

10 Leitlinien des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zur Wohnungspolitik

1. Konzentration der Förder- und Wohnungsbaupolitik auf Innenstädte und Ortskerne

Angesichts der demografischen Entwicklung in Deutschland und einer hierdurch sowie auch ökologisch und ökonomisch erforderlichen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme einerseits und durchaus noch ungenutzter Potentiale in den Innenstädten und Ortskernen andererseits kommt es vorrangig darauf an, hier und nicht durch Neuinanspruchnahme von Bauland die Wohnungsbedarfe zu befrieden. Dies bedingt insbesondere, dass auch die Programme des Bundes und der Länder zielgerichtet auf eine derartige Innenentwicklung ausgerichtet sein müssen. Hierzu müssen speziell die Städtebauförderungsmittel des Bundes von gegenwärtig 455 Millionen Euro auf mindestens 600 Millionen Euro erhöht werden.

2. Kommunen bei Programmen insbesondere für Familien fördern

Städte und Gemeinden müssen speziell in ihrem Innenbereich noch attraktiver für junge Familien mit Kindern werden. So werden unter dem Projekt „Jung kauft Alt“ bereits vielfach (Umbau-)Projekte durch Städte und Gemeinden für Familien mit Kindern gefördert. Voraussetzung ist, dass diese Familien ein älteres Haus (Bsp.: Mindestens 25 Jahre alt) kaufen. Dann erhält die Familie einen gestaffelten Zuschuss für jedes Kind. Auch wird ein weiterer Zuschuss für die Erstellung eines Altbaugutachtens durch einen Architekten beigesteuert. Ziel ist insbesondere neben der Förderung vorrangig junger Familien, dass die Stadt- und Ortskerne durch den Umbau älterer Häuser und Wohnungen, die im jetzigen Zustand nicht mehr bedarfs- und nachfragegerecht sind, wieder belebt werden. Bund und Länder sind aufgerufen, diese „Kommunal- und Familienprogramme“, bei denen – auch im Neubaubereich - eine gestaffelte Förderung anhand sozialer Belange (Bsp.: Kinderzahl) stattfindet, zu unterstützen. Hierzu gehört auch die Förderung von Mehrgenerationen-Häusern und die Errichtung von barrierefreien Wohnungen in zentraler Stadt- und Ortskernlage.

3. Aktive kommunale Baulandpolitik unterstützen

Um eine angemessene Wohnraumversorgung in den Städten und Gemeinden zu gewährleisten, bedarf es insgesamt einer angemessenen Förderpolitik sowie einer Bereitstellung von Grundstücken für die Wohnbebauung, insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen. Städte und Gemeinden sollten insbesondere eine aktive Brachflächenaktivierungs- und Baulandpolitik betreiben und durch geeignete Maßnahmen zur Nachverdichtung und Schließung von Baulücken einschließlich der Anwendung von Baugeboten etc. für die Bereitstellung der benötigten Wohnbauflächen sorgen.

Der Ausschuss für Städtebau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06. Mai 2013 in Tuttlingen die Leitlinien zur Wohnungspolitik einstimmig beschlossen.

Dazu müssen insbesondere brachliegende und ungenutzte Gewerbeflächen sowie militärische Konversionsflächen für den Wohnungsbau aktiviert werden. Voraussetzung ist, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) speziell nicht mehr genutzte Konversionsflächen den Städten und Gemeinden für die Allgemeinwohlaufgabe Wohnungsbau zu finanziell adäquaten Konditionen zur Verfügung stellt.

4. Auch Ballungsrandkommunen, strukturschwache und ländliche Kommunen fördern

Nicht nur „boomende“ Großstädte müssen in der Wohnungspolitik unterstützt werden. Es muss auch eine gezielte Förderung strukturschwacher Städte und Gemeinden und gerade von Kommunen im sogenannten Ballungsrand stattfinden. Generelles Ziel muss daher eine „angemessene Förderung“ des Staates und ein zielgerichtetes Eingehen auf die Probleme in Stadt und Land sein. Eine ausgewogene Wohnungspolitik darf nicht zu einer einseitigen Konzentration der Förderung auf die Kernstädte führen. Gerade aus ökonomischer und landesplanerischer Sicht muss vielmehr eine Wohnungsbauförderung auch in der oft preiswerteren Ballungsrandzone stattfinden. Um auch diese Ballungsrandzone für Wohnungssuchende attraktiv zu erhalten, bedarf es dort ausreichender Infrastruktureinrichtungen und insbesondere eines gut angebundenen ÖPNV.

Auch strukturschwache Kommunen müssen zielgerichtet gefördert werden. Insoweit sind neben Großstädten auch viele mittlere und kleinere Städte und Gemeinden aufgrund des demografischen Wandels mit Überkapazitäten an Wohnraum und Leerständen – auch in den Innenstädten und Ortskernen - konfrontiert. Sie müssen sich daher neben einem gezielten Management des Leerstands auch mit dem Stadtumbau und dem Abriss befassen und stehen dabei vor schwierigen Aufgaben. Es ist erforderlich, dass Bund und Länder auch hier flexible Instrumente bereitstellen, um die spezifischen Probleme dieser Städte und Gemeinden nachhaltig zu lösen. Neben der Förderung des Wohnungsneubaus wird dabei auch der Abriss des Wohnungsaltbestandes eine wichtige Aufgabe bleiben. Bund und Länder sind daher aufgefordert, nicht nur die Städtebauförderung auf hohem Niveau fortzusetzen, sondern insbesondere den Stadtumbau und die Stärkung der Zentren und Ortskerne weiterhin aktiv zu unterstützen.

5. Stärkung des öffentlich geförderten Mietwohnungsneubaus

Die in verschiedenen Regionen benötigten Investitionen in den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau erfordern ein klares Bekenntnis von Bund und Ländern zum sozialen Wohnungsbau. Die vom Bund derzeit bereitgestellten 518 Millionen Euro pro Jahr müssen von den Ländern in gleicher Höhe kofinanziert und in die soziale Wohnraumförderung fließen. Aus kommunaler Sicht erscheint es sinnvoll, dass bei der Ausweisung neuen Baulands ein Teil der Fläche für den sozialen Wohnungsbau genutzt wird. Über kommunale Wohnungsbaukonzepte beziehungsweise Stadtentwicklungskonzepte können bedingte kommunale Flächenvergaben nach Konzeptqualität (zum Beispiel mit der Vorgabe eines konkreten Anteils für geförderten Mietwohnungsneubau) vorgenommen werden.

Wohnungsneubau sollte darüber hinaus insbesondere im mittleren Marktsegment, wo eine besonders hohe Nachfrage herrscht, gefördert werden. Hier lassen sich relativ schnell direkte Entlastungseffekte erzielen, deren Intensität durch geeignete Vereinbarungen noch gesteigert

werden kann. Um eine ausreichende Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte zu tragbaren Kosten trotz steigender Mieten und Nebenkosten zu gewährleisten, ist eine Anpassung des Wohngeldes an die Mietentwicklung sowie die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses zu prüfen.

6. Überbordende Standarderhöhungen bei Neubau vermeiden

Um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im unteren und mittleren Preissegment zu verbessern und damit breiteren Bevölkerungsgruppen den Zugang gerade zum Wohnungseigentum zu ermöglichen, darf keine ausufernde Erhöhung der Standards stattfinden. Vor der Festlegung immer höherer Standards für den Wohnungsbau muss jedenfalls grundsätzlich eine Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt werden. Insbesondere die weitere Verschärfung der energetischen Standards für den Neubau von Wohnungen würde die Eingangsmieten im frei finanzierten Wohnungsbau und die Investitionskosten in die Höhe schnellen lassen. Daher muss bezüglich der Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) eine „Verschnaufpause“ eingelegt werden. Zudem würde eine Öffnung der EnEV hin zu ganzen Blöcken oder Quartieren die Freiheit der Entscheidung über die Umsetzung beim Eigentümer belassen. So könnten preiswerte Bestände erhalten und zudem der Aspekt der Energieversorgung besser integriert werden. Auch für Standards im Bereich der Barrierefreiheit, die wegen der demografischen Veränderungen einen zunehmenden Stellenwert bekommen werden, ist Augenmaß gefordert.

7. Bauen und vermieten von Immobilien attraktiv machen - Investitionsbremsen durch Mietrecht vermeiden

Der Bund sollte das Bauen und Bewirtschaften von Immobilien wieder attraktiv machen, insbesondere auch durch die Anpassung des Abschreibungssatzes von 2 Prozent auf 4 Prozent. Auch tragen nur ausgewogene Regelungen im Mietrecht dazu bei, dass notwendige Investitionen in den Wohnungsneubau oder -umbau für Bauherren stattfinden. Die im Zuge der Neuausrichtung der Wohnungspolitik diskutierte Einführung einer Obergrenze für Neuvertragsmieten sowie eine Senkung der Kappungsgrenzen im Mietrecht ist kritisch zu betrachten. Beschränkungen der Mieterhöhungsspielräume dürften sich – insbesondere in Städten und Gemeinden mit entspannten Wohnungsmärkten – investitionshemmend auswirken. Mit Blick auf künftige Entwicklungen sind aber auch dort Investitionen erforderlich, zum Beispiel um durch Ersatzneubau beziehungsweise Investitionen in den Bestand Versorgungsempässe in bestimmten Bereichen wie zum Beispiel der Schaffung altengerechten Wohnraums zu schließen. Staatliche Eingriffe in die Mietpreisentwicklung sollten so weit wie möglich vermieden werden. Stattdessen sind eine aktive und nachhaltige Wohnungsbaupolitik das Gebot der Stunde.

8. Förderprogramme regionalisieren

Die Förderprogramme von Bund und Ländern sollten durch eine Vereinfachung attraktiver und wegen der stark unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den verschiedenen Regionen auch stärker regional ausgerichtet werden. Beim derzeit extrem niedrigen Zinsniveau spricht zudem viel für eine höhere Zuschussförderung. Dies kann auch ein wichtiges psychologisches Signal insbesondere für „Schwellenhaushalte“ bilden.

9. Enge Verzahnung von Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik - Kommunale Wohnungsunternehmen stärken

Kommunale Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Städte und Gemeinden und Garanten einer nachhaltigen Wohnungs- sowie Stadtentwicklungspolitik. Kommunale Wohnungsunternehmen sind nicht einseitig auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie fühlen sich dem Ziel einer kompakten Stadtentwicklung verpflichtet und tragen zur Vermeidung disperser Siedlungsstrukturen bei. Bei ihren Maßnahmen steht insbesondere die Stärkung der Zentren und Ortskerne im Mittelpunkt. In diesem Sinne sind die Wohnungsunternehmen Bestandhalter und setzen nicht wie „Heuschrecken“ auf kurzfristige Rendite. Mit einer zurückhaltenden Mietpolitik tragen kommunale Wohnungsunternehmen maßgeblich zu einer moderaten Mietentwicklung in Städten und Gemeinden bei. Wegen ihrer besonderen Rolle für eine nachhaltige Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik muss eine Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände daher stets kritisch, insbesondere im Hinblick auf die Folgen sozialer Verwerfungen, geprüft werden. Kommunale Wohnungsunternehmen sind wegen ihrer besonderen Stellung bevorzugt in die staatlichen Förderprogramme einzubeziehen.

10. Selbstgenutztes Wohneigentum zielgerichtet fördern

Die jüngst von der Europäischen Zentralbank (EZB) veröffentlichten Zahlen belegen, dass die Eigenheimquote (selbstgenutztes Wohneigentum) mit ca. 46 Prozent der Haushalte in Deutschland die niedrigste Eigenheimquote im Vergleich aller EU-Staaten ist (Bsp.: Spanien: 85 %; Italien und Polen: 77 %) Selbstgenutztes Wohneigentum hat für die Menschen einen eigenen Wert (Stärkung der Selbstverantwortung, Vermögensbildung, Alterssicherung etc.). Das Streben nach dem eigenen Heim steht auf dem „Wunschzettel“ vieler Bürger nach wie vor weit oben.

Daher muss eine bessere und insbesondere den jungen Familien zugutekommende Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums stattfinden. Hierzu kann auch die Wiedereinführung der Eigenheimzulage beitragen. Erforderlich wäre dabei, die Eigenheimzulage und die Wohneigentumsförderung – ohne Zustandekommen bloßer Mitnahmeeffekte - sozialgerecht zu gestalten und sie zielgerichtet auf Schwellenhaushalte sowie insbesondere auf Familien mit Kindern zu fokussieren. Eine Verstärkung der Wohneigentumsförderung hätte zudem den positiven Effekt, wesentliche Impulse für die Bauwirtschaft und damit für die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland zu leisten.