoll, dass Sie in wesentlichen Fragen alle gleicher Meinung sind und damit der Sinn der heutigen Expertenanhörung hier für uns allein deshalb schon gegeben ist. Nichtsdestotrotz habe ich natürlich auch Fragen. Ich will mich auch kurz fassen. Ich habe die erste Frage an Herrn Loewenstein: Sie haben sehr eindrucksvoll dargestellt, welche Effekte für die Bundesrepublik Deutschland eintreten, wenn bestimmte Förderungen in diesem investiven Bereich zurückgeführt werden. Deshalb meine Frage: Was bedeutet das für die Bauwirtschaft, wenn wir diese Maßgaben der Einsparung der Bundesregierung jetzt eins zu eins umsetzen müssten? Was würde das konkret für die Bauwirtschaft an Rückgang bedeuten? Sie haben gesagt, da müssen ein paar Maschinen abgeschafft werden und so weiter. Ich hätte es gerne vielleicht, wenn es irgend geht, ein bisschen konkreter... Mit wie viel Prozent Einsparung von Fördermitteln geht prozentual die Bauwirtschaft zurück? Das wäre meine erste Frage. Die zweite Frage geht an Herrn Professor Altrock: Es wird ja oft gesagt, dass die Städtebauförderung jetzt schon seit vielen Jahrzehnten läuft und dass deshalb sozusagen die Städte ja auch irgendwann mal „fertig“ sein müssten. Ist das so oder gibt es genauere Erkenntnisse, dass dem nicht so ist? Können Sie dazu vielleicht noch etwas näher ausführen?

**Vorsitzender:** Herr Loewenstein, dann Herr Altrock.

**Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein (ZDB):** Danke, ich habe Zahlen beispielhaft genannt, die bei einer entsprechenden Reduzierung der Förderung über die Hebelarmwirkung dann noch erheblich verstärkt würden.

Wir haben im Baugewerbe, Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe, 2,4 Millionen Menschen in Arbeit und wir können jetzt erkennen, dass für 2011 und die Folgejahre mit einem Rückgang der Nachfrage insgesamt zu rechnen ist. Das heißt, wir haben dort Potentiale der Beschäftigung, die wir, wenn sie nicht mit Bauaufgaben beschäftigt sind, in anderer Weise über Hartz IV oder sonst wie finanzieren müssen. Also, es sind nicht nur die Maschinen natürlich, sondern es sind insbesondere die Beschäftigten, die die Bauwirtschaft in dem Zusammenhang prägen und wir haben auch in unserer schriftlichen Stellungnahme diese Zahlen aufgeführt, also das sind beträchtliche Zahlen. Es geht eben um Arbeitsplätze in der Größenordnung von 100.000 Beschäftigten pro Jahr, wenn man die Förderbeträge auch auf ein Jahr bezieht.

**Prof. Dr. Uwe Altrock (Universität Kassel):** Zunächst möchte mal darauf hinweisen, dass unterschiedlichste Untersuchungen von RWI, DIW und anderen Wirtschaftsforschungsinstituten über die Jahrzehnte immer wieder zu ähnlichen Ergebnissen kommen; das betrifft die Anschluss- und Bündelungseffekte der Städtebauförderung – und dies bei ständig weiterentwickelten Mess- methoden. Also selbst, wenn man diesen Zahlen so grundsätzlich skeptisch gegenüberstehen sollte, dann besticht doch schon die Tatsache, dass da in unterschiedlichsten Konstellationen und politischen Umfeldern immer wieder starke Anstoß- und Bündelungseffekte eintreten. Das deutet darauf hin, dass die Städtebauförderung heute ähnlich starke Wirkungen erzielt wie in früheren Zeiten, obwohl es sie schon so lange gibt. Und wenn man sich jetzt anguckt, woran das liegen könnte, dann ist ein wesentlicher Hintergrund, dass das bestehende System flexibel und anpassungsfähig ist und sich deswegen auch heute aktuellen Fragen der Stadtentwicklung im Bestand zugewandt hat. Also, ich würde es so sagen: Die Städtebauförderung in früheren Zeiten hat vielleicht so etwas geschafft wie die Anpassung der Innenstädte an die auto- mobilisierte und moderne Gesellschaft und heute ist die Städtebauförderung dafür da, die Städte an soziale und ökonomische Umbrüche, die es ja zuhauf gibt, anzupassen oder dazu Unterstützung zu leisten. Also es gibt vielfältige Aufgaben von der Konversion zur Integration. Dazu wurde schon einiges ausgeführt und dadurch, dass sich inzwischen ein sehr umfassendes System der Erfolgskontrolle etabliert hat, kann man sehen, dass dieses System weiter-

entwicklungsfähig ist und darauf achtet, dass nicht jetzt nur irgendwelche Luxusmaßnahmen realisiert werden. Sie sehen das ja auch daran, dass die Programme weiterhin überzeichnet sind, dass es einen hohen Investitionsbedarf in den Gemeinden gibt und deswegen die Städtebauförderung einen hohen Grenznutzen weiterhin erzielt. Vielleicht abschließend dazu noch so eine zusammenfassende Aussage: Das Entscheidende ist ja, dass Städtebauförderung immer Quartierspolitik ist. Das Wichtige ist, dass alles, was an raumbezogenem Handeln in der Politik auf Quartiersebene stattfindet – und das schließt eben Bildungs- und Integrationspolitik ein – an die Städtebauförderung angedockt werden sollte. Vor diesem Hintergrund ist dieses Politikmodell so erfolgreich und wird auch weiterhin so erfolgreich sein.

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Als Letzte in dieser Runde der Städtebauförderung jetzt für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Frau Herlitzius.

**Abg. Bettina Herlitzius:** Meine Fragen gehen beide an den Herrn Kiepe. Erste Frage: Uns wurde hier im Ausschuss – wir reden ja schon seit dem Sommerferien über die wegbrechenden Mittel der Städtebauförderung – gesagt, dass die Kommunen die Möglichkeit haben, diese Mittel aufzufangen, mit der Begründung das dies ja so ein wichtiges Instrument ist und gerade die Kommunen ein Interesse daran haben müssten, das auch weiter zu machen. Das zweite Argument war dies, dass gerade mit den nichtinvestiven Mitteln im Bereich Soziale Stadt sozusagen Sozialarbeit finanziert würde und diese ohnehin Aufgabe der Kommunen sei. Wie sehen Sie das? Sie vertreten die Kommunen. Ist das auch Ihre Einschätzung? Und die zweite Frage ist: Auch wir haben auf europäischer Ebene die Leipzig-Charta für die nachhaltige europäische Stadt unterschrieben, die natürlich gerade diesen nichtinvestiven Ansatz – die Integration, die Beschäftigung mit benachteiligten Stadtvierteln – beinhaltet. Und dieses Programm erfordert, dass quasi Regierungsstrukturen vorhanden sind, die diese nichtinvestive Förderung fördern und erleichtern. Von den Kollegen der Regierung wird uns dann hier im Ausschuss gesagt: Das ist gar kein Problem, es gibt genügend andere Programme von anderen Ministerien, wo man diese integrativen Mittel, die nichtinvestiven Mittel, alternativ abrufen könnte, um den Gedanken der Sozialen Stadt weiterzuentwickeln. Wie ist Ihre Einschätzung dazu?

**Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag):** Herr Vorsitzender, sehr geehrte Frau Herlitzius! Ich möchte mich nicht wiederholen, bei dem letzten Punkt ist diese Gefahr gegeben, aber bei dem

ersten kann ich ganz klar antworten: Die Möglichkeit, auf der kommunalen Ebene bei wegfallenden Fördermitteln auf Bundes- oder Landesebene, diese durch Eigenmittel zu ersetzen, ist gerade in den Städten und Gemeinden, die diese besonders benötigen, überhaupt nicht möglich. Wir haben nicht nur in Nordrhein-Westfalen – aber da besonders – über die Hälfte Städte und Gemeinden in sogenannter Haushaltsnotlage. Die bekommen überhaupt keinen Haushalt genehmigt, wenn sie diese Anträge stellen und ihre Eigenmittel vorlegen sollen, die gelten nämlich nicht als Pflichtaufgaben. Da kann man jetzt zwar drüber streiten, aber es ist so, dass die Kommunalaufsichten in allen Ländern dies so handhaben. Wir versuchen deshalb auch mit Unterstützung des Ministeriums und der Länder diese Eigenmittel durch private Dritte zu ersetzen. Aber zu meinen, dass bei einem Rückgang der Bundes- oder der Länderfinanzen, was nun zu befürchten ist, die Kommunen einspringen, ist völlig undenkbar. Also wenn Sie um 300 Mio. Euro die Städtebauförderung zurückfahren, dann heißt das aus unserer Sicht, dass wir etwa 2 Mrd. Euro öffentliche und private Mittel verlieren, weil die Länder ebenso reagieren werden. Die Länderfinanzminister werden in ihrem Bereich jeweils genauso ihre Komplementärfinanzierung zurückführen. Es gibt sogar Länder die das noch weiter treiben. Wir haben große Sorge, dass in diesem Umfang bei 300 Mio. Euro Rückführung etwa 2 Mrd. Euro öffentliche und private Ergänzungsfinanzierung ausfallen. Zu hoffen, dass dieses Volumen in irgendeiner Weise auf der kommunalen Ebene aufgefangen werden kann, ist illusorisch.

Wenn Sie sich unsere Gemeindefinanzberichte des Städtetages in den letzten Jahren angucken... Seit 1992 bis 2008 haben wir jährlich einen Rückgang an kommunalen Investitionen von 6 bis 6,5 %. Jedes Jahr! Wir haben im Jahr 2008 ein Investitionsvolumen gehabt, das ungefähr die Hälfte von dem des Jahres 1990 war. Das ist die Situation. Wir haben dann zwei Jahre durch Konjunkturaufschwung eine vergleichsweise bessere Situation gehabt. Wir haben aber heute nach wie vor die Situation, dass wir einen zweistelligen Minusbetrag von über 30 Mrd. Euro in den Verwaltungshaushalten haben. Das ist der Punkt, den ich eben angesprochen habe. Wir bekommen wegen dieser strukturellen Situation in den Gemeindefinanzen keine Genehmigung für sogenannte freiwillige Aufgabe. Ich bin mit Ihnen – wahrscheinlich übereinstimmend – der Meinung, dass wir das inhaltlich, nach dem Baugesetzbuch, eigentlich als pflichtige Aufgabe ansehen können. Das wird aber anders interpretiert von den Innenministerien.

Der letzte Punkt, den Sie angesprochen, ob wir nicht gerade durch diesen integrierten Ansatz auch weiterkommen in dem Punkt „besseres örtliches Government“. Das habe ich ja deutlich gesagt; wir sehen dieses als Hilfe für ein solches integriertes Handeln an. Und das, was wir dort bisher erleben, ermutigt uns zu sagen, das wollen wir auch propagieren. Dass dies genauso gelingen würde, wenn man etwa Integrations- oder Bildungs- oder Arbeitsplatzprogramme anderer Ministerien als Grundlage nehmen würde, ist schwer zu sagen. Ich sehe aber keinen Sinn darin, weil wir ja gerade hier ein erfolgreiches Programm haben. Wir bieten jeweils an – das haben wir gemeinsam mit der GdW und anderen auch versucht – andere Ministerien, Sozial- und Bildungseinrichtungen auf Länderebene zu gewinnen, sich an diesen Projekten zu beteiligen. Wir würden das sehr begrüßen, aber es sollte schon auf dem bisherigen Vorlauf aufbauen, den wir da haben im Bereich Soziale Stadt, und bei dem zuständigen Ministerium angesiedelt bzw. weiter so fortgesetzt werden und dort auch weiterhin den Haushaltsansatz haben. Das ist die Grundlage für diesen sich weiter entwickelnden Projektbereich, integriertes Handeln vor Ort, um die Ziele, die Sie genannt haben, zu erreichen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank Herr Kiepe, vielen Dank an alle Experten! Ich glaube da waren zum Thema Städtebauförderung in dieser ersten Runde eine Menge kritische Anregungen für alle dabei. Wir kommen nun zur zweiten Runde: CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung. Das Wort hat der Abgeordnete Volkmар Vogel für die CDU/CSU.

**Abg. Volkmар Vogel:** Vielen Dank, Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Sachverständigen! Wir kommen zum Bereich Energieeffizienz. Ich möchte vorher kurz anmerken: Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm war ja ursprünglich so angelegt, dass es im Jahre 2012 beendet wird. Der Mitteleinsatz der letzten Jahre ist ja absolut nicht durch eine Mittelserhöhung zu Stande gekommen, sondern wir haben aus den jeweiligen Folgejahren Mittel vorgezogen. Vor diesem Hintergrund meine Frage an Herrn Rasch und dann noch eine andere Frage, die ähnlich gelagert ist, an Herrn Dr. Rips: Wie hat sich vor diesem Hintergrund die Investitionstätigkeit der letzten Jahre entwickelt, auch mit Blick darauf, dass das Programm ursprünglich beendet werden sollte? Welchen Einfluss hat das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm in dem Bereich? Wie schätzen Sie jetzt bei Ihren Mitgliedsunternehmen grundsätzlich die Investitionsbereitschaft für die Folgejahre ein, die freiwillige Investitionsbereitschaft der Unternehmen im Bereich Energieeffizienz. Und – wenn wir jetzt das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm einmal

ausklammern – welche Hinweise hätten Sie noch, wie man diese Investitionsbereitschaft weiter fördern kann, etwa im Bereich des Mietrechts, des Ordnungsrechts? Pflichten Sie Herrn Freitag in Bezug auf die weitere Ausgestaltung der EnEV bei und haben Sie weitere Hinweise diesbezüglich an uns, die ich bisher noch gar nicht angesprochen habe?

**Vorsitzender:** Das waren schon drei Fragen!

**Abg. Volkmар Vogel:** Das kann man gemeinsam beantworten. Meine Frage an Herrn Dr. Rips, Sie sprechen auch in Ihrer Stellungnahme richtigerweise an, dass Klimaschutz nicht zum Nulltarif zu bekommen ist und dass dies eine gesellschaftliche Aufgabe ist, die uns alle betrifft. Wir haben im vergangenen Jahr eine ganze Reihe von Regelungen getroffen, Verschärfung der EnEV, Neueinführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes. Das belastete ja vorwiegend die Vermieter, die Mieter hatten ja in gewisser Weise einen Vorteil durch eventuell geringere Betriebskosten. Wie schätzen Sie ein in den Folgejahren, in den nächsten Jahren, welchen Beitrag sind die Mieter bereit zu leisten, welche Kosten, welche Lasten können, welche Lasten wollen sie tragen? Auch dies mit Blick gerade auch auf schwierige Regionen, wo höhere Mieten aufgrund der Mietsituation eher schwerlich zu erzielen sind – auch wenn die Mietwohnungen, wenn die Immobilie qualitativ sehr hochwertig ist. Danke. War das kurz genug? Viele Fragen, aber kurz!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Es war mehrere, zwar kurze Fragen – aber geschickt gemacht!

**Walter Rasch (Präsident BFW):** Ich versuche es auch kurz zu machen. Die Frage, wie das im Jahre 2012 weitergehen soll, haben wir uns auch gestellt. Wir stellen die Frage ja vor allem vor dem Hintergrund der politischen Ziele, die eine Bundesregierung oder die eine Republik bzw. eine Gesellschaft hat, die Energie einsparen und Häuser sanieren will, die CO<sub>2</sub> verhindern bzw. einsparen will. Wie will ich diese Ziele erreichen? Und das geht nach unserer festen Überzeugung nur, wenn das Erreichen des Zieles wirtschaftlich möglich ist! Die Anreize haben ja die Wirtschaftlichkeit gar nicht hergestellt, sondern sie haben einen Anreiz gegeben, so dass man sagt: Wir investieren! Wir haben ja auch ausgerechnet, dass das Abwälzen der Sanierungskosten auf die Mieter mit den berühmten 11 % nicht auskömmlich ist, um tiefgehende Sanierungen, die ja immer höheren Standard auch berücksichtigen sollen, wirtschaftlich zu erreichen. Deswegen reden wir ja von Anreizprogrammen und das Programm würde im Jahre 2012 zusammenbrechen, wenn es keine weitere Förderung ge-

ben würde. Es würde einen ganz starken Einbruch gegeben. Wir merken das jetzt schon, dass die Unklarheit, wie das nun weitergeht, dazu führt, dass ein Attentismus entsteht. Wir haben jetzt eine Boomphase gehabt, weil die letzten Möglichkeiten des Anreizprogrammes genutzt worden sind und dann wäre es stark runtergegangen. So etwas haben wir immer wieder erlebt. Wenn solche Programme eingestellt werden, geht die Maßnahme runter, es sei denn sie kommen mit Zwangsmaßnahmen. Aber wenn Sie die Leute zwingen, unwirtschaftliche Maßnahmen zu machen, ist dies ein enteignungsgleicher Vorgang. Das ist das eine – das zweite ist, deswegen frage ich ja auch selber: Wenn die Bundesregierung ein Energiekonzept 2050 macht und noch nicht einmal abwartet, was die Evaluierung der EnEV 2009 ergibt, ob alle diese Maßnahmen sinnvoll sind, dann frage ich Sie: Wie soll das denn weitergehen? Wenn die Politik ernstgenommen werden will, dann muss sie auch das, was sie anreizen will, nachfüttern. Dann muss sie ein Programm starten und dieses dann entsprechend fortsetzen. Deswegen sage ich auch: Keine Lücke entstehen lassen! Draufsetzen, ergänzen, wo es sinnvoll ist, damit wir das energetische Ziel erreichen können, was wir uns gemeinsam gesetzt haben.

Da muss auch das Mietrecht helfen. Wir sind ja in der Diskussion mit Herrn Dr. Rips vom Mieterbund, um hier Lösungen zu finden, wie wir im Mietrecht miteinander umgehen. Wir sagen ja ganz deutlich, es kann nicht angehen, dass ich auf der einen Seite Investitionskosten habe, Sanierungsmaßnahmen im energetischen Bereich, meinetwegen auch im altersgerechten Umbau, die unwirtschaftlich oder jedenfalls an der Grenze der Wirtschaftlichkeit sind, und ich nebenbei noch erleben muss, dass der Mieter Mietkürzungen vornimmt, die die Kosten und die Wirtschaftlichkeit nochmal verschlechtern und die Kosten erhöhen. Das kann nicht angehen! Deswegen sind wir auch dabei, mit allen zu diskutieren: Wie kriegen wir das hin, dass dieser gesellschaftlich so relevante Bereich nicht noch zusätzlich durch Mietreduktion und Mietkürzung belastet wird? Dazu kommt, was wir in der Förderpolitik gesagt haben, was der Kollege Freitag ja aufgegriffen hat: man kann ja nicht nur Leuchttürme fördern, sondern man muss mehr in die Breite gehen! Das Geld effizienter einsetzen, mehr Nutzen erreichen mit durchaus weniger Mitteln oder aber höhere Ziele erreichen mit noch mehr Mitteln, die wir effektiver einsetzen! Aber, nicht immer die Norm raufsetzen, sondern erst mal die Norm zu prüfen! Ein wichtiger Bereich, der auch geprüft werden müsste – da machen wir gerade eine Studie: Wie ist eigentlich das Nutzerverhalten, das Mieterverhalten? Wenn Sie ein Passivhaus haben und es im Winter nach

Brathering riecht und Sie reißen die Fenster auf, dann ist das Energiekonzept im Eimer! Das heißt, das reale Leben läuft ganz anders. Wir haben Erfahrung mit solchen Lüftungssystemen auch in den neuen Bundesländern gemacht – also insofern muss auch das mit eingebracht werden in eine realitätsnahe Energiepolitik.

**Vorsitzender:** So, Herr Dr. Rips, Sie haben das Wort und haben zugesagt auch gleich eine Frage bekommen von Ihrem Kollegen nebenan.

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident DMB):** Herr Abg. Vogel, Sie haben so grundsätzliche Fragen gestellt, dass man eigentlich weit ausholen müsste; das darf ich aber heute nicht. Erste Aussage: Die Mittel des Gebäudesanierungsprogramms sind natürlich im vollen Umfange und sehr zügig abgerufen worden. Das zeigt, dass dieses Programm vom Markt angenommen worden ist und offensichtlich auch Wirkung entfaltet hat. Es wäre schade wenn dieser Prozess aufgehalten oder entschleunigt werden würde.

Zum Zweiten haben Sie gefragt, ob das Energiekonzept der Bundesregierung auch ohne ordnungsrechtliche Mittel reicht. Meine persönliche Position ist ganz eindeutig: nein! Ich glaube nicht, dass die Ziele erreichbar nur auf der Ebene von Freiwilligkeit sind – gewissermaßen als „Vernunftentscheidungen“. Ich glaube, dass Sie an irgendeiner Stelle auch das Erreichen von Zielen vorgeben müssen. Da kann man sicherlich über längere Fristen und über Technologieoffenheit reden – das ist allerdings nicht das Thema. Ich bin überzeugt, ganz ohne verbindliche Zielsetzung ist die Umsetzung des Konzeptes nicht erreichbar.

Drittens haben Sie konkret das Mietrecht angesprochen: Ich warte wirklich schlichtweg ab, dass die Regierung einmal einen konkreten Vorschlag macht, und zwar die Ankündigungen und Aussagen im Koalitionspapier umsetzt in eine Gesetzesinitiative. Ich kündige ausdrücklich an, dass wir uns natürlich an der Frage, wie ein Mietrecht möglicherweise diesen Prozess der energetischen Effizienzsteigerung verbessern kann, sachlich beteiligen werden. Das ist für uns gar keine Frage, aber ich möchte erst eine klare Vorgabe haben.

Sie haben zum Vierten gefragt: Wer trägt die Kosten der Energieeffizienzsteigerung? Meine Position habe ich auch hier im Ausschuss vor einiger Zeit verdeutlicht – ohne dass man das jetzt juristisch exakt festlegen könnte. Es sollte eine Drittelung erfolgen: Ein Drittel der Kosten trägt der Staat, weil er gesamtgesellschaftlich Interessen mit der Erreichung von Klimaschutzziele verfolgt, ein Drittel der Kosten der Ver-

mieter, weil er die Vermietbarkeit und Vermarktbarkeit seiner Objekte mittel- und langfristig dadurch bewirkt, und das letzte Drittel der Mieter, das steht außer Frage. Das könnte ich mir im Ergebnis durchaus vorstellen, wobei ich Ihnen einen Konflikt voraussage. Wir werden neue mietrechtliche Fragen in erheblichem Umfang zu diesem Thema bekommen: Abgrenzung von Instandsetzung und Modernisierung. Das Thema haben wir auch als Verband in der Vergangenheit nicht zentral aufgegriffen, auch um diesen Prozess der Modernisierung nicht zu stören. Ich will aber sehr deutlich sagen, dass wir diesem Thema in Zukunft auch in unserer Beratung verstärkt nachgehen werden, um deutlich zu machen, was führt zu Modernisierungsmieterhöhungen und was ist Instandsetzung, die letztlich aus der erzielten Grundmiete zu finanzieren ist.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Ich glaube das war jetzt auch ein interessanter Hinweis, weil wir an der Stelle oft feststellen, dass es dieses Dilemma zwischen Vermieter und Mieter gibt und dass sich da sozusagen nichts bewegen lässt. Aber das war ja ein eindeutiger Hinweis – man ist auch seitens des Mieterbundes bereit, sich zu bewegen. Nun Herr Groß für die SPD-Fraktion.

**Abg. Michael Peter Groß:** Herr Vorsitzender, ich werde mich kurz fassen angesichts der Zeit. Ich habe eine Frage an Herrn Rasch und an Herrn Rips. Ich bitte Sie nochmal dezidiert auf die Frage einzugehen, welche Konsequenzen das reduzierte Fördervolumen im Programm für die Mieter hat, auch mit Blick auf die avisierte Mietrechtsänderung. Vielleicht können Sie das noch ein bisschen dezidiert darstellen, weil Sie ja eine Dreiteillösung vorgestellt haben. Nur, wenn weniger Fördervolumen vorhanden ist, wird ja irgendwo die Schmerzgrenze liegen.

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident DMB):** Wenn ich jetzt darf, Herr Vorsitzender, dann kann ich das relativ schnell beantworten. Jede Reduzierung der öffentlichen Förderung erhöht natürlich die Umlagemöglichkeit der Kosten an die Mieter. Ob das auf dem Markt dann erzielbar ist oder nicht, ist eine andere Frage – damit will ich mich jetzt auch gar nicht befassen. Wir haben in dieser Woche eine Untersuchung vorgelegt bekommen, wonach der Durchschnitt der Kosten einer energetischen Effizienzverbesserung einer Wohnung 46.000 Euro beträgt. Nach geltendem Recht könnten damit 5.000 Euro als Mieterhöhung umgelegt werden. Also, dass dies schlichtweg unvorstellbar ist – ich glaube, dass in diesem Punkt alle hier der gleichen Meinung sind. Dieser Prozess der Gebäudesanierung geht also nur mit massiver öffentlicher Förderung, sonst kommt er einfach zum Stocken.

**Vorsitzender:** Herr Rasch bitte!

**Walter Rasch (Präsident BFW):** Ich kann mich Herrn Rips eigentlich anschließen. Letzten Endes ist das im Grunde eine Frage der Wirtschaftlichkeit. Eine Finanzierungsquelle kann ja eine Maßnahme nicht zu 100 % übernehmen. Der Vermieter investiert ja auch aus eigenen Mitteln und kann auch nicht alles umlegen – und wenn der Markt schlechter und schwierig ist, dann kann er gar nichts umlegen; dann wird er die Maßnahme unterlassen. Es ist ein Eigentümer, wenn man das so macht, wenn man die politischen Ziele propagiert und nicht versucht soviel Anreiz zu schaffen, dass der Bereich der Wirtschaftlichkeit erreicht wird – dann werden die Ziele eben nicht realisiert.

**Vorsitzender:** Danke, Herr Körber bitte!

**Abg. Sebastian Körber:** Vielen Dank, Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Herren Experten. Ich glaube, wir hier im Raum sind uns darüber alle einig, dass wir unsere Klimaschutzziele wirklich nur erreichen können, wenn wir uns hier insbesondere auf den Gebäudebestand fokussieren. Es betrifft ja besonders die Bauwerke aus den 50er bis 70er Jahren, die in der Nachkriegszeit entstanden sind. Wichtig erscheint mir, Kollege Götz und Kollege Vogel haben das schon angesprochen und ich möchte nochmal darauf hinzuweisen, dass wir letztlich die Förderprogramme immer nur als Anreiz setzen können, damit es irgendwann mal normal wird, dass jeder Vermieter auch sein Gebäude entsprechend saniert und ertüchtigt. Deshalb habe ich hier zwei konkrete Fragen, zum einen an Sie, sehr geehrter Herr Rips. Aus dem Papier des Deutschen Mieterbundes möchte ich einen Punkt herausgreifen, den Sie auch gerade mündlich ausgeführt haben, und zwar was die Verknüpfungsmöglichkeit mit dem altengerechten Wohnen angeht. Vielleicht können Sie das einmal kurz ausführen, wo Sie hier noch Zusatz- und Mehrgewinne sehen. Die zweite Frage an Herrn Loewenstein: Ich glaube es ist wichtig, dass wir ein hohes Maß an Qualität im Bereich der Modernisierung umsetzen können. Wo sehen Sie hier vielleicht gerade aus der Praxis heraus Möglichkeiten, wo wir bürokratische Hürden abbauen können, die ja oft und von vielen Seiten beklagt werden. Danke!

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident DMB):** Darf ich, Herr Vorsitzender – relativ kurz wegen der fortgeschrittenen Zeit – antworten? Ich denke, es gibt zwei große Herausforderungen an die ertüchtigung der Wohnungsbestände für die Zukunft, nämlich die Energieeffizienzverbesserung und den altersgerechten Umbau. Wir können nicht das eine gegen das andere ausspielen. Wir

stellen aber Folgendes fest: Gerade bei Privateigentümern – hier nochmal das Stichwort, Herr Kornemann, „Amateurvermieter“ – ist die Bereitschaft zu energetischen Effizienzmaßnahmen geringer, weil sie natürlich bezogen auf ihr eigenes Alter durchaus eine Berechnung vornehmen und fragen: Lohnt sich das noch? Das muss man ganz nüchtern feststellen. Was allerdings sehr verbreitet ist, dass man Strukturen in der Wohnung oder im Haus schafft, die einen langfristigen Verbleib in der Wohnung ermöglichen und damit eine Heimunterbringung vermeiden. Darüber gibt es eigentlich einen bundesweiten, völlig einheitlichen Konsens. Wenn man diese positive Stimmung für altersgerechten Umbau, für Wohnungsanpassungsmaßnahmen nutzen könnte und auch fördertechnisch miteinander verknüpft, dann könnte ich mir vorstellen, dass auch auf der freiwilligen Basis sehr viel mehr läuft. Ich kann jetzt Einzelheiten dazu nicht darstellen, aber da würde ich mir schon einige Erfolge von versprechen.

**Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein (Präsident ZDB):** Sie sprachen die Qualität der Bauausführung an und in dem Zusammenhang die Bürokratie. Wir müssen uns immer in die Lage der Bauherren versetzen, der Hauseigentümer. Und aus deren Sicht erscheint manches als Bürokratie, was bei näherem Hinsehen durch Experten nicht als solche erscheinen mag. Aber gut, das ist die Ausgangslage. Das ist schon angesprochen worden. Wir halten viele Förderprogramme für zu umständlich, damit mögliche Interessenten diese ohne massive Unterstützung durch Fachleute bewältigen können. Die Fachleute werden ja erst gerufen, wenn schon eine gewisse Bereitschaft da ist, dort zu investieren. Also wir sehen bei der eigentlichen Bauausführung keine großen bürokratischen Hemmnisse, die kann ich nicht erkennen, aber die Ausgestaltung der Förderprogramme und die Anforderungen an diejenigen, die diese Förderprogramme in Anspruch nehmen wollen – das müsste vereinfacht werden! Wir wollen ja die Leute nicht nur fordern, sondern auch fördern und wir wollen das kommunizieren, damit wir die Motivationshürden bei dieser Klientel überschreiben können.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Frau Bluhm für DIE LINKE.

**Abg. Heidrun Bluhm:** Die erste Frage, die ich habe, geht an Herrn Rips. Der Herr Kornemann hat vorhin ausgeführt und auch in seiner Stellungnahme dargestellt, dass die mietrechtlichen Rahmenbedingungen die energetische Sanierung zum Teil verhindern werden. Deshalb seine Forderung, dass da unbedingt eine Veränderung des Mietrechts vorgenommen werden muss,

damit energetisch saniert werden kann. Gibt es aus der Sicht des Mieterbundes, aus Ihrer konkreten Arbeit, Hinweise dafür, dass tatsächlich energetische Sanierungen nicht stattfinden, weil Mieter heute Rechte in Anspruch nehmen, die dies ausschließen. Die zweite Frage geht an Herrn Kiepe und bezieht sich auf den Themenbereich Wohngeld und Auswirkung der energetischen Sanierung auf diejenigen Wohnungsbestände, die heute von ALG-II-Beziehern bewohnt werden. Im Hinblick auf die Zahlen, die eben eindrucksvoll von Herrn Rips genannt worden sind – bis 5.000 Euro im Jahr Umlage für Sanierungsmaßnahmen – was bedeutet das für die kommunalen Haushalte, insbesondere in Bezug auf die ALG-II-Bezieher, wenn deren Wohnungen genauso saniert werden würden und müssten?

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Rips bitte.

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident DMB):** Aus unserer Erfahrung gibt es die Hemmnisse im Mietrecht nicht, aber ich nehme interessiert zur Kenntnis, dass die anbietenden Wohnungsmarktakeure das anders sehen. Ich habe ein ganz einfaches Mittel, um das zu prüfen: Wir haben eine Rechtsschutzversicherung, in der etwa eine Million Mieter versichert sind. Der Anteil der Auseinandersetzungen um Modernisierungsmaßnahmen liegt unter 4 % im Jahr, statistisch. Das kann jetzt heißen, dass die gar nicht durchgeführt werden, weil die Verhältnisse zu schwierig sind. ....**Zwischenrufe**.... Ja, ist mir völlig klar, dass das eine Position ist! Aber aus unserer Sicht jedenfalls können wir nicht erkennen – bei etwa einer Million Mietberatungen, die wir im Jahr in unserem Verband durchführen –, dass das eine wesentliche Rolle spielt. Ich ergänze aber: Wir werden als Mieterbund in den nächsten Tagen gemeinsam mit anderen eine Mustermodernisierungsvereinbarung vorlegen. Ich halte viel davon, die ganzen Konflikte, die mit der Modernisierung, vor allem auch mit der Abgrenzung zur Instandsetzung verbunden sind, so zu lösen, dass man Einvernehmen erzielt. Wir als Mieterbund werden solche einvernehmlichen Lösungen zwischen Vermieter und Mieter befördern helfen. Ich glaube, dass das auch ein wirksamer Beitrag sein kann für die Zielen, die wir heute hier diskutieren.

**Vorsitzender:** Das haben auch wir interessiert zur Kenntnis genommen. Herr Kiepe war noch angesprochen.

**Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag):** Da wir noch keine konkreten Zahlen haben, kann ich das nur grundsätzlich beantworten. Das was Herr Dr. Rips eben an möglichen Kostenfolgen angesprochen hat, wird sich im Bereich der

Leistungsempfänger im SGB II natürlich auf der kommunalen Ebene widerspiegeln. Dort gilt das Vollkostendeckungsprinzip: die vollen Wohnkosten sind von den Städten und Gemeinden zu tragen. Das heißt, welches Volumen auch immer – es wird von der kommunalen Ebene gezahlt werden müssen.

**Vorsitzender:** Danke. So, als letztes in der Runde Frau Wagner für die Grünen.

**Abg. Daniela Wagner:** Ich möchte mich auch gerne bereits auf den dritten Fragenkomplex mit beziehen. Eine Frage habe ich an Herrn Rips und eine zum Thema Heizkostenkomponente beim Wohngeld an Herrn Kiepe vom Städtetag. Herr Dr. Rips, es wird ja derzeit auch gefordert, dass die Ersatzneubauten in das KfW-Förderprogramm aufgenommen werden, bzw. umgekehrt, dass das KfW-Förderprogramm unter Umständen auch für Ersatzneubauten geöffnet wird. Das ist ja ein ganz spannender und interessanter Ansatz – ist bei einigen Baualterklassen unter Umständen sogar wirklich alternativlos. Jetzt hätte mich mal interessiert, wie Sie das sehen, halten Sie das für sinnvoll, was erwarten Sie vom Bewohner- und Mietergefüge, werden sich Sozialstrukturen in Stadtteilen ändern, wenn man anfängt Ersatzneubau statt Sanierung zu subventionieren. Und die Frage an Herrn Kiepe vom Städtetag ist ganz einfach die: Mit welchen Mehrbelastungen für die Kommunen rechnen Sie mit einem Wegfall der Heizkostenkomponente beim Wohngeld? Wie wird das bei den Kommunen finanziell zu Buche schlagen?

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Herr Rips zuerst.

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident DMB):** Frau Wagner, Ersatzneubau ist ein wirklich schwieriges Thema, dass ich nicht für ausdiskutiert halte. Also ich sage nicht von vornherein, dass wir das ausschließen sollen, aber es schafft eine Menge Probleme. Es heißt ja eigentlich immer, dass man zunächst mal das entsprechende Objekt frei bekommen muss von Mietern, sonst kann kein Ersatzneubau funktionieren. Dass damit zum einen einzelindividuelle Probleme verbunden sind und zum anderen bezahlbarer Wohnraum verloren geht, den wir gerade in der heutigen sozialen Situation wirklich nachhaltig benötigen, und das in großem Umfang – das muss man jedenfalls bei der Gesamtdiskussion des Themas sehen. Ich halte das Thema nicht für ausdiskutiert, aber ich halte es für einen aus ökologischer Sicht möglichen Ansatz. Der ist aber gerade im Hinblick auf die möglichen sozialen Folgen noch lange nicht abschließend bewertet. Wir sind gerne bereit, uns an dieser Diskussion zu beteiligen. Ohne heute eine endgültige Festlegung vorzunehmen, aber: Es muss bezahlbarer

Wohnraum in den Städten erhalten bleiben. Der ist so nötig wie nur was! Das kann ich aus meiner eigenen Erfahrung sagen.

**Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag):** Herr Vorsitzender, Frau Wagner. Ich kann mich – erstens – bei der Bewertung, die Herr Dr. Rips in seinem letzten Beitrag gerade gegeben hat, nur anschließen; diese Sorge haben wir auch. Und was Ihre ganz konkrete Frage angeht: Da der Bund – jedenfalls das Ministerium – nach eigenen Angaben mit der Streichung des Heizkostenzuschusses jährlich 100 Mio. Euro einsparen will – das ist ja so vorgesehen – ergeben sich zusammen mit den entsprechenden Einsparungen der Länder und den Leistungskürzungen im Wohngeld insgesamt 200 Mio. Euro. Zwar liegen – das können wir bisher nicht genau quantifizieren, es liegen bisher noch keine konkreten Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte vor – keine Berechnungen vor, aber wir gehen davon aus, dass die Wohngeldhaushalte wegen ihrer Einkommenssituation auf die Leistungen dringend angewiesen sind. Es ist damit zu rechnen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Haushalte in das finanziell attraktivere SGB II System wieder wechseln wird.

Wenn ich noch Folgendes hinzufügen darf: Es wird gesagt, wesentliches Motiv bei der Einführung der Heizkostenpauschale seien die gestiegenen Energiepreise gewesen – es mag sein, dass das ein Aspekt in jener Zeit gerade war. Aber Herr Dr. Rips hat ja schon darauf hingewiesen, dass die Heizkosten inzwischen natürlich weiter steigen. Es war wirklich nur ein Aspekt bei Einführung der Heizkostenpauschale. Der Hauptaspekt aus unserer Sicht war, dass man einen ersten zaghaften Schritt zur Angleichung der beiden Leistungssysteme schaffen wollte, einerseits das Wohngeld für Erwerbstätige im unteren Einkommensbereich, und andererseits die SGB II Empfänger, die Nichterwerbstätigen. Und je weiter diese beiden Systeme in ihrem Leistungsvolumen und vor allem in ihren Kriterien der Berechnung auseinanderfallen, umso eher haben sie den Übergang vom Empfänger von Wohngeld in das SGB-II-Leistungssystem. Und Sie wissen, dieses SGB-II-Leistungssystem zahlen nahezu ausschließlich die Städte und Gemeinden. Der Bund beteiligt sich daran mit einer sinkenden Quote – sie liegt inzwischen deutlich unter 30 % – das heißt 70 bis 80 % zahlen die Städte und Gemeinden. Das heißt, aus dem Wohngeld, das von Bund und Länder hälftig finanziert wird, gibt es einen Transfer von Empfängern in das SGB-II-System zu Lasten der Gemeinden. Das heißt: Wenn man diese Spanne zwischen den beiden Systemen noch weiter verschärft – oder weiter öffnet, um das neutral auszudrücken –

haben Sie automatisch einen Belastungstransfer auf die kommunale Ebene. Angesichts der Diskussion über eine Gemeindefinanzreform und die Besserstellung der Gemeinden kann ich das nur noch einmal betonen: Unsere größte Problematik ist nicht die Einnahmeseite, sondern die ständig steigenden Belastungen im SGB II Bereich, die zur Zeit pro Jahr um 2 Mrd. Euro steigen!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Jetzt muss ich etwas zum Verfahren sagen. Sie haben es vielleicht gemerkt, stellenweise war es etwas unruhig und einige Kolleginnen und Kollegen sind schon gegangen, nicht etwa weil sie keine Kondition haben, sondern weil sie jetzt andere Verpflichtungen haben und weil sie rübergehen müssen ins Plenum. Wir haben uns informell darauf verständigt, dass wir nicht um Punkt fünf Minuten vor eins abbrechen, sondern das diejenigen, die auf jeden Fall ins Plenum wollen, gehen können und die anderen das auch akzeptieren.

Wir haben jetzt zwei Runden abgearbeitet und die letzten beiden Fraktionen haben auch ihre Fragen der zweiten und der dritten Runde gleich miteinander verknüpft. Ich habe noch drei Kolleginnen und Kollegen, die jetzt noch die Fragen stellen möchten. Ich würde das noch zulassen und wir würden dann zum Schluss kommen, sodass wir zwar überzogen haben, aber nicht ganz so lange wie ursprünglich angenommen. Mir liegen noch Fragen des Kollegen Bartol und der Kollegin Herlitzius vor. Herr Bartol!

**Abg. Sören Bartol:** Ich mach es auch ganz kurz – kurz und knackig. Herr Rips, Herr Kiepe, wie beurteilen Sie die angekündigte Verlagerung des Wohngeldes in das Arbeitsministerium, in den Etat des Arbeitsministeriums. Gibt es aus Ihrer Sicht da grundsätzliche Bedenken? Was befürchten Sie da?

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident DMB):** Ich mache es wirklich ganz kurz: Ich halte Wohngeld für ein wohnungspolitisches Instrument und für kein sozialpolitisches; deshalb lehne ich das ab.

**Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag):** Ich habe die gleiche Einschätzung. Wenn Sie sich die Kombinationen in diesem Politikfeld anschauen – Wohnungsbau und Sozialraumförderung liegt weitgehend bei den Ländern, aber immer noch ist der Bund im Spiel. Mietrecht liegt zwar federführend beim Justizministerium, wird aber auch vom Bauministerium begleitet. Wir würden es für absolut kontraproduktiv halten, dieses Instrument, das Wohngeld, aus diesem Ministerium in den Haushalt eines anderen Hauses zu überführen. Ich nehme Bezug auf das, was ich eben gesagt habe. Unsere Sorge ist natürlich damit

verknüpft, dass das voll integriert wird in das SGB-II-System. Mit dem Wohngeld-Leistungssystem für Erwerbstätige im unteren Einkommensbereich wollen wir ja gerade erreichen, dass sich in den problematischen Stadtquartieren auch untere Einkommensgruppen Wohnraum noch leisten können. Das ist aus unserer Sicht ein städtebaulicher und wohnungspolitischer Ansatz und kein sozialpolitischer. Das würde im Sozialministerium völlig untergehen, abgesehen davon, dass wir das zu finanzieren hätten und die Bund-Länder-Finanzierung, die Häftige, damit sozusagen entlastet würde.

**Vorsitzender:** Danke! Frau Herlitzius!

**Abg. Bettina Herlitzius:** Ja, ich habe noch eine Frage an Herrn Dr. Loewenstein. Sie haben uns gesagt und auch mitgeteilt, dass 270.000 Arbeitsplätze gefährdet sind, wenn die Kürzungen in der Form nächstes Jahr auch kommen. Dabei ist aber natürlich nicht berücksichtigt das Konjunkturprogramm, das ja auch im nächsten Jahr ausläuft. Haben Sie eine Einschätzung, was da noch an weiteren Arbeitsplatzverlusten droht. Eine ergänzende Frage: Ein Unternehmen, das fast 300.000 Arbeitsplätze voraussichtlich im kommenden Jahr verliert, hat normalerweise schon einen Termin bei Frau Merkel; das sind ja wirklich massive Auswirkungen.

**Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein (Präsident ZDB):** Tja, das Baugewerbe ist ja Kummer gewöhnt! Ich kann daran erinnern, dass wir in den 90er Jahren unsere Beschäftigtenzahl halbiert haben und wegen 40.000 Beschäftigten pro Jahr wird das Baugewerbe nicht vorstellig – während andere Branchen das ja getan haben. Diese Prognosen sind ja fiktiv – eine fiktive Zahlenabschätzung. Zum einen erwarten wir natürlich, dass die Kürzungen, die ursprünglich vorgesehen sind, so nicht kommen und andererseits spielt sich dies ja außerhalb anderer Entwicklungen ab. Natürlich laufen die Konjunkturprogramme aus. In diesem Jahr kommt uns da ein bedauerlicher Faktor sozusagen zu Gute, dass nämlich die Baukonjunkturprogramme in der Sparte öffentlicher Bauten bei weitem nicht so gewirkt haben, wie wir das noch zu Anfang des Jahres eingeschätzt hatten. Also, wir sind Kummer gewöhnt. Natürlich sind die Arbeitsplätze gefährdet. Aber es sind unterschiedliche Branchen und Gewerke, die bei uns betroffen sind, und es gibt ja gewisse Möglichkeiten, zwischen den Gewerken auch auszugleichen; wenn der Wirtschaftsbaubau dann doch wieder anzieht, wird ein Teil unserer Arbeitskräfte auch dort wieder hin wandern. Also, die Zahlen sind schon die Worst-Case-Betrachtungen, die man vor dem Hintergrund dieser anderen Entwicklungen nicht ganz so dramatisch

sehen muss – aber ernst nehmen muss man sie in jedem Fall!

**Vorsitzender:** Herzlichen Dank! Damit kommen wir zum Schluss. Ich bedanke mich sehr herzlich für die kundigen und informativen Beiträge und für die Fragen; ich bedanke mich auch, dass sich alle Kolleginnen und Kollegen so an die Absprache gehalten haben. Angesichts der fortgeschrittenen Zeit verzichte ich auf eine Zusammenfassung. Wir haben viele kritische Anregungen gehört, auch den Hinweis, dass die Bereitschaft besteht, Probleme konsensual anzugehen. Ich bedanke mich bei den Experten, bei der Öffentlichkeit, bei meinen Kolleginnen und Kollegen und wünsche einen erfolgreichen Tag.

**Schluss der Sitzung: 13.11 Uhr**

Winfried Hermann, MdB  
**Vorsitzender**

## **Inhaltsverzeichnis der Stellungnahmen**

|                            |                                                                                                                                                     |                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>A-Drs. 17(15)110(1)</b> | <b>Dr. Franz-Georg Rips</b><br>Präsident des Deutschen Mieterbunds e.V. (DMB)                                                                       | <b>Seite 31</b> |
| <b>A-Drs. 17(15)110(2)</b> | Deutscher Verband für Wohnungswesen,<br>Städtebau und Raumordnung                                                                                   | <b>Seite 35</b> |
| <b>A-Drs. 17(15)110(3)</b> | <b>Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein</b><br>Präsident des Zentralverbands des deutschen<br>Baugewerbes e.V. (ZDB)                                   | <b>Seite 39</b> |
| <b>A-Drs. 17(15)110(4)</b> | <b>Dr. Ralf Kornemann</b><br>Präsident des Zentralverbands der Deutschen Haus-,<br>Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.<br>(Haus & Grund Deutschland) | <b>Seite 44</b> |
| <b>A-Drs. 17(15)110(5)</b> | <b>Walter Rasch</b><br>Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien-<br>und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)                                        | <b>Seite 48</b> |
| <b>A-Drs. 17(15)110(6)</b> | <b>Lutz Freitag</b><br>Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs-<br>und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)                                     | <b>Seite 56</b> |
| <b>A-Drs. 17(15)110(7)</b> | <b>Prof. Dr. Uwe Altrock</b><br>Universität Kassel<br>(Fachbereich Stadterneuerung und Stadtumbau)                                                  | <b>Seite 69</b> |
| <b>A-Drs. 17(15)110(8)</b> | <b>Folkert Kiepe</b><br>Beigeordneter des Deutschen Städtetages                                                                                     | <b>Seite 74</b> |



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.

BERATUNGSUNTERLAGE

Bitte aufbewahren!

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP

Nr. 17(15)110(2)

zur öffentlichen Anhörung

am 27.10.2010

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages** am Mittwoch, den 27. Oktober 2010, zu den Themen

**CO2-Gebäudesanierungsprogramm, Städtebauförderung und Heizkosten beim Wohn-geld**

**Schriftliche Stellungnahme des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.**

Die aktuellen Debatten in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sind weiterhin geprägt von den drohenden Mittelkürzungen bei Städtebauförderung, KfW-Programmen und Heizkostenzuschuss. Mittlerweile hat sich neben den vielfältigen Verbänden, Organisationen und Unternehmen aus Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie Stadtentwicklung auch eine beeindruckende Anzahl an Oberbürgermeistern und Bürgermeistern aus allen Bundesländern direkt an Bundesbauminister Dr. Ramsauer bzw. die Bundestagsabgeordneten gewandt und vor den negativen Folgewirkungen für die Zukunftsfähigkeit der Kommunen gewarnt.

Es wäre ein Fehler, diese Reaktionen als lediglich interessengeleiteten Aufschrei der Betroffenen abzutun. Vielmehr sollte die Aufmerksamkeit der Verantwortlichen auf der politischen Entscheidungsebene (ganz abgesehen von der Problematik der sozialen Verträglichkeit der ins Auge gefassten Maßnahmen) der Frage gelten, ob die beabsichtigten Kürzungen wirklich ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung sind, oder ob sie nicht eher das Kernübel der öffentlichen Haushalte, nämlich deren viel zu geringe Investitionsquote, weiter vermehren.

Vor diesem Hintergrund hat der Deutsche Verband in seiner Arbeitsgruppe Wohnungswesen folgende städtebaulichen, sozial-, konjunktur- und arbeitsmarktpolitischen Argumente gegen die Mittelkürzungen herausgearbeitet, die wir in die o. g. Anhörung einbringen möchten:

- Sowohl die KfW-Programme als auch die Städtebauförderung haben **enorme Multiplikatorwirkungen**. Die KfW-Mittel von 2 Milliarden Euro induzierten 2009 über 18 Milliarden Euro an Wohnungsbauinvestitionen. Für die Städtebauförderung geht ein Gutachten von RWI von einem drei- bis achtfachen Hebel für öffentliche und private Investitionen aus. Die geplante Kürzung der Städtebauförderung würde sich mit fehlenden Kofinanzierungsanteilen von Ländern und Kommunen auf insgesamt 900 Millionen Euro weniger öffentliche Investitionsmittel summieren. Die entsprechende Verringerung des Gesamtinvestitionsvolumens liegt um ein vielfaches darüber, da die öffentlichen Mittel erhebliche private Investitionen anregen.

- Damit hat die Förderung starke **arbeitsmarkt-, struktur- und konjunkturpolitische Effekte**: Die angestoßenen Investitionen wirken vor allem positiv auf das mittelständische lokale und regionale Baugewerbe und Handwerk. Allein die KfW-Programme zur energetischen Gebäudesanierung konnten 300.000 Arbeitsplätze schaffen bzw. sichern.
- Mit Hilfe der **Rückflüsse an Steuern und Sozialabgaben** finanzieren sich die Förderprogramme von selbst. Allein bei der Mehrwertsteuer würden die Einnahmeverluste aus den verringerten Gesamtinvestitionen die eingesparte Bundesförderung übersteigen. Noch deutlicher ist die fiskalpolitische Wirkung, wenn man die gesamten Steuer- und Sozialversicherungseinnahmen bzw. die reduzierten Kosten für Arbeitslosigkeit als Grundlage nimmt. So geht eine Studie des Forschungszentrums Jülich für die KfW-Programme von einem jährlichen Nettogewinn des Staatshaushalts von 838 Millionen Euro im Zeitraum von 2005 bis 2007 aus.
- Bei Wohnungsunternehmen, privaten Kleinvermietern und Selbstnutzern besteht eine ungebrochen **hohe Nachfrage nach den KfW-Mitteln** für energetisches Bauen und Sanieren. Bereits im Jahr 2009 reichten die Fördermittel nicht aus, um diese zu decken. Bis Mitte Mai 2010 wurden von den verfügbaren 1,35 Milliarden Euro bereits 742 Millionen Euro abgerufen. Mit der geplanten drastischen Mittelkürzung kann der Bedarf bei Weitem nicht bedient werden.
- Ein Großteil der energetischen Wohnungsanierungen erreicht erst durch zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse die notwendige Wirtschaftlichkeit. Ein weiteres Anheben der Förderbedingungen der KfW-Programme bzw. die notwendige Zinserhöhung und Reduzierung der Tilgungszuschüsse führt zu einer **immer größeren Förderlücke** zwischen den ohne Förderung wirtschaftlich durchführbaren energetischen Sanierungen und den KfW-geförderten Maßnahmen. So wird der Gebäudebereich seinen wichtigen Beitrag zu den Energie- und Klimazielen nicht leisten können.
- Trotz aller positiven Leistungen der Städtebauförderung, besteht nicht nur in den neuen Bundesländern, sondern mittlerweile vermehrt in Städten und Gemeinden Nord-, West- und Süddeutschlands weiterhin ein **beträchtlicher Nachholbedarf**. Dieser ist mit den geplanten Mitteln der Städtebauförderung in keiner Weise zu decken. Vielmehr könnten damit keine neuen Maßnahmen mehr angestoßen werden, geplante bzw. laufende Maßnahmen müssten zeitlich gestreckt bzw. teilweise sogar aufgegeben werden.
- Für unsere Städte und Gemeinden sind die Mittel der Städtebauförderung unverzichtbar, um vor Ort die notwendigen städtebaulichen und infrastrukturellen Investitionen stemmen zu können. Angesichts der **dramatischen Lage der Kommunalfinanzen und des erheblichen Investitions- und Sanierungsstaus** würde eine weitere Kürzung der Städtebauförderung unsere Städte und Gemeinden gerade in der gegenwärtigen Krisensituation weiter in Bedrängnis bringen. Seit Mitte der 90er Jahre sind die kommunalen Investitionen um ca. 30% gesunken; um den kommunalen Investitionsstau aufzuholen, wird zwischen 2007 und 2013 von einem Investitionsbedarf von ca. 64 Milliarden Euro ausgegangen. Angesichts dieses Bedarfes wäre es verfehlt, wenn neben dem zum Jahresende auslaufenden Konjunkturpaket II auch die Städtebauförderung halbiert wird.

- Die Lage der kommunalen Finanzen und damit deren Investitionsfähigkeit werden weiter erheblich durch den geplanten Wegfall der im Januar 2009 eingeführten **Heizkostenkomponente** des Wohngeldes verschärft. Denn dies würde dazu führen, dass **Geringverdiener aus der Mietbeihilfe in das Leistungssystem des SGB abgedrängt** werden. Der Heizkostenanteil an der Bruttomiete ist kontinuierlich gestiegen. In den letzten zehn Jahren haben sich die Heizkosten um 80% erhöht und liegen heute über dem Niveau von Januar 2009.
- Die Städtebauförderung wirkt der sozialen und baulichen Erosion von Siedlungen, Quartieren und ganzen Stadtteilen und Städten präventiv entgegen. Eine Verringerung der Anstrengungen, vor allem im Rahmen des Programms Soziale Stadt, würde die **bestehende sozialräumliche Polarisierung und Integrationsprobleme** – vor allem in Vierteln mit besonderem Entwicklungsbedarf – weiter verschärfen. Eine spätere Heilung kommt weit teurer als die rechtzeitige Therapie.
- Die Städtebauförderung eignet sich besonders, um Ressourcen, Zuständigkeiten und Politikfelder zu bündeln und private und zivilgesellschaftliche Akteure zu mobilisieren. Mit einer Kürzung würde dieses Bündelungs- und Motivierungspotenzial dramatisch sinken. Auch die Förderung der Stadtentwicklung aus den EU-Strukturfonds könnte durch reduzierte Kofinanzierungsmöglichkeiten aus der Städtebauförderung zurückgehen.
- Stadtentwicklung, Wohnungswirtschaft und private Eigentümer benötigen für ihre Investitionsentscheidungen langfristige **Planungssicherheit und Verlässlichkeit** im Hinblick auf bestehende Finanzierungs- und Förderangebote. Die Erneuerung von Gebäuden und Stadtstrukturen ist eine Daueraufgabe, die **lange Planungs- und Durchführungszeiträume** benötigt. Die drastische Kürzung verhindert konstantes Stadterneuern.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Kürzung der Mittel für die Städtebauförderung, die KfW-Programme und das Wohngeld mit großer Besorgnis zu sehen. Sie ist nicht nur aus klimapolitischer und städtebaulicher Sicht kontraproduktiv, weil sie den auch im Koalitionsvertrag postulierten Zielen der Bundesregierung und der sie tragenden Parteien und Fraktionen entgegensteht und damit widerspricht, sondern sie ist zugleich auch ökonomisch zweifelhaft, weil sie wirtschaftliches Wachstum schwächt und damit der Selbstfinanzierungskraft der entsprechenden Investitionen den Boden entzieht.

Auch wenn das Bekenntnis der Regierung zur Notwendigkeit der Städtebauförderung sowie der Notwendigkeit KfW-Programme anzuerkennen ist, kann die Wirksamkeit der Programme bei dem derzeit geplanten Fördervolumen nicht als gesichert angesehen werden. Wir fordern die Bundesregierung sowie die Fraktionen im Bundestag deshalb dazu auf:

- die KfW-Programme für energetisches Bauen und Sanieren, wie im Abschlussbericht der Kommission zur Klimaschutzpolitik des Deutschen Verbandes empfohlen, mit einem Mindestfördervolumen von 2 Milliarden Euro fortzuschreiben (angesichts der Bedeutung der CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Wohngebäudebestand im neuen Energiekonzept der Bundesregierung wären eigentlich 3 Milliarden angemessen);
- die Städtebauförderung mindestens auf dem bisherigen Niveau auch für die kommenden Jahre festzuschreiben;

- das Wohngeld in seiner Struktur (inkl. Heizkostenkomponente) und bisherigen Höhe zu erhalten.

Wir würden uns freuen, wenn diese Argumente in der weiterführenden Diskussion des Bundestages Berücksichtigung finden könnten.

BERATUNGSUNTERLAGE  
Bitte aufbewahren!

Ausschuss für Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung

AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP  
Nr. 17(15)110(3)  
zur öffentlichen Anhörung  
am 27.10.2010



ZENTRALVERBAND  
DEUTSCHES  
BAUWERBE ZDB

## Stellungnahme des

### Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes e.V. (ZDB)

#### zu den Vorlagen:

- Angekündigte Mittelkürzung beim CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zurücknehmen (Drucksache 17/2346)
- CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm fortführen – Mit energetischer Sanierung Konjunktur ankurbeln, Arbeitsplätze sichern und Klima schützen (Drucksache 17/2395)
- Lebensqualität und Investitionssicherheit in unseren Städten durch Rettung der Städtebauförderung sichern (Drucksache 17/2396)

**für die Anhörung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 27. Oktober 2010**

Zentralverband des  
Deutschen Baugewerbes  
Kronenstraße 55-58  
D-10117 Berlin-Mitte  
Telefon 030/2 03 14 – 0  
Telefax 030/2 03 14 – 419  
<http://www.zdb.de>  
e-mail: bau@zdb.de

## I. Einleitung

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes vertritt als größter Branchenverband rund 35.000 mittelständische Bauunternehmen. Wir repräsentieren das gesamte Spektrum des Baugewerbes: Vom klassischen Hochbau, Straßen- und Tiefbau bis zum Ausbau. Dazu gehören u.a. Fliesenleger, klassische Zimmerer, Holzbau, Brunnenbauer, Spezialtiefbauer, Estrichleger bis hin zum Schlüsselfertigbau sowie Firmen, die von der Projektabwicklung bis hin zum Facility Management alle Dienstleistungen anbieten sowie komplette ÖPP-Projekte abwickeln. Unter dem Dach des ZDB sind sowohl handwerklich geprägte, inhabergeführte kleinere Unternehmen sowie große Mittelständler versammelt.

### 1. CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm

Rund 40 % der Endenergie wird in Gebäuden für Wärme und Kühlung verbraucht und verursacht fast 20 % der gesamten Co<sub>2</sub>-Immissionen in der Bundesrepublik. Ein unsanierter Altbau hat gegenüber einem Neubau den fünffachen Energiebedarf für Wärme und Kühlung. Die größten Energieeinsparpotentiale finden sich im Gebäudebereich, dem damit eine Schlüsselfunktion für die drastische Verringerung der Co<sub>2</sub>-Immissionen zukommt. Diese Potentiale müssen erschlossen werden, um im Bereich der Co<sub>2</sub>-Reduzierung voranzukommen und um die ehrgeizigen Klimaziele zu erreichen.

Die nachgefragten Mittel im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm sind in der Vergangenheit regelmäßig höher gewesen als die ursprüngliche Haushaltsplanung, so dass dieses Programm aufgestockt werden musste, im Jahr 2009 um 0,75 Mrd. €, im Jahr 2010 um 0,4 Mrd. €. Damit stand im Jahr 2009 ein neuer Rahmen über 2,25 Mrd. € zur Verfügung. Im Jahr 2010 konnte zumindest das für die Jahre 2009 -2011 als durchschnittlich angesetzte Budget von 1,5 Mrd. € aufrecht erhalten werden. Durch die bereit gestellten Fördermittel hat sich das Sanierungstempo wesentlich beschleunigt, was angesichts von rund 25 Mio. sanierungsbedürftiger Wohnungen auch dringend geboten ist. Beleg für die stimulierende Wirkung der Fördermittel auf das Sanierungstempo ist die nach den Daten der KfW erreichte Verdopplung der geförderten Wohneinheiten im Jahr 2009 gegenüber 2008 allein in den Programmbereichen Energieeffizient Sanieren.

#### ► Aktivierung privaten Kapitals

Darüber hinaus möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass mit dieser Förderung privates Kapital in erheblichem Umfang aktiviert wird. Ein Fördereuro bewirkte nach Analysen im Auftrag der KfW beim CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm private Investitionen in Höhe von rund neun €. Eine Mrd. € weniger Fördermittel, bedeutet auf neun Mrd. € Investitionen zu verzichten.

#### ► Sicherung von Arbeitsplätzen

Mit dem im Jahr 2009 über die KfW-Mittel generierten Investitionsvolumen von 18,4 Mrd. € wurden 290.000 Arbeitsplätze gesichert (BT DS 17/2610). Werden die Budgets wie geplant von 1,5 Mrd. € auf 0,4 Mrd. €, also um 1 Mrd. € abgesenkt, so stehen ca. 150.000 Arbeitsplätze zur Disposition. Damit stehen auch Einnahmen aus Lohn- und Umsatzsteuern und Sozialversicherungsbeiträge auf dem Spiel. Das Jülich- Forschungszentrum hat in einer Auswertung der KfW-Förderprogramme den Nachweis erbracht, dass die geförderten Maßnahmen nach Abzug der Programmkosten einen positiven Effekt auf den Staatshaushalt haben, im Jahr 2005 lag er bei 350 Mio. €, in 2006 bei 600 Mio. € und in 2007 bei 400 Mio. €. Die Ausgaben für die Förderprogramme werden also deutlich überkompensiert.

### ► Einnahmen übersteigen Programmausgaben deutlich

Der Effekt kann auch an folgendem Beispiel illustriert werden: Angenommen wird eine Investition von 60.000 €, die einen Arbeitsplatz im Bereich der Gebäudesanierung sichert, sowie ein durchschnittlicher Facharbeiterlohn von 30.000 €/a.

Auf die Investition von 60.000 € entfallen

19 % Mehrwertsteuer = 11.500 €

Auf einen durchschnittlichen Facharbeiterlohn von 30.000 € entfallen:

|                                  |            |               |
|----------------------------------|------------|---------------|
| 17,5 % Lohnsteuer                | = 5.250 €  | } rd. 5.540 € |
| 5,5 % Solidaritätszuschlag       | = 290 €    |               |
| 40 % Sozialversicherungsbeiträge | = 12.000 € |               |

Zusammengefasst bedeutet das:

Der Staat nimmt aus Mehrwertsteuer und Lohnsteuer ca. 17.000 € ein. Seine Ausgaben bezogen auf die eine Investition von 60.000 € liegen aber nur bei einem Neuntel, also knapp 7.000 €. (Für die Sozialversicherungssysteme kommen Einnahmen in Höhe von 12.000 € hinzu.)

Im Bereich der energetischen Gebäudesanierung wäre es richtig und erforderlich, das Fördervolumen **mindestens** wieder auf bisherigen Stand von 1,5 Mrd. € anzuheben.

Im Jahre 2009 standen insgesamt 2,25 Mrd. € zur Verfügung, die auch abgerufen wurden. Programmmittel in dieser Größenordnung sind dauerhaft notwendig, um die Zielstellung aus dem Energiekonzept umsetzen lassen, eine Verdoppelung der Sanierungsrate zu erreichen. Zu Recht wird im Energiekonzept der Energieeffizienz im Gebäudebereich eine Schlüsselstellung zugesprochen. Konsequenterweise müssen dann aber auch im Bundeshaushalt 2011 wieder die ursprünglich vorgesehenen 1,5 Mrd. € für das Programm eingestellt werden.

### ► Bestandsersatz

Wohnungen, die in den 50iger bis Anfang der 70iger Jahre gebaut wurden - es handelt sich allein in den alten Bundesländern um rund 16 Mio. Wohneinheiten, davon etwa 8 Mio. in Mehrfamilienhäusern - sind zwar grundsätzlich sanierungsfähig, aber stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme. Zudem entsprechen diese Wohneinheiten vom Grundriss und vom Schallschutz in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen.

Um die anspruchsvollen Energieeffizienzsteigerungen des Energiekonzepts umzusetzen, ist oft der Bestandsersatz als eine Form der Modernisierung sinnvoller. Bestandsersatz erfasst den Abriss des alten Gebäudes, den Umzug der betroffenen Mieter und den eigentlichen Ersatzneubau.

Nimmt man an, dass 15 – 20 % der in dem genannten Zeitraum errichteten Wohnungen unter ganzheitlich Gesichtspunkten nicht mehr sanierungswürdig sind, müssten über 3 Mio. Wohnungen abgerissen und neu gebaut werden.

Bestandsersatz wird bislang nicht eigenständig gefördert. Er sollte aber als eine Variante der Sanierung und Modernisierung auf alle in der Sanierung und Modernisierung einsetzbaren Fördermöglichkeiten, wie z.B. Darlehen und Zuschüsse der KfW, wie auch mögliche Sonderabschreibungen angewendet werden können, wenn auf einem bisher bereits von

einem Wohngebäude genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues, energieeffizientes Wohngebäude errichtet wird.

### ► **Entscheidend: Planungs- und Investitionssicherheit**

Im Jahr 2009 standen im Co<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm 2,25 Mrd. € zur Verfügung. Da die Mittel bereits im August des Jahres 2009 aufgebraucht waren, wurden je 0,375 Mrd. € aus den Mitteln aus den Jahren 2010 und 2011 vorweggenommen. Im Jahr 2010 standen danach (1,5 Mrd. € - 0,375 Mrd. € =) 1,1 Mrd. € zur Verfügung. Aufgrund des Mehrbedarfs im Jahr 2010 wurden wiederum 0,4 Mrd. € aus dem Jahr 2011 verwendet. Damit hätte für das Jahr 2011 noch eine Summe von 0,815 Mrd. € zur Verfügung gestanden (geplant: 1,5 Mrd. € - 0,375 Mrd. € (2009) und - 0,31 Mrd. € (2010)).

So stark schwankende Förderhöhen wirken sich sehr negativ auf die Planungs- und Investitionssicherheit sowohl der privaten Investoren als auch der Bauwirtschaft aus. Nachrichten über nicht ausreichende KfW-Mittel für die energetische Sanierung (wenn auch nur für Einzelmaßnahmen) verunsichern Hauseigentümer und veranlassen diese, in an sich geplante energetische Investitionen aufzuschieben.

Auch die Unternehmen der Bauwirtschaft sind negativ von den volatilen Förderhöhen betroffen. Nur wenn die Rahmenbedingungen und die Höhe der Fördermittel mittelfristig feststehen, werden die Bauunternehmen in diesem Bereich in Know-how, neue Arbeitsgeräte investieren und dauerhaft Mitarbeiter einstellen. Daher ist es aus Sicht der Bauwirtschaft für das Erreichen der ehrgeizigen Klimaziele unerlässlich, dass mittelfristig – unabhängig von den jeweiligen politischen Konstellationen – Förderhöhen und – voraussetzungen sowie die zu erfüllenden technischen Standards festgelegt sind.

## II. Städtebauförderung

Auch die vorgesehenen Kürzungen im Bereich der Städtebauförderung sind in hohem Maße kontraproduktiv. In den Jahren 2000 bis 2009 lag das durchschnittliche Volumen der Neubudgetierung der Städtebauförderung durch den Bund bei über 500 Mio. €. Nach einem Bericht des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung wären jährlich 600 bis 700 Mio. € Bundesmittel für die Städtebauförderung erforderlich, um den ermittelten Investitionsbedarf zu realisieren.

Nach den derzeitigen Planungen würde diese Summe in 2011 mit einem geplanten Budget von 305 Mio. € nur knapp zur Hälfte erreicht.

Aus der drastischen Reduzierung der Fördermittel des Bundes würden in der Folge weitere Einbrüche der Landes- und kommunalen Zuschüsse sowie der privaten Investitionen folgen.

An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund, Länder und Gemeinden. Regelmäßig beträgt der Bundesanteil an den Fördermaßnahmen rund ein Drittel. Die Länder bringen gleichhohe Mittel wie der Bund auf. Der Restanteil wird durch die Gemeinden als kommunaler Eigenanteil geleistet.

Fährt der Bund die Fördermittel für den Städtebau in dem geplanten Maße zurück, reduzieren sich zu gleichen Anteilen auch die Mittel der Bundesländer und Kommunen, so dass die Gesamtsumme der öffentlichen Gelder, die zur Förderung des Städtebaus zur Verfügung gestellt werden, drastisch sinken würden.

Nach dem Bericht der Bundesregierung zur Evaluation der Förderprogramme stößt ein € Städtebaufördermitteln von Bund und Ländern 8,50 € Bauinvestitionen an. Die Hebelwirkung der Bundesmittel allein beträgt demnach 1:17. Mithin bewirkt die Halbierung der Fördermittel alleine des Bundes um 300 Mio. € den Ausfall von Investitionen in Höhe von ca. fünf Mrd. €.

Darüber hinaus sichern nach einer Mitteilung der Bundesregierung schon 2.500 € Bundesmittel einen Arbeitsplatz in der Bauwirtschaft für ein Jahr (BT DS 17/1906). Die Halbierung der Fördermittel um 300 Mio. € führt mithin zu einem Verlust von 120.000 Arbeitsplätzen für ein Jahr in der Bauwirtschaft. Der hohe Multiplikatoreffekt der Bundesmittel führt damit zu einer deutlichen Überkompensation der staatlichen Ausgaben.

Von einer Kürzung der Städtebauförderung, wie sie noch geplant ist, wären vor allem die regional tätigen mittelständischen Bau- und Ausbauunternehmen betroffen, die rund 2,7 Mio. Arbeitnehmer beschäftigen. Hierdurch würden tausende von Arbeitsplätzen in den handwerklichen und mittelständisch geprägten Unternehmen aufs Spiel gesetzt und der Verlust von Steuereinnahmen und Sozialabgaben riskiert. Diese Einsparungen würden alleine den Mittelstand treffen.

### III. Resümee

Wir negieren nicht die Notwendigkeit, Ausgaben zu kürzen. Wir halten es jedoch aus ökonomischen Gründen für falsch, die gesamtwirtschaftlich höchst effektiven Förderprogramme zu kürzen. Denn es wäre widersinnig, genau die Förderprogramme zu kürzen, die private Investitionen in vielfacher Höhe aktivieren.

Werden die Förderprogramme derart drastisch zusammengestrichen, sind vor allem die ortsansässigen, im Wohnungs- und Städtebau tätigen mittelständischen Bauunternehmen betroffen, die rund 2,7 Mio. Menschen beschäftigen.

Wir appellieren daher, dafür zu sorgen, dass die Förderung der energetischen Gebäudesanierung und die Städtebauförderung zumindest in derzeitiger Höhe erhalten bleibt.

Berlin, den 20.10.2010

Zentralverband Deutsches Baugewerbe



## **Anhörung im Ausschuss Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 27. Oktober 2010 zum CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, zur Städtebauförderung und zur Heizkostenkomponente beim Wohngeld**

### **I. CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm (BT-Drucksachen 17/2346 und 17/2395)**

Zurzeit wird etwa ein Prozent des Wohnungsbestandes jährlich energetisch modernisiert. Die Bundesregierung strebt in ihrem Energiekonzept vom 28. September 2010 die Erhöhung der jährlichen Sanierungsrate auf zwei Prozent an. Um dieses Ziel zu erreichen, will die Bundesregierung Anreize setzen und mit Rücksicht auf die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes auf Zwangssanierungen verzichten.

#### **1. Privates Wohneigentum**

30,5 Mio. Wohnungen stehen im Eigentum privater Haushalte. Dies sind über 75 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland. Davon werden rund 14,5 Mio. Wohnungen vermietet und etwa 16 Mio. selbst genutzt.<sup>1</sup> Das private Grundeigentum verteilt sich auf alle Bevölkerungsschichten. So verfügen u. a. etwa je die Hälfte der Arbeiter- und der Rentnerhaushalte über Haus- und Grundeigentum.<sup>2</sup> Die privaten Eigentümer investieren bereits heute jährlich über 70 Mrd. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

#### **2. Einsparpotenzial im Wohnungsbestand**

Die politischen Annahmen gehen von einem unzutreffenden Energieverbrauch der Bestandswohngebäude aus. So wird beispielsweise im Musterenergieausweis für Wohngebäude, welcher der EnEV als Anlage beigefügt ist, ein durchschnittlicher Energieverbrauch von rund 250 bis 300 Kilowattstunden (kWh) je Quadratmeter Gebäudenutzfläche pro Jahr angenommen. Die dena unterstellt für ein Einfamilienhaus des Baujahres 1970 und 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen jährlichen Energieverbrauch von ca. 300 kWh/m<sup>2</sup>. Jüngere Studien, die sich auf die Auswertung von insgesamt über 200.000 Energieausweisen stützen, gehen für die Gesamtheit der Wohngebäude in Deutschland von durchschnittlichen Verbräuchen von lediglich 136 bis zu 170 kWh aus.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> IW Köln, „Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“, 2009, Seite 22

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt, „Wirtschaftsrechnungen“, Fachserie 15, Heft 2, 2009, Seite 68

<sup>3</sup> Vgl. „ista-IWH-Energieeffizienzindex“ des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle, 2009; ferner „Unsere alten Häuser sind besser als ihr Ruf“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel, 2009.

### **3. Wirtschaftlichkeitsgebot**

Das EnEG schreibt vor, dass die Anforderungen der EnEV wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Für den Bestand soll dies dann vorliegen, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb angemessener Fristen durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

#### **a) Selbstgenutztes Wohneigentum**

Die vorgeschriebenen konkreten Maßnahmen erfüllen für Selbstnutzer oftmals nicht das Wirtschaftlichkeitsgebot. Der tatsächliche Energieverbrauch von Bestandsgebäuden liegt zu meist weit unter den für nicht modernisierte Gebäude allgemein angenommenen Werten. Das Einsparpotenzial vieler Gebäude ist daher sehr viel geringer als angenommen. Da mit dem Energieeinsparpotenzial auch die möglichen jährlichen Heizkostensparnisse des Eigentümers sinken, rechnet sich eine Investition in Energieeffizienz erst zu einem vergleichsweise späteren Zeitpunkt. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind also deutlich unwirtschaftlicher, als bisher angenommen.

#### **b) Vermieteter Wohnungsbestand**

Die für die energetische Modernisierung erforderliche Investition trägt der Eigentümer allein. Die eintretende Energieeinsparung kommt jedoch als Betriebskostensparnis nur dem Mieter zugute (Investor-Nutzer-Dilemma). Die Investitionen des Vermieters können also nicht über die mögliche Energieeinsparung, sondern nur über eine Erhöhung der Mieteinnahmen erwirtschaftet werden. Nur in etwa einem Fünftel der Modernisierungsfälle greifen die privaten Vermieter zum Instrument der Modernisierungsmieterhöhung.<sup>4</sup> Die komplexen formellen Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung schrecken zahlreiche Investoren ab. Darüber hinaus lässt der Wohnungsleerstand in Deutschland auf vielen Wohnungsmärkten kein höheres Mietenniveau zu.

### **4. Einfluss des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms auf das Sanierungstempo im Wohnungsbestand**

Die Mittelausstattung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms hat im selbstgenutzten Wohnungsbestand unmittelbaren Einfluss auf das Sanierungstempo. Auch im vermieteten Wohnungsbestand sind Fördermittel für die energetische Sanierung geeignet, das Sanierungstempo zu erhöhen. Hier verschleppen jedoch investitionsverhindernde und –verzögernde mietrechtliche Rahmenbedingungen die erforderlichen Modernisierungsfortschritte: Mietminderungen in der Umbauphase, die unklare Regelung der Duldungspflicht energetischer Modernisierungen sowie die bürokratischen Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung. In strukturschwachen Räumen, in denen schon heute aufgrund einer hohen Leerstandsquote eine Beteiligung der Mieter an den Kosten von Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr in Betracht kommt, wird das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm nur eine begrenzte Wirkung entfalten.

---

<sup>4</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand - unter besonderer Berücksichtigung der privaten Vermieter“, Forschungen Heft 129, 2007, Seite 5.

## II. Städtebauförderung (BT-Drucksache 17/2396)

Die Städtebauförderung des Bundes soll einen Beitrag zur Gestaltung der Städte und Gemeinden leisten. Die Bundesregierung hat die – auch durch die demographische Entwicklung ausgelöste – notwendige Rückbesinnung auf die Innenstädte erkannt. Die in der Koalitionsvereinbarung beschlossene Einbeziehung privater Eigentümer in Stadtentwicklungsprozesse ist dabei positiv hervorzuheben.

### 1. Stadtumbau Ost

Von den Mitteln des umfangreichsten Programms der Städtebauförderung, dem Stadtumbau Ost, profitierten in den vergangenen Jahren nahezu ausschließlich kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zum Zeitpunkt des Programmstarts wurden als Ziele die städtebaulich geordnete Entwicklung schrumpfender Stadtteile und die Wiederherstellung des Marktgleichgewichtes definiert. In der praktischen Umsetzung beschränkte sich das Programm auf die Sanierung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen. Seit dem ersten Statusbericht aus dem Jahr 2006 steht fest, dass die Innenstädte „nicht im erhofften Maße von Wohnungsabrissen am Stadtrand profitieren. Sie sind nach wie vor durch überdurchschnittlichen Leerstand vor allem in unsanierten Gebäuden gekennzeichnet.“<sup>5</sup> Der Leerstand in unsanierten Gebäuden privater Eigentümer beträgt einer Umfrage in den beteiligten Kommunen zufolge 78 Prozent.<sup>6</sup>

Die durchschnittliche Leerstandquote im Altbaubestand der Stadtumbaukommunen beträgt weiterhin knapp 20 Prozent<sup>7</sup>. Darüber hinaus stieg im Jahresvergleich 2007 zu 2008 der Leerstand im Osten Deutschlands in vier von fünf Bundesländern erneut an:<sup>8</sup>

| Bundesland             | Leerstandquote 2008 in Prozent | Leerstandquote 2007 in Prozent | Differenz in Prozentpunkten |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Brandenburg            | 7,1%                           | 5,4%                           | 1,7%                        |
| Mecklenburg-Vorpommern | 6,8%                           | 6,7%                           | 0,1%                        |
| Sachsen                | 7,9%                           | 7,0%                           | 0,9%                        |
| Sachsen-Anhalt         | 9,0%                           | 9,4%                           | -0,4%                       |
| Thüringen              | 6,4%                           | 5,9%                           | 0,5%                        |

Vor diesem Hintergrund können wir heute konstatieren, dass die privaten Eigentümer in den Innenstädten Ostdeutschlands die geplanten Mittelkürzungen im Bereich der Städtebauförderung nicht bemerken werden. Das Programm Stadtumbau Ost hat sie jahrelang konsequent ignoriert oder ausgegrenzt. Die Bundesregierung hat den hierdurch entstandenen Nachholbedarf erkannt. Die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010 wird Städten und Gemeinden

<sup>5</sup> „Perspektiven für die Innenstadt, 3. Statusbericht Stadtumbau Ost“, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, 2008, S. 17.

<sup>6</sup> ebenda, S. 22.

<sup>7</sup> „Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost, Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens“, BMVBS, Oktober 2008, S. 4

<sup>8</sup> Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex, Vergleich der Daten der Jahre 2007 und 2008. Erfasst werden bei diesem Index nur mit Zentralheizung ausgestattete Mehrfamilienhäuser; der Leerstand dieses Marktsegments ist im Vergleich zum Gesamtmarkt geringer.

30 Prozent der Mittel im Programm Stadtumbau Ost für die Sicherung, Sanierung und den Erwerb von Altbauten bereitstellen. Diese Regelung wird vor allen Dingen der anzustrebenden Innenstadtentwicklung zu Gute kommen und ist daher ein Schritt in die richtige Richtung.

## **2. Altschuldenhilfe**

Das kürzlich vorgelegte Gutachten zur Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost kommt zu dem Schluss, dass in den meisten Städten zukünftig keine Beeinträchtigung des Stadtumbaus durch Unternehmensinsolvenzen zu befürchten ist. Gleichzeitig bescheinigt die Studie der Altschuldenhilfe eine nur begrenzte Wirkung in der Breite des Gesamtmarktes. Haus & Grund fordert daher, die Altschuldenhilfe 2013 einzustellen. Frei werdende Mittel sollten den Regelprogrammen der Städtebauförderung zur Verfügung stehen. Diese Mittel werden hier eine deutlich höhere Wirkung erzielen. So könnte endlich der Missstand behoben werden, dass in einem Viertel der Programmkommunen des Stadtumbaus Ost keine gezielte Ansprache privater Eigentümer erfolgt und insgesamt weniger als ein Viertel der Kommunen auf die Einbeziehung der privaten Eigentümer eingerichtet ist.<sup>9</sup>

## **3. Weitere Programme der Städtebauförderung**

In allen anderen Programmen der Städtebauförderung werden die für den Bundeshaushalt 2011 geplanten Kürzungen die als notwendig erkannten Projekte der Stadtentwicklung erheblich beeinträchtigen, vielfach sogar verhindern. Sind Mittelkürzungen zur Konsolidierung des Bundeshaushaltes unvermeidlich, muss dies aus Sicht von Haus & Grund Anlass zu einer noch stärkeren Konzentration der Förderung auf die Innenstädte und die Einbeziehung privater Eigentümer in die Stadtentwicklungsprozesse sein. Unter diesen Aspekten sind die Programme der Städtebauförderung zu evaluieren und gegebenenfalls zu verändern.

---

<sup>9</sup> „Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost“, BMVBS, 2008, S. 116.

**B E R A T U N G S U N T E R L A G E**

**Bitte aufbewahren!**

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

**AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**

**Nr. 17(15)110(5)**

**zur öffentlichen Anhörung  
am 27.10.2010**



**zur öffentlichen Anhörung am 27. Oktober 2010  
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
zu den Anträgen**

- der Fraktion der SPD

**Angekündigte Mittelkürzung beim CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm  
zurücknehmen**

BT-Drucksache 17/2346

- der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE Grünen

**CO<sub>2</sub> Gebäudesanierungsprogramm fortführen – Mit energetischer Sanierung  
Konjunktur ankurbeln, Arbeitsplätze sichern und Klima schützen**

BT-Drucksache 17/2395

**Lebensqualität und Investitionssicherheit in unseren Städten durch Rettung  
der Städtebauförderung sichern**

BT-Drucksache 17/2396

**Heizkostenkomponente beim Wohngeld erhalten**

BT-Drucksache 17/2923

22. Oktober 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](mailto:office@bfw-bund.de)

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

© BFW 2010

## **Vorwort**

- 1. CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm auf hohem Niveau weiter fortführen**
  - CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm im Einklang mit Energiekonzept bringen
  - Gebäudesanierungsprogramm ist ein „kleines Konjunkturpaket“
  - Förderung des Ersatz-Neubaus ist konsequente Beachtung des Wirtschaftlichkeitsprinzips
  - Weiterentwicklung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms
  - Mischung aus CO<sub>2</sub>-Förderung und steuerlichen Anreizen notwendig
  
- 2. Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE Mittel)**
  
- 3. Städtebauförderung**
  
- 4. Heizkostenkomponente beim Wohngeld**

## **Vorwort**

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft trägt durch die fortschreitende energetische Sanierung ihrer Bestände zum aktiven Klimaschutz bei. Die Notwendigkeit des Klimaschutzes und der weiteren energetischen Sanierung von Gebäuden wurde im Energiekonzept der Bundesregierung herausgestellt. Wichtige Bausteine, um diese Ziele zu erreichen sind die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramme des Bundes. Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. befürwortet die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte – gerade vor dem Hintergrund der im Grundgesetz verankerten Schuldenbremse, glaubt aber, dass gerade bei Programmen nicht gespart werden darf, die „kleine“ Konjunkturpakete“ darstellen und private Investitionen nach sich ziehen.

Nachfolgendes zum BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Dem BFW gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in dem 7,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von rund 14 % des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet. Damit arbeiten mehr als 1 Million Beschäftigte in den Büros, Einkaufszentren und Hotels der BFW-Mitgliedsunternehmen. Im Jahr 2009 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von ca. 12,7 Milliarden Euro. Insgesamt repräsentierten BFW-Mitgliedsunternehmen 2009 eine Wohnungsproduktion von ca. 26.550 Wohneinheiten. Hier reicht das Investitionsspektrum von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

## **1. CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm auf hohem Niveau weiter fortführen**

### **CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm in Einklang mit Energiekonzept bringen**

Für die Erreichung der Klimaschutzziele, die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Rückflüsse in die öffentlichen Kassen durch die angestoßenen Investitionen ist das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm von besonderer Bedeutung. Dies wurde sowohl durch Bundesumweltminister Röttgen, der jährlich 2 Mrd. Euro für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, Bundeswirtschaftsminister Rainer Brüderle, der eine deutlich bessere Ausgestaltung für das bewährte Programm auf der Pressekonferenz zur Vorstellung des Energiekonzepts gemeinsam mit Bundesminister Norbert Röttgen forderte. Aus dem Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung spricht sich der Staatssekretär Jan Mücke für die Aufstockung auf 3 Mrd. Euro aus.

Im Energiekonzept findet sich die Formulierung „einer besseren Ausstattung des bewährten CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogrammes im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten“ und nach dem auf dem Energiekonzept basierenden Entwurf des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Energie- und Klimafonds“ stehen ab 2011 zusätzlich Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 500 Mio. Euro aus diesem Fond für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zur Verfügung.

Ausdrücklich begrüßt der BFW die mit der Errichtung des Sondervermögens „Energie- und Klimafonds“ geschaffene Möglichkeit, die Grundausrüstung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms aus den Haushaltsberatungen herauszulösen und dadurch die Förderung zu verstetigen.

Dies stellt aber nur eine Grundsicherung des Gebäudesanierungsprogramms dar. Der BFW fordert, das Gebäudesanierungsprogramm durch den Haushalt besser auszustatten. Die anvisierte Höhe des Programms reicht aus, um die wiederkehrenden Zusagestopps aufgrund von Mittelausschöpfungen bzw. nicht abgeschlossener Haushaltsberatungen zu verhindern. Wir glauben, dass nur durch stetige Ausstattung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms Vertrauen geschaffen werden kann.

Die von der Bundesregierung im Energiekonzept geforderte Erhöhung der Sanierungsquote wird bei effizienter Ausgestaltung des Programms bei 4,7 bis 5 Mrd. Euro erreicht werden; Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 500 Mio. Euro reichen bei weitem nicht aus.

Der BFW stellt heraus, dass die bisherigen Mittelerhöhungen der zurückliegenden Legislaturperiode keine realen Erhöhungen darstellten, sondern nur Vorzieheffekte zu Lasten späterer Jahre waren und diese Vorzieheffekte aufgrund des Auslaufens des Gesamtrahmens nicht mehr möglich sind. Diese Vorzieheffekte waren notwendig, um die in der Vergangenheit gesteckten Klimaschutzziele zu erreichen, die gestiegenen ordnungsrechtlichen Effizienzvorgaben für Neubau und Sanierungen zu bedienen und die bisherige energetische Sanierungsquote von ca. 1 % jährlich zu erreichen.

Mit der EnEV 2009 sind die ordnungsrechtlichen Ziele nochmals um ca. 30 % erhöht worden. Das Energiekonzept gibt weitere ambitionierte Ziele, wie eine energetische Sanierungsquote von 2 % jährlich und die Reduzierung des Wärmebedarfs um 20 % bis 2020 sowie eine Minderung des Primärenergiebedarfs in der Größenordnung von 80 % bis 2050, an.

Der BFW unterstreicht daher erneut seine Forderung, die Ausstattung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms nicht der Haushaltslage, sondern den Klimaschutzziele anzuempfehlen, wie die Klimaschutzziele auch nicht am Haushalt ausgerichtet werden können. Den in den Anträgen genannten Finanzierungsbedarf von 5 Mrd. Euro pro Jahr schätzen wir als realistisch ein.

### **Gebäudesanierungsprogramm ist ein „kleines Konjunkturpaket“**

Der BFW ist der Auffassung, dass der im Energiekonzept genannte Finanzierungsvorbehalt für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm nicht gelten kann, da es keine Vollkostenförderung darstellt, sondern wesentlich höhere Investitionen anschiebt. Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm hat im Jahr 2009 mit 2 Mrd. Euro öffentlichen Mitteln über 18 Mrd. Euro an privaten und öffentlichen Wohnungsbauinvestitionen nach sich gezogen. Damit wirkt das Programm selbstfinanzierend und ausgabenmindernd im Bereich der Transferleistungen. Der BFW kritisiert, dass diese Argumente bislang nicht ausreichend in den Haushaltsberatungen berücksichtigt wurden.

In der öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Wirtschaft und Technologie des Deutschen Bundestages am 21.10.2010 wurde vom BDEW herausgestellt, dass durch die Erhöhung der EEG-Umlage zusätzliche Umsatzsteuereinnahmen in 2010 von ca. 252 Mio. in 2011 von ca. 511 Mio. Euro entstünden. Der BFW fordert, dass diese steuerlichen Mehreinnahmen in den Energie- und Klimafonds eingestellt werden und zur weiteren Aufstockung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms genutzt werden, um die Steigerung der Sanierungsquote von 1 % auf 2 % zu erreichen.

Der Forderung nach einer Aufstockung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms kann nicht entgegengehalten werden, dass eine weitere Anhebung der Förderrichtlinien in diesem langfristigen und ständig aktualisierten Programm übermäßige Effizienzpotentiale beim Mitteleinsatz heben könnte. Es ist eher so, dass mit ständig wachsenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen der bisherige Abstand zwischen Anforderungs- und Förderungsniveau nicht gehalten wird. Der BFW weist darauf hin, dass die größten Einspareffekte bei unsanierten Objekten zu erzielen sind.

Der BFW ist der Auffassung, dass bei einem zu großen Abstand zwischen Förderniveau und technisch Machbarem eine Breitenwirkung schwer erzielt werden kann. Hinzu kommt das Nutzerverhalten, das sich nur allmählich den technischen Höchstleistungen anpasst und bereits jetzt ist zu beobachten, dass es deutliche Unterschiede zwischen dem berechneten und dem tatsächlichen Verbrauch von Effizienzhäusern gibt. So wird die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen/Kiel am 3. November 2010 in der Studie „Passivhäuser, KfW 40 & Co.“ aufzeigen, dass trotz Baukostensteigerung von ca. 35 % Niedrigstenergiehäuser die anvisierten Einsparziele deutlich verfehlen werden, wenn statt der berechneten die tatsächlichen Verbräuche betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund bedarf es im Fördermittelbereich der Einbeziehung der Grenzkosten.

### **Förderung des Ersatz-Neubaus ist konsequente Beachtung des Wirtschaftlichkeitsprinzips**

Der BFW begrüßt, dass durch das Energiekonzept die Förderung des Ersatz-Neubaus in das Gebäudesanierungsprogramm aufzunehmen ist. Dabei sind unseres Erachtens zwei wichtige Aufgaben zu bewältigen:

- der Abbau der Benachteiligung des Ersatzneubaus gegenüber der Sanierung bei der Förderung trotz gleicher Investitionshöhe
- die gezielte Förderung des Ersatzes nicht sanierungsfähiger Bestände

Nach Berechnungen des BFW kann die angesprochene Benachteiligung bei einer Investitionssumme von 60.000 Euro für Sanierung oder Abriss-Neubau einer 50 qm Wohnung bis zu 14.500 Euro ausmachen. Die Förderung des Ersatz-Neubaus muss aufgrund des Wirtschaftlichkeitsprinzips, welches durch das Energiekonzept nochmals bestätigt wurde, gewährleistet sein. Das Wirtschaftlichkeitsprinzip wurde bereits 1976 im EneG festgeschrieben und damit begründet, dass nur wirtschaftlich optimale Lösungen die unproduktive Bindung von Produktionsfaktoren und damit Wachstumsverluste verhindern (BT DR 7/4575 unter Begründung I.4). Eine Erkenntnis, die aufgrund der Strategie der Haushaltskonsolidierung über mehr Wachstum aktueller ist denn je.

### **Weiterentwicklung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms**

Die Wiedereinführung der Förderung von Einzelmaßnahmen (z.B. Heizungserneuerung und Dämmung) ab 2011 im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms hält der BFW für einen wesentlichen Schritt, um die gewünschte Sanierungsquote von 2 % jährlich zu erreichen. Die Zahlen der KfW Förderbank zum 31. Juli 2010 mit rund 85.000 geförderten Wohneinheiten belegen, dass die Einzelmaßnahmen einen wesentlichen Beitrag in der bisherigen Sanierungsrate geleistet haben. Die Gesamtsanierung zum Effizienzhaus ist an vielen Gebäuden bereits aus technischen Gesichtspunkten nicht umsetzbar. Die Durchführung von Einzelmaßnahmen stellt die einzige Alternative dar, die auch den Klimaschutzziele Rechnung trägt.

Ein weiterer Aspekt liegt im Kostenrahmen einer Gesamtsanierung, wodurch Investitionsentscheidungen verzögert werden. Der Kostenrahmen für eine Komplettsanierung beträgt für ein Jahrhundertwendegebäude rund 1.130.000 Euro. Die Fenstererneuerung für ein Jahrhundertwendegebäude beträgt rund 330.000 Euro. Der BFW empfiehlt daher eine stärkere Breitenförderung, um positive Energieeffekte schnellstmöglich zu realisieren.

### **Mischung aus CO<sub>2</sub>-Förderung und steuerlichen Anreizen notwendig**

Der BFW gibt zu bedenken, dass Förderung oftmals nur in Anspruch genommen wird, wenn der Eigentümer ohnehin schon zu Investitionen bereit ist. In diesen Fällen kann Förderung zwar das konkrete Investitionsvolumen erhöhen, nicht jedoch die Sanierungsrate steigern. Das Energiekonzept geht daher davon aus, dass zusätzlich steuerliche Anreize notwendig sind. Auch hier geht es zunächst um den Abbau von Hemmnissen, die z. B. bei einer dem Immobilienerwerb zeitlich nahestehenden umfassenden energetischen Sanierung bestehen. Solche Investitionen können oftmals nur wie Herstellungs- und Anschaffungskosten linear mit 2 % abgeschrieben werden.

Der BFW empfiehlt für solche Maßnahmen die Anpassung der linearen Abschreibung auf 4 % und zusätzlich für bereits erworbene Bestandsgebäude eine Klimaabschreibung von 6 bis 8 % in den ersten acht Jahren auf die Aufwendungen der energetischen Vollsanierung. Der Investitionsstau aufgrund steuerlich bedingter Stillhaltefristen könnte so aufgelöst werden und gleichzeitig der Erwerb sanierungsbedürftiger Gebäude attraktiver gestaltet werden.

## 2. Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE-Mittel)

Im Rahmen des Europäischen Konjunkturprogramms ist der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) seit Mai 2009 für Investitionen in den Wohnungsbau geöffnet worden. Insgesamt können in Deutschland 680 Mio. Euro aus den bereits zugeteilten EFRE-Mitteln für die energieeffiziente Gebäudesanierung verwendet werden. Während Länder wie Frankreich, Belgien und Großbritannien die Mittel nutzen, stößt in Deutschland die Möglichkeit, die Gelder für die energieeffiziente Gebäudesanierung zu verwenden, auf mehrheitliche Ablehnung. Die Bundesregierung schließt im Koalitionsvertrag die Verwendung europäischer Fördermittel für den Wohnungsbau aus. Aktuell sind Aufklärung und Nachholbedarf hier aber zuerst bei den Bundesländern zu sehen, denn diese lassen im Falle der EFRE-Gelder ihre Zuständigkeit der Wohnungsbauförderung brach liegen. Einzig das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Koalitionsvertrag festgelegt, dass die Mittel noch in der laufenden Förderperiode 2007 bis 2013 für den Wohnungsbau genutzt werden sollen.

Der BFW bittet daher dringend zu prüfen, inwiefern auch andere Bundesländer in ihren erstellten Operationellen Programmen die Förderung von Investitionen in die energieeffiziente Gebäudesanierung aufgreifen können. Oftmals ist eine Umstrukturierung der Programme gar nicht nötig; nämlich immer dann, wenn eine Prioritätsachse bereits Energie-, Klima- oder Umweltthemen aufgreift. Die energetische Gebäudesanierung ist außerdem als Element der Entwicklung von Städten zu betrachten. Durch die Sanierungsmaßnahmen werden Bestände aufgewertet und mit ihnen die Quartiere.

Der BFW warnt hier vor falschen Signalen an die EU. Es darf nicht den Eindruck vermittelt werden, Deutschland benötige die Mittel nicht, denn in der Konsequenz könnte in der nächsten Förderperiode nach 2013 die Mittelfreigabe für die energetische Gebäudesanierung gestrichen werden. Die Klimaschutzziele der EU und der deutschen Bundesregierung sind jedoch ohne Förderung allein von den Wohnungs- und Immobilienunternehmen nicht durchführbar.

## 3. Städtebauförderung

Der vom BFW vertretenen privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kommt bei der Entwicklung der Innenstädte eine besondere Bedeutung zu, da sie durch Schaffung und Vorhalten eines differenzierten Wohnungs- und Gewerbeflächenangebotes maßgeblich zur Lebensqualität in der Stadt beiträgt. Die städtischen Zentren, insbesondere die Innenstädte, müssen als Handels- und Lebensraum gestärkt und durch optimierte Mobilitätsstrukturen zugänglich gemacht werden.

Um dies zu gewährleisten, fordert der BFW, die ursprünglich geplanten Mittel in Höhe von 610 Mio. Euro bereitzustellen, denn auch nach der angekündigten Reduzierung der Kürzung liegen die in Aussicht gestellten Mittel 155 Mio. Euro unter diesem Betrag. Vor dem Hintergrund der im Koalitionsvertrag formulierten Absicht, die Städtebauförderung auf hohem Niveau zu verstetigen, ist aus Sicht des BFW die Ausstattung der Programme aktuell immer noch unzureichend.

Die durch die Städtebauförderung angestoßenen Investitionen ziehen bis zu einem Achtfachen öffentliche und private Investitionen nach sich und führen über Steuermehreinnahmen zur weitreichenden Refinanzierung des Programms.

Der BFW betont zugleich, dass wichtigster Förderaspekt der städtebauliche Denkmalschutz ist, da dieser auf Quartiersentwicklungen, Innenstädte, Tourismus und das inländische Handwerk eine gewichtige Beschäftigungswirkung auslöst. Im Bereich der steuerlichen Ausgestaltungen wären Änderungen Arbeitsplatz gefährdend.

Zugleich regt der BFW an, die Fördermittelvergabe wesentlich restriktiver an der Aufgabenstellung zur Stärkung der Innenstädte zu orientieren, die vorhandenen Städtebauförderungsprogramme von bürokratischem Aufwand zu befreien, die konkreten Förderverfahren zu vereinfachen und nationale und EU-Förderprogramme besser aufeinander abzustimmen.

Darüber hinaus sieht der BFW weitere erschließbare Potentiale durch zügige, unbürokratische Ausweisung innerstädtischen Wohnbaulands, Erleichterungen bei der Nachverdichtung und das Forcieren von Flächenrecycling.

Für den BFW ist die Beteiligung der Bürger, der Unternehmen sowie der privaten Eigentümer unerlässlich für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Hierzu sind Beteiligungsmodelle wie Business Improvement Districts und Housing Improvement Districts hilfreich, solange die Mitwirkung auf freiwilliger Basis geschieht. Die Gemeinden sind laut Verwaltungsvereinbarung für die Städtebauförderung dazu angehalten, auch private Eigentümer in die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte einzubeziehen, kommen dem bisher aber kaum nach. Hier gilt es, mehr Verbindlichkeit zu schaffen und private Eigentümer, auch in Form ihrer Interessenvertretungen, an den Tisch zu bringen. Aufwertung und Wohnumfeldverbesserungen können sowohl von privaten als auch von kommunalen Trägern durchgeführt werden.

#### **4. Heizkostenkomponente beim Wohngeld**

Der BFW hat sich bereits im Rahmen der Stellungnahme der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zum Entwurf eines Beitrags zum Haushaltsbegleitgesetz 2011 – Wohngeldrecht, Wohngeldverordnung, Wohnungsbindungsgesetz vom 30. Juni 2010 geäußert und hält an der darin geäußerten Kritik fest.

Die in der Klimaschutzdebatte immer wieder angeführte Ressourcenknappheit und Energiepreisschwankungen lassen die vollständige Streichung der Heizkostenkomponente unverständlich erscheinen. Hier wird die Chance vergeben, ein transparentes Verfahren zu entwickeln, welches möglicherweise über die Heizkostenkomponente hinaus zur Transparenz und Kontrolle der Energiepreisentwicklung beitragen könnte.

**B ERATUNGSUNTERLAGE**  
**Bitte aufbewahren!**

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**  
**Nr. 17(15)110(6)**  
**zur öffentlichen Anhörung**  
**am 27.10.2010**



GdW Stellungnahme

**Städtebauförderung -  
CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung -  
Heizkostenkomponente  
beim Wohngeld**

Drucksachen 17/2346; 17/2395;  
17/2396; 17/2923

vorgelegt für die öffentliche Anhörung  
des Bundestagsausschusses für  
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
am 27. Oktober 2010

Oktober 2010

Herausgeber:

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2010

## **GdW Stellungnahme**

### **Städtebauförderung - CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung - Heizkostenkomponente beim Wohngeld**

Drucksachen 17/2346; 17/2395; 17/2396; 17/2923

vorgelegt für die öffentliche Anhörung des Bundestagsausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 27. Oktober 2010

## **Inhalt**

**Seite**

**Präambel**

**1**

**1**

**Allgemeine Bewertung der Kürzungsbeschlüsse der  
Bundesregierung im Bereich der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**

**1**

**2**

**Zu den Themenbereichen im Einzelnen**

**2.1**

**Städtebauförderung**

**3**

**2.2**

**CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm**

**6**

**2.3**

**Heizkostenkomponente beim Wohngeld**

**8**

## **Präambel**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist der größte wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Verband in Deutschland. Er ist zugleich Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit rund 6 Mio. bewirtschafteten Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen leben. Zu den Wohnungsunternehmen gehören Wohnungsgenossenschaften, kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen ebenso wie Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft und kirchliche Wohnungsunternehmen. Der Tätigkeitsbereich des GdW erstreckt sich auf nationale und internationale Angelegenheiten. Er hat in diesem Rahmen insbesondere die Aufgabe, die gemeinsamen wirtschafts-, rechts-, steuer- und finanzpolitischen Belange der Wohnungswirtschaft auf nationaler, europäischer sowie internationaler Ebene zu vertreten.

### **1**

#### **Allgemeine Bewertung der Kürzungsbeschlüsse der Bundesregierung im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Der GdW, aber auch die weiteren in der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zusammengeschlossenen wohnungswirtschaftlichen Verbände, haben sich in den letzten Monaten massiv für die Erhaltung der Städtebauförderung und der Förderung der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung auf bisherigem Niveau eingesetzt und sich gegen eine Streichung der Heizkostenkomponente beim Wohngeld ausgesprochen.

Im Juni 2010 hat die Bundesregierung beschlossen, die Städtebauförderung für das Jahr 2011 auf 305 Mio. EUR zu halbieren. Die Städtebauförderung ist unverzichtbar für die positive Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Städte. Besonders die Programme Stadtumbau Ost und West sowie das Programm Soziale Stadt haben in der Vergangenheit zur Stabilität der Quartiere, Städte und Wohnungsmärkte beigetragen und zu einer hohen Qualität des Wohnens bei bezahlbaren Mieten geführt.

Mittelkürzungen des Bundes in diesem Bereich gefährden den sozialen Zusammenhalt sowie die Entwicklung und den Umbau der Städte. Sie würden einen Rückgang öffentlicher Mittel für Investitionen und soziale Maßnahmen insgesamt um bis zum Dreifachen bedeuten, weil die Städtebauförderung durch Länder und Kommunen in der Regel komplementär mitfinanziert wird. Das Erfolgsprogramm der Städtebauförderung darf auch wegen seiner positiven Arbeitsmarktanstöße gerade für die regionale Wirtschaft und seiner hohen volkswirtschaftlichen Multiplikatorwirkung nicht gekürzt werden.

Die am 6. Oktober 2010 im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung empfohlene Aufstockung der Städtebauförderung um 150 Mio. EUR auf 455 Mio. EUR für 2011 ist zwar ein ermutigendes Signal für die abschließenden Haushaltsberatungen. Das Ausmaß der Aufstockung ist allerdings unzureichend und steht eben noch unter dem Vorbehalt der Entscheidung des Haushaltsausschusses. Hinzu kommt: Der Beschluss sieht vor, die Mittelverwendung im Programm "Soziale Stadt" auf rein investive Maßnahmen zu beschränken. Die

geplante Kürzung der Mittel und die Änderung der Bedingungen für die Mittelverwendung führen bei laufenden Projekten in großem Ausmaß zu einschneidenden Verschlechterungen und Verzögerungen sowie zu einem weitestgehenden Verzicht auf eigentlich künftig dringend erforderliche Projekte.

Der GdW begrüßt vor diesem Hintergrund ausdrücklich den einstimmigen Beschluss der Bauministerkonferenz zur Städtebauförderung vom 3. September 2010 sowie die einstimmige EntschlieÙung des Bundesrates vom 24. September 2010 und fordert den Deutschen Bundestag auf, die geplanten Kürzungen bei den Mitteln für die Städtebauförderung für 2011 im Laufe der weiteren Haushaltsberatungen zurückzunehmen.

Ebenfalls hat die Bundesregierung im Juni 2010 beschlossen, die Mittel für das KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm für das Jahr 2011 auf 436 Mio. EUR zu halbieren. Dass nun für 2011 rund 936 Mio. EUR als Fördermittel in den Haushalt eingestellt werden sollen, ist ein wichtiges Signal. Trotz dieser Aufstockung liegen die Mittel jedoch immer noch deutlich unter dem Förderniveau der vorherigen Jahre. Der GdW geht davon aus, dass zum Erhalt der derzeitigen Sanierungsquote eine Verstetigung der jährlichen Förderung mindestens auf dem Niveau des Jahres 2009 und für eine Verdopplung der Sanierungsrate eine Ausweitung auf bis zu 5 Mrd. EUR notwendig wäre.

Der GdW geht davon aus, dass die Kürzungen bei Investitionsanreizprogrammen wie dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und der Städtebauförderung keinen Konsolidierungsbeitrag für den Haushalt leisten. Diese Förderprogramme führen nachweislich allein durch die zurückfließende Mehrwertsteuer zu einer "Refinanzierung" und tragen zur Sicherung sowie zum Ausbau der Beschäftigung bei und bewirken über zusätzliche Lohnsteuer und Sozialabgaben weitere Einnahmen für die öffentlichen Kassen. Im Gegenteil: Bei gesamtwirtschaftlicher und –fiskalischer Betrachtung ist der Effekt für den Haushalt negativ, weil einem relativ geringen Ausgaberrückgang ein dadurch verursachter viel größerer Einnahmeausfall gegenüber steht. Bei den Energieeffizienzprogrammen sowie der Städtebauförderung stehen einem Euro Bundesmittel bis zu neun Euro an privaten Investitionen gegenüber.

Die geplante Reduzierung der Programme widerspricht den politischen Zielen des Koalitionsvertrages, ist eine Investitionsbremse und wirkt sich stark dämpfend auf die konjunkturelle Entwicklung aus.

## **2 Zu den Themenbereichen im Einzelnen**

### **2.1 Städtebauförderung**

Um das Wohnen in der Stadt zukunftsfähig zu gestalten, brauchen die Kommunen, der Bund und die Länder den engen Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft. Der Stadtumbau in Ost und West ebenso wie das Programm Soziale Stadt sind unverzichtbar und müssen auf hohem Niveau weitergeführt werden.

In den neuen Ländern besteht die Notwendigkeit, im Rahmen des Stadtumbaus bis 2016 weitere mindestens 250.000 Wohnungen abzureißen. Ohne eine entsprechende finanzielle Ausstattung des Programms "Stadtumbau Ost" und eine Entlastung aller abgerissenen Wohnungen von den Altschulden ist dieses Ziel auch nicht annähernd erreichbar. In Westdeutschland steigt der Bedarf im Bereich des Stadtumbaus ebenfalls. Hier sind die Regionen allerdings sehr differenziert zu betrachten. Während einige Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen haben, herrscht in Ballungszentren wie München oder Hamburg für Menschen mit geringerem Einkommen bereits Wohnungsknappheit.

Die Wohnsiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre, die dauerhaft für die Wohnraumversorgung benötigt werden, müssen Schritt für Schritt erneuert werden. Die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und der Altbaubestände in den Innenstädten muss vorankommen. Fragen des sozialen Zusammenhalts in den Nachbarschaften benachteiligter Stadtquartiere verlangen von den Wohnungsunternehmen Lösungen, und auch die Integration von Migranten wird an Bedeutung künftig noch weiter zunehmen.

Für dieses breite Aufgabenspektrum liefert die Städtebauförderung nicht nur eine finanzielle Unterstützung, sondern fördert durch ihre Verfahren das Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft und Kommunen bei der Gestaltung der Stadt- und Wohnquartiere. In über vier Jahrzehnten haben sich diese Programme außerordentlich bewährt.

Im Ergebnis verfügt Deutschland heute über ein erfolgreiches und international vielbeachtetes Modell integrierter Stadtentwicklung. Das war ein plausibler, von der Wohnungswirtschaft unterstützter politischer Grund, der Städtebauförderung als Kernelement der Stadtentwicklungspolitik über Jahrzehnte hinweg einen hohen Stellenwert einzuräumen.

Die aus Sicht des Staates besondere Effektivität der Städtebauförderung liegt darin, dass sie sich - bei wirkungsvoller und nachhaltiger Stadtentwicklung - als Investitionsprogramm selbst refinanziert. Gutachten haben auf die immensen Multiplikatoreffekte der öffentlichen Mittel für die Investitionen im privaten Sektor hingewiesen. Auch angesichts des vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ermittelten städtebaulichen Bedarfs von 700 Mio. EUR Finanzhilfen des Bundes im Jahresdurchschnitt wurde der Städtebauförderung im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien folgerichtig ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Die Sparbeschlüsse der Bundesregierung im Bereich der Städtebauförderung stehen im Widerspruch zu der von der Wohnungswirtschaft geteilten Position, dass nachhaltige Stadtentwicklung für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und den sozialen Zusammenhalt an Bedeutung gewinnt. Eine Position, die bislang von allen im Bundestag vertretenen Parteien geteilt wurde und die Deutschland in der EU im Rahmen seiner Ratspräsidentschaft im Jahr 2007 offensiv propagiert hat (Leipzig-Charta der Nachhaltigen Europäischen Stadt).

Die Diskussion der letzten Monate hat gezeigt, dass in der deutschen Gesellschaft ein breiter Konsens über die gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Bedeutung der Städtebauförderung besteht. Vor allem die Bündelung von Maßnahmen der baulichen Erneuerung, der Bildung, der Integration und der Arbeitsplatzschaffung erweist sich als nachhaltiger Erfolgsfaktor. In den Kommunen, sozialen Trägern und Immobilienunternehmen ist mit Einführung des Programms "Soziale Stadt" das ganzheitliche sozial-räumliche Denken und Handeln in einer Weise gefördert worden, wie es in diesem Umfang vorher nicht üblich war. Die Bündelung von Mitteln aus den Sozial- und Wirtschaftsressorts mit der Städtebauförderung bei den konkreten Projekten vor Ort ist in den letzten Jahren deutlich voran gekommen.

Der GdW wendet sich deshalb gegen Überlegungen, die Verwendung für das Programm "Soziale Stadt" auf rein baulich-investive Maßnahmen zu beschränken. Die GdW-Wohnungsunternehmen investieren massiv in Projekte für stabile Nachbarschaften. So beteiligen sich nach Erhebungen des GdW seine Mitgliedsunternehmen mit dem fünffachen Betrag des Mitteleinsatzes des Bundes an den Projekten der "Sozialen Stadt".

### **Fazit**

Die Städtebauförderung ist unverzichtbar für die Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Städte. Besonders die Programme Stadtbau Ost und West sowie das Programm Soziale Stadt haben in der Vergangenheit zur Stabilität der Quartiere, Städte und Wohnungsmärkte beigetragen und zu einer hohen Qualität des Wohnens bei bezahlbaren Mieten geführt.

Ein Staat, der sparen muss, ist auf die Ausweitung privater sozial-ökonomischer Aktivitäten und Investitionen angewiesen, wenn die gesamtgesellschaftliche und volkswirtschaftliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden soll. Die Städtebauförderung bewirkt mit ihren großen Anstoßeffekten wie kaum ein anderes strukturpolitisches Instrument das Engagement der Bürger und der Wirtschaft für ihre Städte. Sparen bei der Erneuerung der Städte ist so gesehen auch haushaltspolitisch kontraproduktiv.

Die Städtebauförderung ist keine Subvention im üblichen Sinne, sondern die Beteiligung des Staates an der Finanzierung von Projekten, die zum originären Aufgaben- und Verantwortungsbereich staatlichen Handelns gehören. Damit werden in erheblichem Umfang private Mittel bei den Unternehmen und Eigentümern für die Entwicklung der Stadt mobilisiert. Stadtentwicklung ist zentrale Aufgabe des Staates und nicht Kerngeschäft von Wohnungs- und Immobilienunternehmen oder privaten Eigentümern. Die Städtebauförderung lässt

keine Mitnahmeeffekte zu. Sie ist ein Programm zum Mitmachen – nicht zum Mitnehmen.

Aus Sicht der vom GdW vertretenen Wohnungswirtschaft hat sich die Städtebauförderung über die Jahrzehnte zu einem der wichtigsten strukturpolitischen Instrumente entwickelt. Der größte Teil der Förderung fließt in die Mittel- und Kleinstädte und stärkt damit die ausgewogene sozial-räumliche Struktur Deutschlands. Sie wirkt lokal, denn die Bauaufträge kommen nahezu ausschließlich Unternehmen, Handwerk und ihren Beschäftigten in den betroffenen Gemeinden und ihrem Umland zugute. Die Städtebauförderung ist zum Leitprogramm für die Innenentwicklung der Städte, für den Erhalt ihres städtebaulichen Erbes und für die Wahrung des sozialen Zusammenhalts in den Stadtquartieren geworden. Ihr Beitrag zur Förderung der Zivilgesellschaft und zur Integration ist gerade heute wichtiger denn je.

Der GdW erwartet, dass im Rahmen der weiteren Haushaltsberatungen das im Koalitionsvertrag formulierte politische Ziel eingehalten wird: Die Städtebauförderung auf dem bisherigen Niveau fortzuführen. Dazu gehört es, die besonders erfolgreiche Kombination baulicher Investitionen mit sozialen Projekten fortzusetzen.

## 2.2

### CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm

Die Verbesserung der Energieeffizienz gehört für die Wohnungswirtschaft bereits seit Jahrzehnten untrennbar zur Bewirtschaftung ihrer Bestände. Die Erfolge in der energiesparenden und energieeffizienten Modernisierung spiegeln sich unter anderem in Sanierungsquoten und im gemessenen Energieverbrauch wider. Von 1990 bis 2009 betrug die Sanierungsrate bei den GdW-Unternehmen durchschnittlich 1,7 % p.a. für umfassende energetische Modernisierungen und weitere 1,4 % p.a. für energetische Teilmaßnahmen. Im gleichen Zeitraum wurden bei den GdW-Unternehmen 32 % der Wohnungen energetisch umfassend modernisiert und weitere 27 % energetisch teilmodernisiert. 7 % der bewirtschafteten Wohnungen wurden nach 1990 errichtet.

Ein erheblicher Anteil der energetischen Modernisierungen erfolgte mit Unterstützung von Fördermitteln, so in den 90er Jahren vor allem die energetische Modernisierung der Gebäude des industriellen Wohnungsbaus in den neuen Ländern. Der Erfolg ist sichtbar: die dort von den GdW-Unternehmen bewirtschafteten Bestände sind zu über 80 % energetisch modernisiert, zu über 50 % sogar umfassend, d.h. einschließlich nachträglicher Wärmedämmung. Dies bedeutet aber auch, dass diese Objekte in absehbarer Zeit – 2020 bis 2030 – erneut in einen Sanierungszyklus kommen werden.

Auch die energetischen Sanierungen der letzten 10 Jahre wären ohne Förderung nicht in dem Umfang und auf dem hohen energetischen Niveau erfolgt. Gleichzeitig besteht weiter erheblicher Handlungsbedarf, und zwar zunehmend in Beständen, die wesentlich schwieriger zu sanieren sind. Neben denkmalgeschützten Gebäuden sind dies z.B. auch gebundener Wohnraum, architektonisch komplexe Objekte der 70er Jahre oder Objekte mit verklinkerten Fassaden, aber auch Objekte in strukturschwachen Regionen mit besonders niedrigen Mieten und entsprechend geringen Einkommen der Mieter. In den alten Bundesländern sind bislang ca. 43 % der von den GdW-Unternehmen bewirtschafteten Bestände energetisch modernisiert, davon 20 % umfassend, d.h. einschließlich nachträglicher Wärmedämmung.

Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ist für Wohnungsunternehmen ein wichtiger Anreiz, Investitionen in die energetische Sanierung ihrer Bestände zu tätigen; denn es werden damit – wenigstens teilweise – die unrentierlichen Investitionskostenanteile bei der Umsetzung höherer energetischer Standards finanziert. Bereits in 2010 standen rund 700 Mio. EUR Fördermittel für die energieeffiziente Sanierung weniger zur Verfügung als im Jahr 2009. Dies führt bereits in diesem Jahr dazu, dass zum Juli und zum September Zinserhöhungen erfolgten sowie Förderteile wegfielen (Einzelmaßnahmen, Anlagenoptimierung). Ein weiteres Zurückfahren der Mittel für die energetische Gebäudesanierung droht die energetische Sanierung völlig zum Erliegen zu bringen. Klimaschutz wird so unrealisierbar.

Gerade die Förderung der energetischen Gebäudesanierung hat einen besonders hohen Multiplikatoreffekt: Allein im letzten Jahr hat hier ein Euro öffentliche Förderung rund neun Euro private Investitionen bewirkt.

Der GdW und die weiteren in der BSI zusammengeschlossenen wohnungswirtschaftlichen Verbände haben sich in den letzten Monaten intensiv für Weiterführung und Ausbau des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms eingesetzt und die aufgrund von Vorzieheffekten sinkende Mittelausstattung kritisiert. Wir begrüßen die im Energiekonzept der Bundesregierung vorgesehene Verstärkung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms und die vorgesehene Fortführung auch unter Berücksichtigung von Stadtquartieren sowie die im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten vorgesehene Verbesserung der Mittelausstattung.

Aus Sicht des GdW sollte auch die Förderung erneuerbarer Energien in das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm integriert werden, um eine übersichtliche und planbare Förderung aus einer Hand zu haben.

Die Errichtung eines Sondervermögens "Energie- und Klimafonds" wird begrüßt, da die Fördermittelausstattung so unabhängig von den jährlichen Haushaltsverhandlungen erfolgen kann. Aufgabe wird es jedoch sein, das Sondervermögen verlässlich mit den nötigen Einnahmen auszustatten, um die energieeffiziente Sanierung und die Nutzung erneuerbarer Energien stetig und planbar in ausreichender Höhe fördern zu können.

Bundesweit und für alle Bestände gesehen dürfte aufgrund des mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 gestiegenen Anforderungsniveaus und der angestrebten Sanierungsquote von 2 % ein Förderungsvolumen von mindestens 5 Mrd. EUR jährlich notwendig sein, um den politischen Energieeffizienz- und Klimaschutz-Zielen näherzukommen. Diese Schätzung erfolgt ausgehend von einer Mittelausstattung von etwa 2 Mrd. EUR in 2009 bei einer durchschnittlichen Sanierungsquote von ca. 1 %. So wären für eine Quote von 2 % etwa 4 Mrd. EUR notwendig, unter Beachtung des gestiegenen Anforderungsniveaus eher 5 Mrd EUR/pro Jahr.

### **Fazit:**

Fördermittel finanzieren unrentierliche Anteile der Investition in Energieeffizienz und kommen direkt dem Mieter zu Gute. Sie ermöglichen damit die Umsetzung eines im Vergleich zur geltenden EnEV höheren energetischen Standards der energetische Modernisierung und den Einsatz erneuerbarer Energien. Eine Weiterführung des KfW-Gebäudesanierungsprogramms über 2011 hinaus ist aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Erreichung der gesellschaftlichen Ziele zur Energieversorgungssicherheit und zum Klimaschutz zwingend erforderlich. Angesichts mehrjähriger Planungszeiträume für größere Sanierungsmaßnahmen kommt der Verlässlichkeit und langfristigen Planbarkeit der Förderung große Bedeutung zu. Der GdW begrüßt die im Energiekonzept vorgesehene Verstärkung und Verbesserung der Mittelausstattung sowie die Errichtung eines Sondervermögens "Energie- und Klimafonds". Der GdW geht davon aus, dass zum Erhalt der derzeitigen Sanierungsquote eine Verstärkung der jährlichen Förderung mindestens auf dem Niveau des Jahres 2009 und für eine Verdopplung der Sanierungsrate eine Ausweitung auf bis zu 5 Mrd. EUR notwendig wäre.

## 2.3

### Heizkostenkomponente beim Wohngeld erhalten

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen fordert, die Heizkostenkomponente beim Wohngeld zu erhalten.

Die Heizkostenkomponente wurde erst zum 1. Januar 2009 eingeführt und sollte die konstant hohen Energiepreise abfedern. Im Zuge der parlamentarischen Beratungen zur Einführung der Heizkostenkomponente in 2008 hatte der GdW bereits auf den enormen Anstieg der Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien um rund 80 % in den letzten 10 Jahren hingewiesen. Gegenüber 2005 ist der Verbraucherpreisindex für Strom, Gas und andere Brennstoffe bis Juni 2010 um rund 25 % gestiegen.

Der Wohngeld- und Mietenbericht 2006 zeigte auf, dass die Mietbelastungsquote der Wohngeldempfänger im Vergleich zu den übrigen Mieterhaushalten überdurchschnittlich hoch ist. Sie betrug trotz Wohngeldgewährung im Jahr 2005 schon 31,6 %, während die entsprechende Belastung aller Mieter in Deutschland dagegen nur 25,5 % ausmachte.

Der zwischen 2008 und 2009 vorübergehend eingetretene Abbau des spekulativ überhöhten Preisniveaus hat an der grundsätzlichen Belastung der Haushalte nichts geändert. Rund 15 % der gesamten Mietbelastung entfallen heute – wie auch schon im Jahr 2009 – auf die Heiz- und Warmwasserkosten. Das Heizkostenproblem ist keineswegs gelöst, sondern wird sich auf lange Sicht noch verschärfen.

Die im Zuge des Sparpakets geplante Streichung der Heizkostenkomponente beim Wohngeld ist unangemessen und trifft ausschließlich sowieso schon stark belastete einkommensschwache Haushalte. Darüber hinaus würden die Kommunen finanziellen Mehrbelastungen ausgesetzt, da durch die Streichungen beim Wohngeld höhere Ausgaben beim ALG II notwendig werden könnten.

Der GdW kritisiert an dieser Stelle auch die geplante Verlagerung der Zuständigkeiten für das Wohngeld vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in das Bundesministerium für Arbeit und Soziales. Beim Wohngeld handelt es sich um ein für die Entwicklung der Quartiere und Städte wichtiges wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Instrument. Dies darf nicht von dem für die Stadtentwicklung zuständigen Ministerium zu einem anderen verlagert werden.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>



Universität Kassel FB6 - ASL, D - 34109 Kassel

**Deutscher Bundestag**  
**Verkehrsausschuss**

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

**AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**  
**Nr. 17(15)110(7)**  
**zur öffentlichen Anhörung**  
**am 27.10.2010**

Prof. Dr.-Ing. Uwe Altrock  
FG Stadterneuerung / Stadtbau  
Raum 3141  
Henschelstraße 2  
D - 34109 Kassel  
altrock@asl.uni-kassel.de

Tel: 49 (0) 561 804-2371 (Skr.)  
Fax: 49 (0) 561 804-2390

[www.uni-kassel.de/fb6/ssu](http://www.uni-kassel.de/fb6/ssu)

**Betreff: Kurzstatement zur Anhörung Kürzung der Städtebauför- 27.10.2010**  
**derung**

Die Städtebauförderung leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung durch eine behutsame Aufwertung gründerzeitlicher Quartiere ebenso wie durch eine Attraktivierung historischer Altstädte und städtischer Zentren für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die positiven Effekte liegen dabei neben der städtebaulichen Aufwertung auch im ökonomischen Bereich. Anstoß- und Bündelungseffekte und damit investitionsfördernde und arbeitsplatzsichernde Wirkungen sind inzwischen weithin bekannt.

Darüber hinaus kann sich die Städtebauförderung auch bei den sozialen, kulturellen und ökologischen Wirkungen sehen lassen. Abwertung und Stigmatisierung von Quartieren werden durch sie vielerorts aufgefangen, der soziale Zusammenhalt gestärkt und zivilgesellschaftliche Integrationskräfte unterstützt. Kulturhistorisch bedeutsame Gebäude werden umgenutzt und attraktive Zentren der Stadtteilkultur geschaffen. Der nicht weit von hier im ehemaligen Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt liegende Hackesche Markt macht deutlich, wie derartige Orte sogar zu überregional bekannten touristischen Highlights werden können. Durch die Funktionsvielfalt und Vitalität sanierter Innenstadtquartiere trägt die Stadterneuerung überdies zur Innenentwicklung, Verkehrsvermeidung und CO<sub>2</sub>-Minderung bei.

Es wäre selbstverständlich eine Illusion zu glauben, dass durch die Städtebauförderung alle Probleme gelöst werden können, die sich in Städten manifestieren. Dazu ist ihre finanzielle Ausstattung zu gering und ihr politischer Auftrag viel zu eng bemessen. Nichtsdestoweniger wird durch die Städtebauförderung eine unverzichtbare Stadtteilrendite geschaffen, die sich sowohl materiell wie immateriell niederschlägt. Ich will hierzu nur einige wenige Beispiele geben.

- So ist es der baden-württembergischen Kleinstadt Metzingen gelungen, durch die Stadterneuerung einen umfassenden Citymanagementansatz anzustoßen,

der die Stadt zu einer Top-Adresse des lebensstilorientierten Einkaufens in Süddeutschland gemacht hat.

- Im Leipziger Osten ist das Quartiersmanagement zur zweitwichtigsten Jobmaschine der Stadt nach BMW geworden.
- In Leinefelde hat das umfassende Stadtumbaumanagement zu einer Aufwertung und Stabilisierung eines großen Plattenbauquartiers geführt, obwohl die Stadt einen dramatischen wirtschaftlichen Umbruch erlebt hat.
- Die integrierte Erneuerung von Stadtteilen wie Prenzlauer Berg in Berlin, Ottensen in Hamburg oder Haidhausen in München macht diese höchst attraktiv für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen, auch für Familien mit Kindern.

Was sind nun die Gründe für den Erfolg der Städtebauförderung? Ausschlaggebend ist das überzeugende Politikmodell, das hinter ihr steht. Städtebauförderung leistet wesentlich mehr als die finanzielle Unterstützung von unverbundenen Einzelprojekten. Mit ihren sorgfältigen Problemanalysen und integrierten Konzepten gelingt es, investitionsvorbereitende und investive Maßnahmen sorgfältig aufeinander abzustimmen und räumlich sinnvoll zu bündeln. Mit den zugehörigen Management- und Umsetzungsprozessen wird mit geringem Ressourcenaufwand im breiten Konsens durch mittelfristige Aufwertungsprozesse und stimulierte Privatinvestitionen ein inhaltlicher Mehrwert für die Stadtteile geschaffen.

Warum ist das Engagement von Bund und Ländern hier so wichtig? Eigentlich handelt es sich bei der Stadterneuerung ja um eine kommunale Aufgabe. Die Praxis zeigt aber ganz deutlich, dass das von Bund und Ländern an die Kommunen gemachte und von den Ländern intensiv angeleitete Angebot unverzichtbar ist. Es erlaubt eine mittelfristige Ausrichtung der städtischen Bestandspolitik auf räumliche Schwerpunkte und ist Voraussetzung für eine Etablierung der für den Erfolg wichtigen komplexen Managementinstrumente.

Wie sollte nun in Zukunft mit der Städtebauförderung umgegangen werden? Das bewährte System aus innovationsfördernden Ansätzen einerseits und der Erfolgskontrolle dienenden Instrumenten andererseits sollte auch künftig weiterentwickelt werden. Ich will hier nur auf die zahlreichen Modellvorhaben hinweisen, auf die vielfältige Unterstützung der Kommunen durch Sanierungsbeauftragte, Länder und Bewilligungsstellen, auf Erfahrungstransfer und Diskussion von Beispielen guter Praxis, auf die erfolgreiche und konfliktvorbeugende Einbeziehung der Bürger und auf Monitoring und Evaluierung, die die Maßnahmen begleiten.

Es gibt in den Städten noch viel zu tun, wie die Untersuchungen zu ihrem Investitionsbedarf immer wieder belegen. Eine spürbare Kürzung der Städtebauförderung würde nicht nur die zu erwartenden Anstoßeffekte aufs Spiel setzen, sondern den hohen Grenznutzen der Förderung leichtfertig verschenken und ganz konkret die laufenden Maßnahmen in ihrem Erfolg gefährden, in denen vielfältige Einzelprojekte vor der Realisierung stehen.

Uwe Altrock

Universität Kassel FB6 - ASL, D - 34109 Kassel

**Dr. Peter Ramsauer**  
**Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**  
**BMVBS**  
**Invalidenstraße 44**  
**10115 Berlin**

Prof. Dr.-Ing. Uwe Altrock  
FG Stadterneuerung / Stadtbau  
Raum 3141  
Henschelstraße 2  
D - 34109 Kassel  
altrock@asl.uni-kassel.de  
Tel: 49 (0) 561 804-2371 (Sekr.)  
Fax: 49 (0) 561 804-2390  
www.uni-kassel.de/fb6/ssu

Prof. Dr. Harald Bodenschatz  
Fachgebiet Planungs- und Architek-  
tursoziologie  
Technische Universität Berlin  
Fakultät VI, Institut für Soziologie  
Sekretariat FR2-5  
Franklinstraße 28/29  
10587 Berlin

**Betreff: Kürzung der Bund-Länder-Städtebauförderung**

15.07.2010

Sehr geehrter Herr Bundesminister Dr. Ramsauer,

mit diesem offenen Brief möchten wir unsere tiefe Sorge angesichts der von Ihrem Hause geplanten Kürzung der Bund-Länder-Städtebauförderung um 50% zum Ausdruck bringen. Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit, angesichts der derzeitigen schwierigen Haushaltslage und der Anforderungen der so genannten „Schuldenbremse“ auch in Ihrem Ressort Einsparungen vorzunehmen, halten wir die geradezu dramatischen Einschnitte bei der Städtebauförderung für unausgewogen und kontraproduktiv. Erlauben Sie uns, diese Einschätzung im Folgenden näher zu begründen.

- *Verhältnis zum Einsparbeitrag des Ressorts:* Unseres Wissens sehen die Vorüberlegungen zum Haushalt vor, dass das Ressort Verkehr, Bau und Stadtentwicklung insgesamt Einsparungen im Umfang von ca. 5% vornimmt. Vor diesem Hintergrund und der zentralen Bedeutung der Städtebauförderung für die nachhaltige Stadtentwicklung, die in internationalen Dokumenten wie der „Leipzig-Charta“ anerkannt wird und einen wesentlichen Teil der Nationalen Stadtentwicklungspolitik der Bundesregierung darstellt, ist es unserer Ansicht nach ein ganz falsches politisches Signal, wenn die Einsparungen Ihres Ressorts zu wesentlichen Teilen aus dem Bereich der Städtebauförderung kommen, während sie im Verkehrsbereich geringer ausfallen.
- *Langjährig erprobtes Erfolgsmodell:* Die Städtebauförderung hat sich, wie unterschiedliche Untersuchungen zeigen, mehr als bewährt. Sie hat in den vergangenen Jahrzehnten wichtige Beiträge zur Stabilisierung und Aufwertung von zahlreichen Stadtquartieren insbesondere auch in kleinen und mittleren Städten geleistet und ist auf diese Weise zum Erfolgsmodell geworden, das international seinesgleichen sucht. Dieses Modell gilt es in sinnvoller Weise fortzuentwickeln und so auszugestalten, dass auch in Zukunft Stadtquartiere mit Entwicklungsproblemen daraus Unterstützung erhalten.
- *Leitprogramm der Innenentwicklung:* Der Bund-Länder-Förderung kommt eine zentrale Funktion bei der Schaffung von Anreizen für die Innenentwicklung von Städten zu. Innenentwicklung ist nicht nur aus Gründen einer wirtschaftlichen Verwertung von verfügbaren gut gelegenen Um- und Nachnutzungspotentialen eine sinnvolle Strategie, sondern trägt überdies zur Förderung kompakter europäischer Städte bei, die viele Vorteile aufweist, von der Vitalität und Nutzungsvielfalt unserer Innenstädte bis hin zur Dämpfung einer ökologisch wie ökonomisch nachteiligen fortschreitenden Suburbanisierung.

- *Rescue, Care and Further Development of Existing Quarters:* Wo in anderen Ländern wie etwa den USA teilweise achtlos mit bestehenden Quartieren umgegangen wird, hat die Städtebauförderung historische Substanz gerettet, Stadtteile lebenswert gestaltet und zukunftsfähig gemacht. Ein Blick auf zahlreiche innerstädtische Quartiere in Städten von Berlin bis Biberach, von München bis Münster, von Erfurt bis Ellingen zeigt, dass die Städtebauförderung mit ihrer Flexibilität und Anpassungsfähigkeit immer wieder in der Lage war, für die Städte einen entscheidenden Beitrag zur Aufwertung wesentlicher Teile ihres städtischen Erbes und ihrer baulichen Identität zu leisten und damit die Unverwechselbarkeit des äußerst vielgestaltigen deutschen Städtensystems zu bewahren, auf das sich unser Gemeinwesen ganz wesentlich gründet.
- *Effective Investment Promotion:* Die Städtebauförderung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Förderung privater Investitionen. Das haben unterschiedlichste Untersuchungen beispielsweise des DIW oder des RWI immer wieder bestätigt. Die außerordentlichen Hebeleffekte, die dabei ermittelt wurden, suchen in der öffentlichen Politik in Deutschland ihresgleichen. So wird davon ausgegangen, dass öffentliche Investitionen in der Stadterneuerung private Folgeinvestitionen in einem bis zu achtfachen Umfang nach sich ziehen. Die Städtebauförderung ist also gut angelegtes Geld, unterstützt vor Ort den Mittelstand, sichert Arbeitsplätze und trägt dazu bei, dass das Vertrauen in Stadtquartiere durch öffentliche Investitionen so stark wächst, dass sich auch private Eigentümer vermehrt für sie engagieren und dort ihre verfügbaren finanziellen Mittel binden. Vermutlich nicht mehr zukunftsfähige Stadtkerne wie etwa in Seßlach in Oberfranken blühen neu auf und erleben einen ungeahnten Zuzug.
- *Continuity and Political Reliability:* Die Städtebauförderung hat vor diesem Hintergrund in den vergangenen Jahren eine stabile Grundlage für die bestandsorientierte Stadtentwicklungspolitik vieler Städte geleistet. Das System der gemeinsamen Förderung durch Bund, Länder und Gemeinden hat sich dabei bewährt. Es ist in der Lage gewesen, wesentliche Problemlagen der Städte zu erfassen und in Länderprogrammen zu konkretisieren. Den Städten steht damit ein Rahmen zur Verfügung, an dem sie eine mittelfristig verlässliche Gesamtentwicklung geförderter Gebiete ausrichten können, da die Stabilisierung von Stadtquartieren erfahrungsgemäß nur durch ein abgestimmtes Bündel von Einzelprojekten geleistet werden kann, die über mehrere Jahre umgesetzt werden. Erfahrungen mit abrupten Einschnitten in der Förderung wie etwa im Jahr 1993 haben gezeigt, dass eine positive Entwicklung in diesen Gebieten aufs Spiel gesetzt wird.
- *Social Stabilization through Integrated Approach:* Im Vergleich zu Ländern wie etwa Frankreich konnte in Deutschland die Bildung problematischer „Ghettos“ vermieden werden. Hierzu hat nicht zuletzt die integrative Ausgestaltung der Städtebauförderung und insbesondere das Programm Soziale Stadt beigetragen. Eine wesentliche und aus unserer Sicht auch in Zukunft unverzichtbare Rolle bei diesem Ansatz hat die Verknüpfung von Maßnahmen in den Bereichen Städtebau, Bildung, Qualifizierung und Lokale Ökonomie geleistet, die durch den Ansatz des Stadtteilmanagements vorgenommen wird. Eine drastische Reduzierung der Städtebauförderung setzt diesen eingespielten und leistungsfähigen Ansatz aufs Spiel. Damit ist ein Rückschritt in eine Politik zu befürchten, die Fördermaßnahmen wieder unabgestimmt ressortbezogen ausrichtet und damit die Chance auf eine integrierte Entwicklung im Stadtquartier vergibt.
- *Contribution to the Promotion of Civil Society and Integration:* Die Städtebauförderung ist ein wesentlicher Politikansatz, der zivilgesellschaftliche Potentiale im Stadtquartier unterstützt und Selbsthilfekräfte mobilisiert. Beispiele wie Duisburg-Marxloh zeigen in diesem Zusammenhang, welche zentrale Rolle der Städtebauförderung auch im Rahmen einer gelungenen Integration von Migranten auf der Ebene des Stadtquartiers zukommt.
- *Innovations in the Field of Urban Development:* Die Städtebauförderung ist seit Jahrzehnten und bis heute ein wesentliches Erprobungsfeld neuer Instrumente und innovativer Ansätze der Stadtentwicklung. Die Bürgerbeteiligung, heute unumstrittener Bestandteil eines jeden Planungsverfahrens, ist nicht zuletzt in der Stadterneuerung entwickelt worden. Der behutsame Umgang mit städtebaulichen Beständen und den Lebenszusammenhängen der Menschen im Stadtquartier hat sich etwa im Rahmen der bis heute anerkannten Internationalen Bauausstellung Berlin 1984/87 herausgebildet. Auch heute noch bringt das System der Städtebauförderung zahlreiche Innovationen hervor, die wie etwa Quartiersfonds, Verfügungsfonds oder Eigentümerstandortgemeinschaften wichtige

Bausteine einer Einbeziehung von Eigentümern, Bewohnern und anderen nichtstaatlichen Akteuren bei der Bewältigung städtischer Probleme darstellen.

- *Begleitung von Schrumpfungsprozessen:* In abwanderungsbetroffenen Kommunen, die erhebliche Probleme auf verschiedenen Feldern aufweisen und die insbesondere Maßnahmen zur Anpassung ihres Wohnungsbestands vornehmen müssen, leistet die Städtebauförderung eine unverzichtbare Unterstützung bei der Sicherung zukunftsfähiger Stadtstrukturen. Aufwertungsmaßnahmen begleiten hier den flächenhaften Abriss von Wohnquartieren. Ohne sie würde sich eine umfassende Perspektivlosigkeit und vermutlich auch weitere Verwahrlosung der verbleibenden Stadtquartiere breit machen. Beispiele wie Leinefelde, Schwedt oder Leipzig zeigen, wie durch das Zusammenspiel von Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen die teilweise schmerzlichen Anpassungen erfolgreich vorgenommen werden können.

Sehr geehrter Herr Bundesminister, als Vertreter von Hochschulen, die sich teilweise bereits seit Jahrzehnten mit der Städtebauförderung befassen und sie intensiv beforscht haben, fordern wir Sie auf, angesichts von deren geschilderten umfassenden Vorteilen darauf zu verzichten, durch drastische Einsparungen die positiven Beiträge dieses etablierten und international vorzeigbaren Politikbereichs aufs Spiel zu setzen. Bitte lassen Sie nicht zu, dass durch kurzfristige Entscheidungen eine Situation entsteht, die für das Leben der Bürger in unseren Städten schwer absehbare negative Folgen nach sich ziehen. Wir bitten Sie daher, sehr genau zu prüfen, welche Alternativen zur Haushaltskonsolidierung in Ihrem Ressort bestehen, und diese vorrangig zu nutzen.

Hochachtungsvoll,

Prof. Dr. Uwe Altrock  
Fachgebiet Stadtumbau/Stadterneuerung  
Universität Kassel

Prof. Dr. Harald Bodenschatz  
Fachgebiet Planungs- und Architektursoziologie  
Technische Universität Berlin

**BERATUNGSUNTERLAGE**  
**Bitte aufbewahren!**

Ausschuss für Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung

**AUSSCHUSSDRUCKSACHE**  
**17. WP**  
**Nr. 17(15)110(8)**  
**zur öffentlichen Anhörung**  
**am 27.10.2010**



Marienburg  
Lindenallee 13 - 17  
50968 Köln

26.10.2010

Telefon +49 221 3771-0  
Durchwahl 3771-282  
Telefax +49 221 3771-180

E-Mail

folkert.kiepe@staedtetag.de

Bearbeitet von  
Folkert Kiepe

Aktenzeichen  
61.30.15

Deutscher Städtetag · Postfach 51 06 20 · 50942 Köln

a) An den Vorsitzenden  
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
im Deutschen Bundestag  
Herrn Winfried Hermann, MdB  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

b) An die Mitglieder  
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
im Deutschen Bundestag  
- per E-Mail: verkehrsausschuss@bundestag.de

## **Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 27.10.2010 zu den Themen:**

- **Städtebauförderung,**
- **CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und**
- **Heizkostenkomponente beim Wohngeld**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

zu der morgigen Anhörung und den dazu gestellten Anträgen nehmen wir wie folgt Stellung:

### **I.**

#### **Städtebauförderung**

##### **1. Zum Gesamtvolumen**

Die Städtebauförderung ist eine wichtige Aufgabe und ein zentrales Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung, dem zugleich ein hoher städtebaulicher, ökonomischer, ökologischer und sozialpolitischer Stellenwert zukommt. Die städtebauliche Sanierung und Entwicklung als gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden ist – auch und gerade in Zeiten angespannter Haushalte – eine strategische Zukunftsaufgabe. Die anstehenden Herausforderungen des Klimaschutzes, der energetischen Erneuerung von Gebäuden und Stadtquartieren sowie des demografischen Wandels können nur mit einer starken und stetigen Städtebauförderung bewältigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Absicht der Bundesregierung, die Städtebaufördermittel ab dem Jahr 2011 von 610 auf 305 Millionen Euro zu halbieren, mit großer Sorge gesehen. Auch die vom Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages empfohlene Reduzierung der Kürzung um 150 Mio. Euro (= „Reduzierung der Reduzierung um

die Hälfte“) ist unzureichend. Die damit zur Verfügung stehenden Mittel lägen nämlich immer noch 155 Mio. Euro unter den ursprünglich veranschlagten Mitteln in Höhe von 610 Mio. Euro. Der DST erwartet vielmehr, dass im Rahmen der weiteren Haushaltsberatungen das Versprechen aus dem Koalitionsvertrag eingehalten wird, die Städtebauförderung zu verstetigen. Angesichts der aktuellen Herausforderungen im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik sowie beim Klimaschutz benötigen die Kommunen - insbesondere die strukturschwachen Städte und Gemeinden - dringend Planungssicherheit. Auch deshalb ist die Städtebauförderung dauerhaft und auf dem bisherigen hohen Niveau zu sichern.

## **2. Zum Teilprogramm "Soziale Stadt"**

Die politischen Bestrebungen der Regierungskoalition, die Haushaltsmittel für das Programm „Soziale Stadt“ erheblich zu kürzen und ihre Verwendung auf rein baulich-investive Maßnahmen zu beschränken gefährden aus Sicht des DST die soziale Stabilität in den Stadtquartieren. Das als Teilprogramm der Städtebauförderung eingeführte Programm „Soziale Stadt“ hat sich vielmehr als Instrument zur sozialen Stabilisierung benachteiligter und in der Sozialstruktur problematischer Stadtquartiere eindeutig bewährt. Angesichts zunehmender sozialer Spreizung innerhalb der deutschen Gesellschaft - insbesondere in den Städten - nimmt seine Bedeutung stetig zu. Gerade die aktuelle Diskussion über Schwächen und Probleme der Integration der Bürger mit Migrationshintergrund in sozial-strukturell problematischen Stadtquartieren ist Anlass, das Programm „Soziale Stadt“, das wesentlich zur sozial-räumlichen Integration der Bewohner aus anderen Kulturen beiträgt, nicht zu kürzen, sondern finanziell zu stärken. Vor allem die Bündelung von Maßnahmen der baulichen Erneuerung, der Bildung, der Integration und der Arbeitsplatzschaffung erweist sich als nachhaltiger Erfolgsfaktor. In den Städten ist mit der Einführung des Programms „Soziale Stadt“ das ganzheitliche, integrierte sozial-räumliche Denken und Handeln wesentlich gefördert worden. Die Bündelung von Mitteln aus den Sozial- und Wirtschaftsressorts mit der Städtebauförderung bei den Projekten vor Ort ist in den letzten Jahren deutlich voran gekommen. Der DST wendet sich deshalb entschieden gegen Überlegungen, die Verwendung von Finanzmitteln für das Programm „Soziale Stadt“ auf rein baulich-investive Maßnahmen zu beschränken und fordert statt dessen, die bewährte Kombination von städtebaulichen mit investitionsvorbereitenden und investitionsbegleitenden Maßnahmen fortzusetzen.

## **3. Zur wirtschaftlichen Bedeutung**

Die Städtebauförderung hat eine herausragende wirtschafts-, sozial- und arbeitsmarktpolitische Bedeutung, weil die mit Städtebaufördermitteln geförderten Investitionen erhebliche öffentliche und private Folgeinvestitionen sowie Nachfrage nach Gütern und Leistungen auslösen. Die Städtebauförderung wirkt zugleich als konjunktur- und beschäftigungspolitisch bedeutsames Instrument. Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung löst 1 Euro an Städtebaufördermitteln bis zu 8 Euro weitere öffentliche und private Investitionen – insbesondere beim örtlichen und regionalen Baugewerbe und Handwerk – aus. Dieser Konjunkturreffekt der Städtebauförderung würde durch die geplanten Einsparungen deutlich verringert, träfe die regionale Bauwirtschaft und vor allen Dingen die Handwerksbetriebe und mittelständischen Unternehmen in den Städten und Gemeinden empfindlich. Die geplante drastische Reduzierung der Programme zur Städtebauförderung würde daher nicht nur die Gemeinden treffen, sondern auch ein erfolgreiches Programm zur Mittelstandsförderung empfindlich beeinträchtigen.

Nach den eigenen Ermittlungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) löst der Investitionsbedarf für städtebauliche Maßnahmen in den Städten und

Gemeinden einen Förderbedarf von 2007 bis 2013 in Höhe von 4,8 Mrd. Euro Städtebauförderungsmittel des Bundes aus. Wenn dieser Bedarf nicht gedeckt werden kann, besteht die Gefahr eines Investitionsstaus für die notwendige Infrastruktur in vielen Städten und Gemeinden, unter dem nicht nur die Städte und Gemeinden – insbesondere in strukturschwachen Räumen -, sondern auch der Wirtschaftsstandort Bundesrepublik Deutschland insgesamt zu leiden hätte.

## II.

### CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm

#### a) Ausgangslage

Fördermittel 2009: 2,2 Mrd. €

Fördermittel 2010: 1,35 Mrd. €, davon waren bis Mai 2010 bereits 742 Mio. € verbraucht.

Fördermittel 2011: ursprünglicher Ansatz rd. 900 Mio. €, lt. Sparbeschlüssen war ursprünglich Halbierung auf 450 Mio. € geplant, lt. Pressemitteilung CDU/CSU-Fraktion vom 28.09.2010 (siehe Anlage) sollen Mittel nun für 2011 um 500 Mio. € aufgestockt werden.

Der energetischen Gebäudesanierung wird im Energiekonzept der Bundesregierung (Auszug siehe Anlage) eine erhebliche Bedeutung für die Erreichung der klimapolitischen Ziele und die Sicherung der Energieversorgung beigemessen. Allein mit Hilfe ordnungspolitischer Vorgaben wird sich dieses Ziel aus folgenden Gründen nicht erreichen lassen:

- Nicht in allen Wohnungsmarktregionen lässt der Markt die Umlage der Kosten für die energetische Sanierung auf die Mieter zu. Dementsprechend würden ohne eine finanzielle Förderung in entspannten Wohnungsmärkten die nötigen energetischen Verbesserungen an den Wohnungsbeständen ausbleiben, da sie aus Sicht der Investoren unwirtschaftlich sind.
- In angespannten Märkten mit ohnehin schon hohem Mietniveau wäre zwar eine Umlage der Kosten auf die Mieter möglich, würde aber in vielen Fällen zu einer finanziellen Überforderung der Mieter führen, die auf diesen Märkten ohnehin schon eine sehr hohe Wohnkostenbelastung haben. Und die Steigerung der Nettokaltmiete wird in aller Regel nicht sofort im vollen Umfang durch entsprechende Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert. Hier ist daher eine Förderung erforderlich, um die Mietpreissteigerungen auf einem für die Mieter erträglichen Niveau zu halten.

#### b) DST-Position

Aus den o.g. Gründen hat sich der DST in einem gemeinsamen Schreiben mit dem DStGB an Bundesminister Dr. Ramsauer vom 11.06.2010 (siehe **Anlage**) gegen die geplante Halbierung der Mittel für die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung ausgesprochen.

Auch die nach der von CDU/CSU-Fraktion angekündigte Mittelaufstockung sind nicht ausreichend, um die Ziele in den Bereichen Klimaschutz und Energieeinsparung zu erreichen. Nach den Empfehlungen der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zum Klimaschutz in der deutschen Wohnungswirtschaft ist ein Fördervolumen von mindestens 2 Mrd. € erforderlich. Dies gilt nicht nur für das Jahr 2011, auch eine Fortführung über 2011 sollte gewährleistet sein.

Ebenso wichtig ist zudem, dass die Investoren im Hinblick auf das Fördervolumen, die Fördervoraussetzungen und das Zinsniveau Planungssicherheit erhalten.

### III.

#### Heizkostenkomponente beim Wohngeld

##### a) Ausgangslage

Mit der Novelle des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2009 wurde erstmalig eine Heizkostenkomponente im Wohngeld eingeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde bei der Wohngeldberechnung lediglich die Bruttokaltmiete (Miete plus Betriebskosten) nicht aber die Heizkosten zugrunde gelegt. Hintergrund für die Einführung der Heizkostenkomponente war die Tatsache, dass die Heizkosten im Laufe der Zeit durch die massiven Energiepreissteigerungen einen immer höheren Anteil an der Wohnkostenbelastung der Haushalte ausmachen.

Im Rahmen der Einsparmaßnahmen des Bundes soll der Heizkostenzuschuss wieder gestrichen werden. Dadurch will der Bund seine Wohngeldausgaben um 130 Mio. €/jährlich reduzieren. Da das Wohngeld je zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert wird, würden die Wohngeldleistungen um insgesamt 260 Mio. € sinken. Die Streichung wird damit begründet, dass einkommensschwächere Haushalte hierdurch eine finanzielle Entlastung für die bis Mitte 2008 stark gestiegenen Heizenergiekosten gewährt werden sollte. So seien die warmen Nebenkosten von Mitte 2007 bis Mitte 2008 um 22 % angestiegen. Seitdem seien die Energiepreise jedoch wieder um 14 % gesunken, die Streichung des Heizkostenzuschusses sei daher angemessen.

##### b) DST-Position

Die geplante Streichung des Heizkostenzuschusses ist aus kommunaler Sicht aus folgenden Gründen nicht akzeptabel:

- Die Begründung, mit der Streichung des Heizkostenzuschusses als angemessen bezeichnet wird, ist unzutreffend, zumindest ist sie unvollständig. Zwar sind die Energiepreise seit Mitte 2008 in der Tat gesunken, festzustellen ist jedoch, dass die Preise für Gas, Öl und andere Haushaltsenergie in den letzten zehn Jahren mit rund 80 % überproportional gestiegen sind. Schon seit Dezember 2009 ist ein erneuter Anstieg der Kosten für die Haushaltsenergie zu verzeichnen, insbesondere die Heizölpreise steigen wieder deutlich an und liegen aktuell über dem Niveau vom Januar 2009, dem Zeitpunkt der Einführung des Heizkostenzuschusses. Insofern gilt: Das Problem der zunehmenden Wohnkostenbelastung speziell durch stark steigende warme Betriebskosten ist keineswegs gelöst, sondern besteht weiterhin. Dies führt zu Problemen insbesondere für die einkommensschwächeren Haushalte.
- Im Übrigen war der Anstieg der Energiepreise nicht das wesentliche Motiv für den DST, sich im Rahmen der Leistungsnovelle vehement für eine Berücksichtigung der Heizkosten im Wohngeld einzusetzen. Hintergrund war vielmehr folgender Aspekt: Die unterschiedlichen Leistungsprinzipien und der unterschiedliche Leistungsumfang im Wohngeld (nur Zuschuss, keine Vollkostenabdeckung und bis zum 31.12.2008 nur Berücksichtigung der Bruttokaltmiete) und im SGB II (Vollkostendeckungsprinzip bei vollständiger Berücksichtigung der gesamten Wohnkosten) sind

die Ursache dafür, dass mehr und mehr erwerbstätige Haushalte mit geringem Einkommen vom Wohngeldbezug in den Bezug ergänzender SGB II-Leistungen gewechselt sind. Die Einführung eines Heizkostenzuschusses war insofern ein erster zaghafter Schritt zur Angleichung der beiden Leistungssysteme mit dem Ziel, Haushalte mit geringem Erwerbseinkommen wieder in das für die wirtschaftliche Sicherung des Wohnens eigentlich vorgesehene (Bund-Länder-finanzierte) Wohngeld zurückzuführen.

- Da der Bund mit der Streichung des Heizkostenzuschusses nach eigenen Angaben jährlich 130 Mio. € einsparen will, ergeben sich zusammen mit den entsprechenden Einsparungen für die Länder Leistungskürzungen von 260 Mio. €. Zwar liegen zu den Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte keine Berechnungen vor, da die Wohngeldhaushalte aber wegen ihrer Einkommenssituation auf die Leistungen dringend angewiesen sind, ist damit zu rechnen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Haushalte bei Verschlechterungen im Wohngeld in das finanziell attraktive SGB II-System wechseln wird.

Die Aussagen dieser Stellungnahme werden wir in der o. g. Anhörung gerne erläutern.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Folkert Kiepe  
(Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bauen, Wohnen und Verkehr)

Anlage  
- Schreiben DST/DStGB an BM Dr. Ramsauer

Deutscher Städtetag Lindenallee 13-17 50968 Köln

11.06.2010/KI

Herrn Bundesminister  
Dr. Peter Ramsauer, MdB  
Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

Bearbeitet von  
Hartmut Thielen, DST  
Gesine Kort-Weiher, DST  
Bernd Düsterdiek, DStGB

Telefon 0221 3771-277  
Telefax 0221 3771-180

E-Mail:  
hartmut.thielen@staedtetag.de

Aktenzeichen  
61.30.15 D

## Kürzung der Städtebauförderung

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

mit großer Sorge hören wir von der Absicht der Bundesregierung, die Städtebaufördermittel und die Mittel für die KfW-Förderprogramme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ ab dem Jahr 2011 drastisch zu reduzieren. Dies würde für die deutschen Städte und Gemeinden gravierende negative Folgen haben.

Die Städtebauförderung ist ein wichtiges und unverzichtbares - außerdem erfolgreiches - Instrument zur Funktions-, Substanz- und Strukturverbesserung der Städte und Gemeinden. Darüber hinaus hat sie auch eine herausragende wirtschaftspolitische Bedeutung, weil die mit Städtebaufördermitteln geförderten Investitionen erhebliche öffentliche und private Folgeinvestitionen sowie Nachfrage nach Gütern und Leistungen auslösen. Die Städtebauförderung wirkt zugleich als konjunktur- und beschäftigungspolitisch bedeutsames Instrument. Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung löst 1 Euro an Städtebaufördermitteln weitere 8 Euro öffentliche und private Investitionen - insbesondere beim örtlichen und regionalen Baugewerbe und Handwerk - aus.

Im Falle einer Reduzierung der Städtebaufördermittel durch den Bund müssten wichtige und dringende Zukunftsaufgaben im Bereich der Stadterneuerung zurückstehen - zumal zu befürchten ist, dass auch die Länder dann ihre Komplementärfinanzierung entsprechend reduzieren werden. Viele notwendige Investitionsmaßnahmen, insbesondere zur Beseitigung struktureller Probleme in den Städten und Gemeinden, könnten nicht begonnen werden. Stadt- und Ortsteile, die durch wirtschaftsstrukturelle Veränderungen vor erhebliche wirtschaftliche und soziale Probleme gestellt sind, haben sich teilweise zu sozialen Brennpunkten entwickelt. Die Stadterneuerung muss auch auf den wachsenden Wohnungsbedarf reagieren und Flächen mobilisieren bzw. erschließen, um damit den Wohnungsbau vorzubereiten und zu unterstützen. Neben der Instandsetzung und Mobilisierung preiswerten Wohnraums sind neue Wohnungen und Gewerbebetriebe auf der Grundlage städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen zu errichten. Hinzu kommt eine neue Schwerpunktaufgabe der Stadterneuerung, nämlich die Umnutzung und Integration der freiwerdenden Liegenschaften von Militär, Bahn und

Post. Neue inhaltliche Schwerpunkte ergeben sich zudem für die Städte und Gemeinden aus den übergeordneten Herausforderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Daher werden der Klimaschutz, die energetische Erneuerung von Gebäuden und Stadtquartieren sowie auch die Herausforderungen des demografischen Wandels und die Schaffung einer familien- und altengerechten Stadt und Gemeinde neben der Bestandsentwicklung zukünftige Schwerpunkte der Stadtentwicklung sein.

Für ebenso problematisch halten wir daher die geplante Halbierung der KfW-Fördermittel. Die Förderprogramme der KfW tragen mit ihrer hohen Akzeptanz bei den Investoren maßgeblich zur notwendigen energetischen Sanierung der Wohngebäude und damit zur Erreichung der Klimaschutzziele bei. Hiervon profitieren neben der Wohnungswirtschaft vor allem auch die Mieterhaushalte, da die Zinsvergünstigungen über die Modernisierungsumlage an die Bewohner weitergegeben werden. Von einer Kürzung wären insbesondere einkommensschwächere Haushalte betroffen, deren Mietbelastungen bereits heute überproportional hoch sind. Nicht zuletzt hätte eine Reduzierung der Fördermittel auch negative Auswirkungen auf die Konjunktur und den Arbeitsmarkt, da die KfW-Programme in erheblichem Umfang zur konjunkturellen Belebung, Beschäftigungssicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Bauindustrie und Handwerk beitragen.

Vor diesem Hintergrund wäre es aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände fatal, wenn der Bund die angekündigten Einsparungen bei der Städtebauförderung und der KfW-Förderung im Bereich der energetischen Sanierung realisieren würde. Eine dauerhafte Finanzierung der Städtebauförderung auf hohem Niveau ist angesichts der aktuellen Herausforderungen im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik sowie beim Klimaschutz unabdingbar.

Wir wären Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesminister, dankbar, wenn Sie diese Kritikpunkte und Anregungen bei Ihren weiteren Überlegungen berücksichtigen würden. Für ein Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Stephan Articus  
Geschäftsführendes Präsidialmitglied  
des Deutschen Städtetages



Dr. Gerd Landsberg  
Geschäftsführendes Präsidialmitglied  
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes