


Wohnungspolitischer Rundbrief

3/2001



Unter anderem in
dieser Ausgabe:

Stadtumbau-
programm Ost

Leerstand erhöht
sich weiter

Reform des sozialen
Wohnungsbaus

Öko, Öko, Öko

Armuts- und
Reichtumsbericht

Mietrecht

Sonstiges

Herausgeber:
PDS-Fraktion
im Deutschen Bundestag

Inhalt dieser Ausgabe

Armuts- und Reichtumsbericht

Armuts- und Reichtumsbericht,
Kapitel Wohnen 4

Reform des sozialen Wohnungsbaus

Aus der Expertenanhörung 10

Standpunkte der Verbände 14

Kleine Anfrage: Öffentliche
Förderung und Entwicklung
der Wohnungsmieten 16

Bundestagsdebatte 19

Entschließungsantrag
der PDS-Fraktion 27

Kritische Anmerkung zur Reform 32

Bund der Steuerzahler:
auf Sozialwohnungen verzichten 36

Wohnungsleerstände weiter angestiegen

Ein dramatisches Bild 39

Offener Brief an den Bundeskanzler
Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe 40
41

Die Pferdefüße des Stadtumbauprogramms 44

Kleine Anfrage: Altschuldenentlastung
nach Altschuldenhilfeverordnung 47

Wirkung der veränderten Investitionszulage 48

Briefe und Standpunkte von Verbänden und
Wohnungsunternehmen zur Bund-Länder-
Arbeitsgruppe 51

Antrag der PDS-Fraktion:
Maßnahmeprogramm zum
wohnungswirtschaftlichen
Strukturwandel vorlegen 61

Bundestagsdebatte 17.5.01 62

Bundestagsdebatte 5.7.01 68

Konferenz „Wohnen in Görlitz“ 74

Miet- und Wohnungsmarkt

Haus und Grund will gegen
Mietrecht klagen 75

Bundestagsdebatte
zum Wohngeld- und Mietenbericht 76

Wohnungsmarkt - quo vadis? 83

Bundeshaushalt 2002

Krise im Osten noch nicht erfasst 84

Haushaltentwurf 2002
Ausgabenschwerpunkte 87

Wohneigentum und private Altersvorsorge

Alles ums Entnahmemodell 88

Wohnkostenbelastung von Mietern
und Selbstnutzern 91

Friede, Freude, Eierkuchen 92

Daten und Fakten zur Eigenheimzulage 94

Öko

Selbst gestecktes Klimaziel verfehlt 95

Nationales Klimaschutzprogramm
Unterrichtung durch die
Bundesregierung (Auszüge) 96

Der Tenor ist zu positiv 98

Kleine Anfrage: Energieeinsparung
und CO₂-Minderung im Gebäudebereich 100

Wir sind zu erreichen:

In Berlin:

Christine Ostrowski,
Margot Ziemann, Daniela Hüfner
10117 Berlin
Jägerstraße 67
Telefon: 030 - 227 72408
oder 030 - 227 75 041
Fax: 030 - 227 76 727
e-Mail:
christine.ostrowski@bundestag.de

In Dresden:

Christine Ostrowski,
Henning Bösherz,
01127 Dresden,
Haus der Begegnung,
Großenhainer Str. 93
Tel.: 0351/840 1067
Fax: 0351/840 1594
e-mail:
christine.ostrowski@t-online.de
homepage:
www.christine-ostrowski.de

Impressum

Wohnungspolitischer Rundbrief 3/2001

Herausgeber:
PDS-Fraktion im Bundestag

Redaktion:
Christine Ostrowski,
Margot Ziemann,
Daniela Hüfner,
Henning Bösherz

Layout:
Christine Ostrowski

Redaktionsschluss: 31.7.01

Kein Leitartikel diesmal ...

Wirklich nicht. Und warum auch. Sie haben selbst einen Kopf zum Denken. Außerdem habe ich die Leitartikel satt. Weil: Wie alle anderen Wohnungspolitiker, werde auch ich regelmäßig von den wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Fachzeitschriften um ein Statement gebeten. Erahnen Sie, was es bedeutet, immer wieder dasselbe zu schreiben, ohne dass es die Leser merken?

Neulich hatte ich eine Besuchergruppe im Reichtstag zu Gast. Eine Teilnehmerin fragte mich, wo ich mein Fachwissen herholen würde und wieviel Leute diesbezüglich in der Fraktion für mich arbeiten würden. Margot, meine Berliner Mitarbeiterin, guckte mich an, ich guckte sie an - und wir mussten uns das Lachen verkneifen. Denn in der PDS-Bundestagsfraktion hat's keine Fachplanstellen für's Bau- und Wohnungswesen. Zuallererst müssen wir selbst ran: Lesen, lesen, lesen. Rechnen, rechnen, rechnen. Denken, denken, denken. Aber das hat seine Grenzen. Und wenn jene ist, dass einem die Augen zufallen. Oder dass man einfach keine Zeit hat, weil man zur Sitzung muss und böse angeguckt wird, wenn man fehlt.

Meine eigentlichen Wissensspender haben ihren Sitz außerhalb der PDS-Fraktion. Es sind die Geschäftsführer und Vorstände von Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, die Vertreter der Mietervereine, die Steuerfachleute aus den wohnungswirtschaftlichen Verbänden (Sie glauben gar nicht, wie häufig man mit steuerlichen und Finanzfragen zu tun hat), die Vorsitzenden der Mieterverbände und Verbände der Wohnungswirtschaft und zahlreiche andere Leute aus Banken, Planungsbüros und Hochschulen. Und ich kann mich nur dafür bedanken, wie unkompliziert mir, uns, fachlicher Rat und Hilfe



zuteil werden. Ob es die Steuerfachfrau des GdW ist oder der Steuerfachmann vom BFW, der Direktor des Mieterbundes, der Hochschulprofessor oder die Chefs von Wohnungsunternehmen. Ganz gewiss vielbeschäftigte und vielgestresste Menschen, aber sie haben sich immer Zeit genommen, wenn ich Sie brauchte. Zur Begutachtung eines Antragsentwurfs, zur Überprüfung einer Schlussfolgerung, zum Nachrechnen einer Prognose, zur Interpretation eines Gesetzestextes. In diesem Rundbrief werden Sie etliche Briefe finden, in denen mir z.B. die Fachleute der Wohnungswirtschaft zum Stadtumbauprogramm Ost ihre Überlegungen mitgeteilt haben. Die Schreiben sind ein gutes Beispiel dafür, wo ich mein Wissen herhole.

Und deshalb will ich an dieser Stelle ein Dankeschön loswerden. Auch, weil ich nicht immer allen persönlich gedankt habe. Ich wüsste gar nicht, wie ich arbeiten sollte, wenn ich Sie alle nicht hätte. Vielen herzlichen Dank.

... die im Dunkeln sieht man nicht

Aus dem Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, weil: Es gibt da gewisse Zusammenhänge mit dem sozialen Wohnungsbau

VI. Wohnen

VI.1 Allgemeine Versorgungssituation

... Die Wohnungsversorgung in Deutschland hat sich in den letzten Jahrzehnten stetig verbessert und ... einen Stand erreicht, bei dem die breiten Schichten der Bevölkerung gut bis sehr gut mit Wohnraum versorgt sind. Allerdings gibt es auch unter diesen günstigen Rahmenbedingungen Haushalte, die Schwierigkeiten haben, sich aus eigener Kraft ... angemessen mit Wohnraum zu versorgen. ...

VI.1.1 Struktur des Wohnungsbestandes

1998 gab es in Deutschland 36,6 Mio. Wohnungen, davon 29,3 Mio. im früheren Bundesgebiet und 7,3 Mio. in den neuen Ländern. Gut die Hälfte dieser Wohnungen befand sich in Mehrfamilienhäusern ...; in den neuen Ländern war der Anteil ... höher (65,8%) als im früheren Bundesgebiet (52,1%) ... Umgekehrt wiesen die neuen Länder in Gebäuden mit ein und zwei Wohneinheiten (überwiegend Eigenheime) in den Jahren 1949 bis 1990 eine deutliche Lücke auf: Während der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im früheren Bundesgebiet 31,6% betrug, belief er sich in den neuen Ländern nur auf 8,0% des gesamten Wohnungsbestandes. Demgegenüber war hier der Geschosswohnungsbau der 80er Jahre überproportional besetzt (fast ausschließlich industriell vorgefertigte Plattenbauweise). Die durch-

schnittliche Größe einer Wohnung betrug in Deutschland 86,9 qm; vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen waren mit 113 qm wesentlich größer als vermietete Wohnungen (68,9 qm). ... Im früheren Bundesgebiet hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße seit 1978 (81,0 qm) um gut 10% erhöht. Während z. B. die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 1949 bis 1978 rund 110 qm groß waren, verfügten die in den 80er und 90er Jahren errichteten Wohnungen in diesem Gebäudetyp über rund 126 qm Wohnfläche. In den neuen Ländern betrug die durchschnittliche Wohnfläche nur 73,4 qm, sowohl die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch die Geschosswohnungen waren jeweils 15% kleiner als im früheren Bundesgebiet. Ganz besonders auffällig war die geringe Wohnungsgröße der zu Zeiten der DDR errichteten Geschosswohnungen (57,5 qm). ...

VI.1.2 Quantitative Wohnungsversorgung

1998 verfügte in Deutschland jeder Einwohner im Schnitt über 39,3 qm Wohnfläche. Dabei bestand zwischen Eigentümern (44,9 qm) und Mietern (34,7 qm) ein großer Unterschied. ... Bis auf die 1-Personen-Haushalte lebte 1998 im früheren Bundesgebiet bereits mehr als die Hälfte der Haushalte in der eigenen Wohnung ... In den neuen Ländern lag die Eigentumsquote mit 31,6% deutlich niedriger. Seit 1993 war jedoch eine überproportionale Zunahme zu verzeichnen. Sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Mietern

nahm die Wohnungsgröße mit der Zahl der Personen im Haushalt zu ..., allerdings nicht proportional, so dass den 1-Personen-Haushalten pro Person wesentlich mehr Fläche zur Verfügung stand als den größeren Haushalten. Ein alleinstehender Mieter bewohnte z.B. durchschnittlich 57,2 qm, während ein 4-Personen-Mieterhaushalt über 88,4 qm verfügte (also pro Person 22,1 qm). Vor allem die Eigentümerhaushalte der alten Länder hatten in den vergangenen 20 Jahren eine starke Zunahme der Wohnungsgrößen zu verzeichnen (2-Personen-Haushalte um rund 19 qm), während der Zuwachs bei den Mietern jeweils nur ungefähr die Hälfte betrug. Im früheren Bundesgebiet lag die Eigentümerquote der Haushalte mit Kindern mit 46,4% über dem Durchschnitt; dies galt auch für die Quote der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand von 65 Jahren und älter (49,9%). In den neuen Ländern war die Eigentümerquote der älteren Haushalte demgegenüber deutlich unterdurchschnittlich ... Bei den Wohnungsgrößen übertrafen die Familien mit Kindern sowohl als Eigentümer als auch als Mieter deutlich den jeweiligen Durchschnittswert. Ältere Haushalte lagen ... unter dem Durchschnitt; ... Allein Erziehende mit ihren Kindern lebten nur zu 20% ... im Wohneigentum. Im Gegensatz zu allen anderen Haushaltstypen gab es hier nur einen unwesentlichen Vorsprung der alten vor den neuen Ländern. Die Wohnungsgröße lag ... deutlich unter demjenigen von Familien mit Kindern insgesamt.

VI.1.3 Qualitative Wohnungsversorgung

Die Ausstattung der Wohnungen hat sich im früheren Bundesgebiet ... kontinuierlich verbessert. In den neuen Ländern bestand .. ein großer Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, der zwischenzeitlich ... zu großen Teilen abgebaut werden konnte. Auch der Anteil von Wohnungen ohne Sammelheizung hat sich in diesen Jahren mehr als halbiert und ist bis 1998 weiter auf 12,1% zurückgegangen.

In den neuen Ländern waren 1993 noch 46% der Wohnungen ohne Sammelheizung und 7,4% ohne Bad/Dusche oder ohne WC. Der Modernisierungsfortschritt lässt sich

VI.1.4 Wohnkostenbelastung

Die Wohnungsmieten streuten ... breit um einen Mittelwert von 10,90 DM/qm (Bruttokaltmiete). Im früheren Bundesgebiet hat sich die Mietsteigerung mit 3,4% pro Jahr im Zeitraum 1993 bis 1998 gegenüber jährlich 5,4% im Zeitraum 1978 bis

Tabelle VI.1 Wohnungsausstattung

		Bewohnte Wohneinheiten in %		
		mit Bad/Dusche und WC		
		mit Sam.-hzig	ohne Sam.-hzig	kein Bad/D. od. WC
1978	Alte Länder	61,5	36,1	4,6
1993	Alte Länder	81,7	15,8	0,5
1983	Neue Länder	54,1	29,8	7,4
1983	Deutschland	76,5	18,5	1,8

Quelle: Eigene Berechnungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Wohnen aus den Wohnungsstichproben 1978 und 1993.

daran ablesen, dass der Anteil der bewohnten Wohnungen ohne Sammelheizung bis 1998 auf 18,2% zurückgegangen ist (in Bezug auf Bad/Dusche und WC liegen aus dem Mikrozensus keine Zahlen vor; es

dürfte auch hier eine entsprechende Verbesserung zu unterstellen sein). Das größte Ausstattungsdefizit bestand in den neuen Ländern noch bei den bis 1948 errichteten Mehrfamilienhäusern.

1993 deutlich verlangsamt. In den neuen Ländern mussten die sehr niedrigen Mieten aus DDR-Zeiten an ein kostendeckendes Marktmietenniveau herangeführt werden, zusätzlich wirkten sich die umfangreichen Modernisierungen mietsteigernd aus. Mit durchschnittlich 9,43 DM/qm

waren die Mieten in den neuen Ländern noch immer niedriger als im früheren Bundesgebiet (11,28 DM/qm), zumal der Anstieg aufgrund des sehr entspannten Marktes mit teilweise erheblichen Angebotsüberhängen weitgehend zum Stillstand gekommen ist.

Tabelle VI.2 Hohe Mietbelastung nach Haushaltsgröße

Anteil von Haushalten mit einer Mietbelastung von 30% und mehr

	Früheres Bundesgebiet			Neue Länder		Deutschland	
	1978	1993	1998	1993	1998	1993	1998
Haushalte insg.	9,4	24,1	38,7	7,3	24,1	24,1	35,3
1 Person-HH	17,1	34,4	50,9	15,8	38,8	34,4	48,4
2 Personen-HH	5,5	15,9	27,1	3,9	16,1	15,9	24,3
3 Personen-HH	5,4	17,3	31,9	3,0	14,4	17,3	27,2
4 Personen- HH	5,0	17,5	30,5	1,9	13,0	17,5	26,3
5 u.m. Pers.-HH	6,3	22,0	33,6		19,4	22,0	31,4

Quelle: Eigene Berechnungen des Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen aus den Wohnungsstichproben 1978 und 1993 sowie der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998.

Die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland belief sich 1998 auf 23,5% (Bruttokaltmiete bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen). Sie war in den neuen Ländern mit 19,9% deutlich niedriger als im früheren Bundesgebiet (24,5%). In Deutschland insgesamt betrug die Mietbelastung bei 35,3% aller Haushalte 30% und mehr. In den neuen Ländern lag dieser Anteil nur bei 24,1% gegenüber 38,7% im früheren Bundesgebiet ... Im früheren

Bundesgebiet zahlten 20 Jahre zuvor nur 9,4% der Haushalte 30% und mehr ihres Einkommens für die Miete. 1-Personen-Haushalte zahlten anteilmäßig generell mehr für das Wohnen als größere Haushalte, hatten aber auch mehr Wohnfläche pro Person zur Verfügung. Bei den 1-Personen-Haushalten wiesen 48,4% eine Mietbelastung von mehr als 30% auf, bei den 4-Personen-Haushalten waren es z.B. nur 26,3%. Die durchschnittliche Mietbelastung

von Haushalten mit Kindern (24,0%) entsprach etwa derjenigen aller Haushalte, der Anteil mit hoher Mietbelastung lag sogar etwas darunter (34,3%). Im Vergleich zu allen Mehrpersonenhaushalten, deren durchschnittliche Mietbelastung 21,6% betrug und die nur zu 25,7% eine Mietbelastung von mehr als 30% aufwiesen, wird jedoch die besondere Situation von Mieterhaushalten mit Kindern deutlich.

Ab dem dritten Kind mussten nochmals höhere Anteile des Einkommens für Miete verausgabt werden, die durchschnittliche Mietbelastung betrug 26,4%. Von den Alleinerziehenden zahlten zwei Drittel mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete, da der alleinerziehende Elternteil

insbesondere bei kleineren Kindern häufig nicht berufstätig sein konnte. Im früheren Bundesgebiet betrug dieser Prozentsatz sogar 71,9%. Ältere Menschen (Haushaltsvorstand ab 65 Jahre) wiesen eine überdurchschnittliche Mietbelastung (24,4%) auf; dies ist im Zusammenhang mit

dem hohen Anteil von Einpersonenhaushalten und den im Verhältnis zur Haushaltsgröße relativ großen Wohnungen zu sehen. Die durchschnittliche Miete lag bei den Senioren nicht zuletzt wegen der meist langen Wohndauer mit 9,96 DM je qm deutlich unter dem Gesamtwert.

Tabelle VI.3 Hohe Mietbelastung von Familien und Senioren 1998

Anteil von Haushalten mit einer Mietbelastung von 30% und mehr

	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder	Deutschland
Haushalte mit Kindern zusammen	38,4	21,2	34,3
davon nach Zahl der Kinder			
1 Kind	38,3	21,1	33,7
2 Kinder	38,0	19,9	33,7
3 u.m. Kinder	41,5	keine Angabe	42,1
darunter allein Erziehende	71,9	53,7	66,1
Haushalte mit einem Haushaltsvorstand 65 Jahre und älter	41,2	21,6	35,9

Quelle: Eigene Berechnungen des Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen aus der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 1998

VI.2 Wohnungsversorgung VI.2 Wohnungsversorgung einkommensstarker Haushalte

Haushalte mit einem hohen Einkommen verfügten ... über eine ... bessere Wohnungsversorgung. So betrug 1998 die Eigentümerquote der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 5.000 DM und mehr 65,7% gegenüber 41,4% bei allen Haushalten. 139,4 qm Wohnfläche standen den Eigentümerhaushalten dieser Einkommensgruppe zur Verfügung (113,2 qm bei allen Haushalten). Bei den Mietern lautete die Relation 99,0 qm zu 69,1 qm. Trotz ihrer weit größeren Wohnungen hatten nur 6,1% der einkommensstarken Mieterhaushalte eine Mietbelastung von 30% und mehr, während der entsprechende Anteil bei allen Haushalten 35,3% ausmachte. ... Bei allen Haushaltsgrößen hatte diese Gruppe eine höhere Eigentümerquote als die jeweilige Gesamtheit der Haushalte. Haushalte ab drei Personen in dieser Gruppe wohnten zu rund drei Vierteln im Eigentum gegenüber nur etwas mehr als der Hälfte bei allen Drei-Personen-Haushalten. Auffällig war die geringe Eigentümerquote der

„reichen“ Einpersonenhaushalte in den neuen Ländern. Zu vermuten ist, dass sich in den neuen Ländern in dieser Gruppe weniger ältere Haushalte befanden, die wie im früheren Bundesgebiet Wohneigentum in der vorangegangenen Familienphase gebildet ... haben. Je nach Haushaltsgröße überstieg die Wohnflächenversorgung der reichen Haushalte den jeweiligen Durchschnitt um 20 bis 25 %. Ganz besonders groß ist der Unterschied bei Haushalten mit 3 Personen, die insgesamt über 100,6 qm Wohnfläche je Haushalt verfügten, während das oberste „Quintil“ 126,4 qm bewohnte. Es ist auffällig, dass die reichen Haushalte der neuen Länder ... sich im Niveau ebenso von den reichen Haushalten des früheren Bundesgebietes unterschieden wie die Haushalte insgesamt. Bis auf die ganz großen Familien ab 5 Personen hatten die reichen Haushalte der neuen Länder sogar noch etwas weniger Wohnfläche zur Verfügung als der jeweilige Durchschnitt im früheren Bundesgebiet. Die bessere Wohnflächenversorgung wurde von den Mietern unter den reichen Haushalten bei gleichzeitig deutlich niedrigerer Mietbelastung erreicht ...

VI.3 Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte

VI.3.1 Eckdaten zur Wohnungsversorgung im langfristigen Vergleich

... Die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Mieter im früheren Bundesgebiet hat sich sowohl flächenmäßig als auch qualitativ (Ausstattung mit Sammelheizung und Bad oder Dusche) im Zeitraum 1973 bis 1998 deutlich verbessert: So ist die durchschnittliche Wohnfläche ... ebenso wie der Anteil der technisch vollausgestatteten Wohnungen ... kontinuierlich gestiegen. Die Verbesserungen in der Wohnungsversorgung gingen allerdings mit einem ebenfalls deutlichen Anstieg der Wohnkostenbelastung einher: Der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Einkommen stieg von knapp 16% im Jahr 1978 auf 31% im Jahr 1998 an. ... Die Daten zeigen, dass seit Anfang der 90er Jahre in den neuen Ländern durch die umfangreichen Fördermaßnahmen ... deutliche Verbesserungen in der qualitativen Wohnungsversorgung einkommensschwacher Mieterhaushalte erreicht worden sind. ... Ähnlich wie die

Mieterhaushalte insgesamt konnten auch die einkommensschwachen Mieter keine bemerkenswerte Ausweitung ihrer Wohnflächen realisieren; die durchschnittliche Wohnfläche war bei ihnen zwischen 1992 und 1998 sogar leicht rückläufig. Dies hängt damit zusammen, dass der Bestand an relativ kleinen Geschosswohnungen aus DDR-Zeiten

nach wie vor den Mietwohnungsmarkt dominiert und die heute noch Wohngeld empfangenden Haushalte, die von der allgemeinen Einkommensentwicklung der 90er Jahre nur unterproportional oder gar nicht profitiert haben, hier weit überwiegend wohnen. Der deutliche Anstieg der Mietbelastung auf 23% im Jahr 1998 muss vor dem Hinter-

grund des sozialistischen Wohnungssystems der ehemaligen DDR gesehen werden, in dem die Mieten staatlicherseits über Jahrzehnte auf niedrigem Niveau festgeschrieben wurden. Die Mietbelastung war in den neuen Ländern aber auch 1998 bei erheblich verbessertem Versorgungsniveau noch deutlich niedriger als im früheren Bundesgebiet.

VI.3.2 Quantitative Wohnungsversorgung

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Wohnflächen einkommensschwacher Hauptmieterhaushalte im Vergleich zur Wohnflächenversorgung aller Hauptmieterhaushalte in den alten und neuen Ländern zeigt sich, dass die durchschnittlichen Wohnflächen der einkommensschwachen Mieter in der Differenzierung nach Haushaltsgröße durchweg

unterhalb der entsprechenden Wohnflächen aller Mieterhaushalte lagen. Die durchschnittlichen Wohnflächen einkommensschwacher Mieter waren in den neuen Ländern niedriger als im früheren Bundesgebiet. Die Gruppe der Pauschalwohngeldempfänger mit den geringsten verfügbaren Einkommen musste sich ... flächenmäßig noch stärker einschränken als die untere Einkommensgruppe der Tabellen-

wohngeldempfänger. Auffallend ist, dass der Abstand der einkommensschwachen Mieter zur durchschnittlichen Flächenversorgung aller Mieterhaushalte in den alten und neuen Ländern mit zunehmender Haushaltsgröße deutlich sank. Für die Gruppe der Tabellenwohngeldempfänger zeigte sich eine überdurchschnittliche Wohnflächenversorgung von Familien mit Kindern v.a. in den westlichen Ländern.

Tabelle VI.5 Durchschnittliche Wohnflächen einkommensschwacher Hauptmieterhaushalte 1998 (qm)

Haushaltsgröße	Früheres Bundesgebiet			Neue Länder		
	alle Hauptmieterhaushalte	Empfänger von Tabellenwohngeld	Empfänger von Pauschalwohngeld	alle Hauptmieterhaushalte	Empfänger von Tabellenwohngeld	Empfänger von Pauschalwohngeld
1	59	48	43	51	46	41
2	75	64	59	63	57	56
3	84	73	69	70	66	65
4	91	81	76	78	75	73
> 5	99	93	88	90	88	86
gesamt	71	64	57	61	56	54

1998 Quelle: Wohngeldstatistik

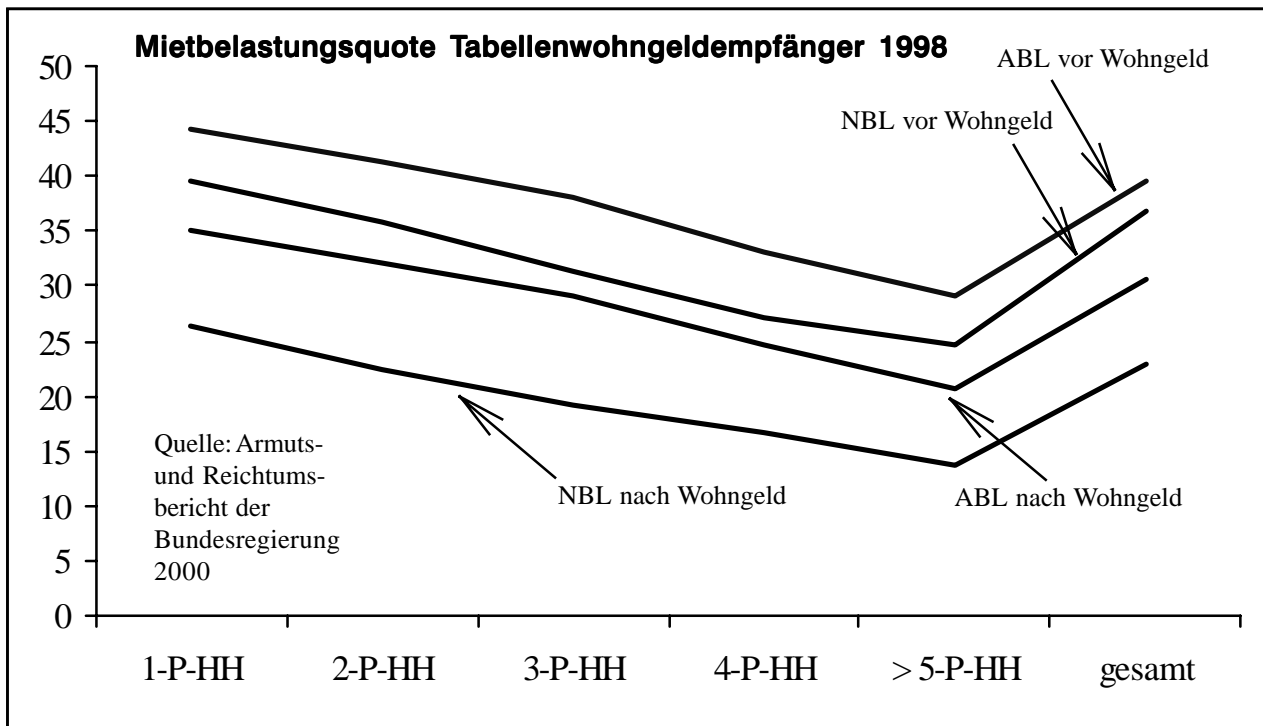
VI.3.3 Qualitative Wohnungsversorgung

Die Ausstattung der Wohnungen von Mietern im Tabellenwohngeldbezug mit Sammelheizung und Bad oder Duschaum lag im früheren Bundesgebiet bei knapp 92%. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten lag dieser Anteil sogar bei über 94%. In den neuen Ländern verfügten immerhin 84% der einkommensschwachen Mieter über Sammelheizung und Bad, während lediglich 3% aller Wohnungen weder mit Sammelheizung noch mit Bad ausgestattet waren. Die Tabellenwohngeldempfänger als untere Einkommens-

gruppe wiesen damit in den neuen Ländern in etwa das Ausstattungsniveau der einkommensschwächsten Gruppe im früheren Bundesgebiet (Pauschalwohngeldempfänger) auf. Die Haushalte der Pauschalwohngeldempfänger in den neuen Ländern fielen demgegenüber noch etwas ab; immerhin waren ihre Wohnungen mittlerweile auch schon zu knapp 75% mit Sammelheizung ausgestattet. Auch bei der qualitativen Wohnungsversorgung gilt, dass Familien mit Kindern im Kreis der Tabellenwohngeldempfänger tendenziell eine überdurchschnittliche Versorgung aufwiesen.

VI.3.4 Wohnkostenbelastung

... Es zeigt sich, dass 1998 die Belastung durch Wohnkosten nach Wohngeld in den neuen Ländern mit 23,0% deutlich geringer war als die von Haushalten mit vergleichbar niedrigen Einkommen im früheren Bundesgebiet mit 30,6%. Diese Durchschnittsbelastungen wiesen eine erhebliche Streuung ... auf; bei größeren Haushalten war sie ganz erheblich niedriger als bei kleinen ... Familien mit Kindern wiesen nach Wohngeld unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastungen auf. Hier schlug sich die familienfreundliche Ausgestaltung des Wohngeldes nieder.



Bemerkenswert ist, dass die Unterschiede in der Wohnkostenbelastung zwischen alten und neuen Ländern nach Wohngeld ... deutlich größer waren als vor Wohngeld: Während der Anteil der Wohnkosten vor Wohngeld in den neuen Ländern bei rund 35,9% und damit weniger als 4% unter der Wohnkostenbelastung im früheren Bundesgebiet von 39,6%

lag, war die Wohnkostenbelastung nach Wohngeld in den neuen Ländern fast 8% niedriger als im früheren Bundesgebiet. Dies unterstreicht die Wirksamkeit der 1998 noch bestehenden Sonderregelungen in den neuen Ländern, die ein tragbares Belastungsniveau auch für einkommensschwache Mieterhaushalte sicherstellten. Demgegenüber waren im

früheren Bundesgebiet die ... einkommensschwachen Haushalte zwar i.d.R. quantitativ wie qualitativ gut mit Wohnraum versorgt, ihre Wohnkostenbelastung war aber auch nach Wohngeld noch hoch. Dies zeigt die Dringlichkeit der mit ihren wesentlichen Leistungselementen zum 01.01.2001 in Kraft getretenen Wohngeld-Leistungsnovelle.

VI.4 Exkurs: Zunehmende soziale Polarisierung in den Städten

Trotz der positiven Tendenzen in der Wohnraumversorgung haben sich in den letzten Jahren ... die Rahmenbedingungen in den Städten verändert. Bei mancherorts auftretender sozialräumlicher Konzentration von Arbeitslosigkeit, Armut, Hilfsbedürftigkeit und Verwahrlosung des öffentlichen Raums sind vor allem in Großstädten Problemviertel entstanden. Ein wachsender Teil der Einwohnerschaft ist wirtschaftlichen und sozialen Schwierigkeiten wie Dauerarbeitslosigkeit und entsprechenden Konsequenzen ausgesetzt, Investitionen in die bauliche Substanz blieben aus, die Lebensqualität wurde aufgrund zunehmender Vernachlässigung öffentlicher Flächen beeinträchtigt.

Erholungsmöglichkeiten, Grün, Spiel- und Sportplätze fehlten. Familien mit Kindern, Besserverdienende und andere sozial stabile Gruppen mit sicherem Einkommen zogen weg – zurück blieben jene, die sich den Umzug in eine bessere Gegend aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihres Alters nicht leisten können. Die soziale Mischung im Quartier ging verloren. ... Es sind soziale Brennpunkte entstanden, mit deren Zunahme zu rechnen ist. In den benachteiligten Großstadtquartieren nahmen Aggression, Gewalttätigkeit und Vandalismus zu; zugleich nahm die Bereitschaft, am demokratischen Willensbildungsprozess mitzuwirken, ab. Neben Großstädten waren aber auch Mittel- und Kleinstädte in Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit und wachsender Bevölkerungswan-

derung betroffen. Die zunehmende Fluktuation in den Großsiedlungen der neuen Länder führte in wirtschaftlich benachteiligten Städten oder Stadtteilen zu Wohnungsleerstand und absehbar zur negativen Veränderung der Bevölkerungsstruktur. ... Die Stabilisierung schwieriger Stadtteile ist um so erfolgversprechender, je mehr stabile Eigenpotentiale in den Quartieren noch vorhanden sind. Mit dem neuen Programm „Die soziale Stadt“ reagiert die Politik auf die veränderten Rahmenbedingungen in den Städten ... zu verbessern.

VI.5 Wohnungsnotfälle

... Zu den Wohnungsnotfällen zählen Personen, die unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht oder aktuell betroffen sind oder Personen, die aus sonstigen Gründen in unzumutbaren

Wohnverhältnissen leben. ... Die Zahl unzureichend ... versorgter Haushalte steigt, wenn das Wohnungsangebot knapp ist ... und sinkt mit zunehmender Entspannung der Wohnungsmärkte ...

Umfang der Wohnungslosigkeit

Eine bundesweite Statistik über die Zahl der Wohnungsnotfälle gibt es nicht. ... Vorhandene Indikatoren weisen darauf hin, dass es in den vergangenen Jahren zu einer starken Verminderung der Wohnungslosigkeit gekommen ist. So gehen z.B. die Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. ... von einem Rückgang von 880.000 (1994) auf 680.000 (1998) aus.

Erhebungen der Länder Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Brandenburg, Berlin und des Freistaates Sachsen bestätigen diesen Trend.

Ursachen der Wohnungslosigkeit

Wohnungslosigkeit und Wohnungsnotstände sind häufig die Folge anderer Schwierigkeiten - wie Arbeitslosigkeit, Überschuldung, mangelnde berufliche Qualifizierung, Krankheit, Suchtprobleme, schwere persönliche oder familiäre Konfliktsi-

tuationen - oder sie hängen eng mit solchen Problemen zusammen. Die häufigsten Ursachen für Räumungsklagen (67,9%) waren ... Verzögerung und Versäumnisse bei der Mietzahlung. Nach dem Dokumentationsystem zur Wohnungslosigkeit Alleinstehender (DWA-Statistik) der BAG - W waren 1997 die wichtigsten Auslöser des Wohnungsverlustes bei Frauen mit 37,5% Trennungen/Scheidungen, gefolgt vom Auszug aus der elterlichen Wohnung mit 21,5%. Gewalt des Partners/Ehemannes ... gaben 10% der wohnungslosen Frauen ... an. 24% der Frauen sind ohne formale Kündigung ausgezogen, 16% hatten selbst gekündigt.

Gesundheitliche Versorgung von Wohnungslosen

Aufgrund ihrer spezifischen Lebenssituation ergeben sich für wohnungslose Menschen besondere gesundheitliche Belastungen. Zur gesundheitlichen Situation alleinstehender wohnungsloser Frauen gibt es bisher nur eine psychiatrisch-epidemiologische Studie zu psychischen Erkrankungen alleinstehender wohnungsloser Frauen in München. Diese Studie

belegt, dass Traumata zu den Haupterkrankungen wohnungsloser Frauen gehören. 56% der wohnungslosen Frauen wurden ausgeraubt, 34% körperlich angegriffen, zwei Drittel sexuell missbraucht und ein Drittel vergewaltigt. Jeder Wohnungslose hat grundsätzlich einen Anspruch auf medizinische Leistungen entweder gegenüber der Gesetzlichen Krankenversicherung oder der Sozialhilfe. Sie werden vom Regelversorgungssystem ... nur sehr unzureichend erreicht.

Mittlerweile existieren aber in vielen Städten Projekte und Initiativen, die die Verbesserung der medizinischen Versorgung der Obdachlosen zum Ziel haben. Obwohl unterschiedlich organisiert, gehen alle Projekte von einem niedrigschwelligen Ansatz aus. Den Obdachlosen werden keine Vorbedingungen gestellt. Die Erstversorgung wird gewährleistet, ohne dass die Finanzierung geklärt sein muss. Der Arzt sucht die Kranken dort auf, wo sie sich aufhalten und wartet nicht auf ihr Kommen. So wird den Wohnungslosen medizinische Hilfe vor Ort angeboten.

Zusammenfassung

Die Wohnungsversorgung ... hat seit Mitte der 90er Jahre einen Stand erreicht, bei dem die breiten Schichten der Bevölkerung gut bis sehr gut mit Wohnraum versorgt sind; dabei liegen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen und Eigentümerquoten in den neuen Ländern erwartungsgemäß noch unterhalb der Werte im früheren Bundesgebiet. Auch die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte hat sich sowohl flächenmäßig als auch qualitativ stark verbessert. Allerdings ging damit auch ein deutlicher Anstieg der Wohnkostenbelastung einher. Die hohen Wohnkostenbelastungen auch nach Wohngeld belegen die Dringlichkeit der zum 1.1.2001 in Kraft getretenen Wohngeldreform. Trotz der aktuell entspannten Marktlage gibt es Haushalte, die Schwierigkeiten

haben, sich aus eigener Kraft am allgemeinen Wohnungsmarkt angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Neben Wohngeld wird diesen Haushalten mit dem Sozialen Wohnungsbau geholfen. Im Rahmen der Reform des Wohnungsbaurechts wird der soziale Wohnungsbau neu ausgerichtet, um den betroffenen Haushalten flexibler, effizienter und zielgenauer zu helfen. Parallel zur insgesamt positiven Entwicklung der Wohnraumversorgung sind bei der mancherorts auftretenden sozialräumlichen Konzentration von Arbeitslosigkeit, Armut, Hilfsbedürftigkeit und Verwahrlosung des öffentlichen Raums vor allem in Großstädten Problemviertel entstanden. Mit dem Programm „Die soziale Stadt“ reagiert die Bundesregierung ab 1999 auf diese veränderten Rahmenbedingungen in den Städten mit dem Ziel, die Lebenssituation der betroffenen

Menschen in benachteiligten Stadtquartieren nachhaltig zu verbessern. Die Gruppe, die am Wohnungsmarkt die größten Risiken trägt, ist die der Wohnungsnotfälle. Hierzu zählen Personen, die unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht oder aktuell betroffen sind oder Personen, die aus sonstigen Gründen in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben. Ihre Zahl kann nur auf der Grundlage verschiedenster Erhebungen geschätzt werden. Schätzungen weisen aber darauf hin, dass hier im Zuge der Entspannung am Wohnungsmarkt ein deutlicher Rückgang erfolgte. Wohnungslosigkeit ist häufig die Folge von Problemen wie Arbeitslosigkeit, Überschuldung, mangelnder beruflicher Qualifizierung, Krankheit, Sucht, schweren persönlichen oder familiären Konflikten.

Reform des Sozialwohnungsbaus



Anhörung: Experten wollen weiterhin Bundeskomponente im sozialen Wohnungsbau

Beim sozialen Wohnungsbau soll es weiterhin eine Bundeskomponente geben. In dieser Frage waren sich am Mittwochvormittag die Sachverständigen einer öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen weitgehend einig. Auf der Tagesordnung standen Gesetzentwürfe der Bundesregierung und des Bundesrates zur Reform des Wohnungsbaurechts. Nach Ansicht von Folkert Kiepe von der Bundesvereinigung der kommunalen

Spitzenverbände muss der Bund sich weiter am sozialen Wohnungsbau beteiligen, da sowohl das Mietrecht als auch das Wohngeld in der Kompetenz des Bundes lägen. Eine Reform sei absolut notwendig; dies hätten die Gemeinden schon Anfang der 90er Jahre gefordert. Auch Peter Rohland vom Deutschen Volksheimstättenwerk trat dafür ein, die Bundeskomponente beizubehalten. Auf diese Weise könnte ein Auseinanderdriften der Regionen verhindert und den Disparitäten entgegen gewirkt werden. Franz-Georg Rips vom Deutschen Mieterbund zufolge wird der Reformstau im Bereich Wohnungsbau nun aufgelöst, nachdem bereits Wohngeld und Mietrecht reformiert worden seien. Der Experte unterstützte die Bundesregierung in ihrem Vorhaben, den Wohnungsbestand nun stärker in die Förderung aufzunehmen als den Neubau. Auch sei es richtig, sich auf die wirklich bedürftigen Haushalte zu konzentrieren. Gleichzeitig sei es aber problematisch, das Ausmaß der Bundesförderung finanziell zurückzuneh-

men. Dieser Einschätzung schloss sich Lutz Freitag vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen an. Seiner Meinung nach sollten die Einkommensgrenzen für die Förderung angehoben werden. An einigen Punkten des Gesetzentwurfs müsse die Exekutive noch nachbessern. Außerdem solle im sozialen Wohnungsbau weitestgehend an der Objektförderung festgehalten werden, da diese zielsicherer und effektiver als die Subjektförderung sei. Auch Kiepe lehnte eine Verlagerung auf die Subjektförderung ab. Viele betroffene Menschen würden am völlig freien Wohnungsmarkt ohne die Objektförderung keine Wohnung finden. Thomas Specht-Kittler von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe sprach sich ebenso wie einige weitere Experten dafür aus, die Förderung des sozialen Wohnungsbau anzuheben. Sie sei ein wichtiges Element zur Stabilisierung der Gesellschaft. Insgesamt nehme der Abstand zwischen arm und reich ... zu; dies sei auch beim sozialen Wohnungsbau zu beobachten.

Die Worte der Experten

Quelle: Wortprotokoll 14/59 des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Karl-Heinz Neuhaus, Arbeitsgemeinschaft des Evangelischen Siedlungswerkes und des Katholischen Siedlungsdienstes:

„Die Einkommensgrenze, die jetzt mit 4000 Euro festgelegt ist, sollte deutlich erhöht werden, nach unserer Ansicht auf 6000 Euro, um eine kleine Kompensation für die weggefallenen Familienzusatzdarlehen zu schaffen.“

Folkert Kiepe, Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände:

„Wir halten nach wie vor eine soziale Wohnraumpolitik für notwendig. Wir sind der Auffassung, dass hier ein Ausgleich bundesweit erfolgen muss und dass eine Verankerung einer solchen sozialen Wohnungspolitik auf der Länderebene nicht hinreichend wäre. Deshalb meinen wir, weil dieser Rahmen unbestritten vom Bund vorgegeben wird, ist der Bund auch in der Verantwortung, über das Korrektiv der sozialen Wohnungspolitik mitzuentcheiden.“

Prof. Dr. Stefan Kofner, Hochschule Zittau-Görlitz, Lehrstuhl für Wohnungswesen und Immobilienwirtschaft:

„Im Rahmen des Stabilisierungsauftrags sind (Zielgruppen) aber auch alle Haushalte mit einer hohen Mietbelastungsquote und einer inelastischen Reaktion auf Veränderungen an den Wohnungsmärkten.“

„Ich empfehle, Vorgaben von Einkommensgrenzen nicht mit starren Absolutbeträgen, sondern in der Form von höchstens zumutbaren Mietbelastungsquoten zu benennen.“

**Lutz Freitag, GdW
Bundesverband
deutscher**

Wohnungsunternehmen:

„Wir sind der Auffassung, dass hier die Zielgenauigkeit ins Gegenteil verkehrt werden könnte. Man muss sich das so vorstellen: Bündelung von Licht erhöht die Sehfähigkeit, in einer zu starken Fokussierung liegt auch Brandgefahr. ... Man muss sich aber darüber im klaren sein, dass, wenn dieser soziale Wohnungsbau in seiner zu starken Fokussierung zu negativen sozialen Wirkungen führt, dass unser Programm ‚Die soziale Stadt‘ nicht mehr in der Lage ist, dann sozusagen als Reparaturbetrieb zu wirken und das wiederum auszugleichen. Deswegen unsere Vorstellungen, die Einkommensgrenzen als Mindesteinkommensgrenzen auf Bundesebene höher festzulegen.“

**Peter Rohland,
Deutsches Volksheim-
stättenwerk e.V.:**

„Wir haben hier ein Bündel von Maßnahmen, die sich teilweise widersprechen, teilweise ein erhebliches Finanzvolumen voraussetzen, und dies wird mit dem Fördervolumen von 230 Millionen Euro nicht eingelöst werden können. Deshalb die Forderung unsererseits, dass wir hier eine Verdoppelung des Betrages voraussetzen, um überhaupt annäherungsweise diese Zielsetzung einlösen zu können.“

**Dr. Maximilian
Matthiesen, Landkreis
Hannover, Landrat:**

„Die ... Mittel ... des Bundes (werden) nicht ausreichen, um die Ziele des Gesetzes ... zu erreichen. Deshalb müssten die Bundesmittel deutlich aufgestockt werden. Ein Betrag von 1 Mrd. Euro (wäre) auf längere Sicht nicht zu wenig.“

**Xaver Kroner, Verband
bayerischer Wohnungs-
unternehmen e.V.:**

„Zur mittelbaren Belegung... hatten Sie, Frau Ostrowski, ja ... angesprochen, ob es nicht gerade dadurch wieder zu Konzentrationen unerwünschter Art kommt. ... Wenn, so wie es jetzt vorgesehen ist, die mittelbare Belegung nur dann möglich sein soll, wenn eine Gleichwertigkeit der Wohnungen gegeben ist und eine sofortige Bezugsfertigkeit, dann wird es ein rein theoretisches Instrument bleiben. Denn die Praxis sieht nun mal so aus: Wenn Sie neu bauen, können Sie nur mischen, wenn Sie auf Bestände zurückgreifen. Im Regelfall werden diese Bestände auch vermietet sein...“

**Peter Naujokat,
Grundstücks- und
Gebäudewirtschafts-
Gesellschaft, Chemnitz:**

„Der Großmarkt Ost ist geprägt durch flächigen Leerstand, insbesondere bei den Ballungsgebieten zwischen 10 und 35%. Aus dieser Situation ergeben sich natürlich auch einige Punkte aus dem Gesetz, die wir schlichtweg einfach nicht für notwendig erachten. Das gilt für die Einkommensgrenzen, das gilt aber auch für die Ausgleichszahlungen ...“
„Im übrigen sollte man bei allen Klagen vielleicht auch darüber nachdenken, dass die demographischen Prozesse ja nicht nur im Osten stattfinden, sondern auch im Westen in den nächsten Jahren greifen. Diese werden im Gesetzentwurf überhaupt nicht berücksichtigt. Das heißt also, vieles, was ich für den Osten als jetzt nicht erforderlich erachte, wird in den nächsten Jahren im Westen greifen. Das hätte man, meine ich, hier mit einbauen können.“

**Franz-Georg Rips,
Deutscher Mieterbund:**

„Ich glaube, dass grundsätzlich Wohnungspolitik der Zukunft sich sehr viel mehr mit dem Wohnungsbestand als mit dem Neubau zu befassen hat ...“

„Die Einkommensgrenzen hängen eng zusammen mit der Zielgruppenbestimmung. Der Deutsche Mieterbund hat nie einen Zweifel daran gelassen, dass wir die Konzentration der staatlichen Hilfe auf bedürftige Haushalte für richtig halten.“

„Es ist aus unserer Sicht inkonsequent, einerseits neue Ziele und neue Inhalte zu formulieren und andererseits die finanzielle Ausstattung ständig zurückzuführen. Wir würden uns schon nachdrücklich wünschen, dass den neuen Zielen und den erweiterten Inhalten auch eine ausreichende finanzielle Ausstattung entspricht, die ich mit einer Milliarde Euro für das Mindestmaß erachten würde, um diesen Zielen auch gerecht zu werden.“

**Dr. Günter Haber,
Bundesverband freier
Wohnungsunternehmen:**

„Woran die Reform am stärksten krankt ... das ist die im Augenblick völlig ungenügende Ausstattung dieses Programms durch den Bund, zum Teil auch in den einzelnen Bundesländern, wo dann die Mittel des Bundes in der Tat nur noch in gleicher Höhe ergänzt werden.“

„Ich sehe immer stärker, dass sich die Mittelzuwendungen und -zuweisungen im Haushalt des Bundes für den Wohnungsbau in einer dramatischen Weise verringert haben und wir hier doch noch vor einer beträchtlichen Aufgabenstellung stehen.“

**Prof. Dr. Volker Eichener,
Ruhr-Universität Bochum,
Institut für Wohnungswe-
sen, Immobilienwirt-
schaft, Stadt- und -
Regionalentwicklung:**

„Das sind ausländische Familien, namentlich kinderreiche ausländische Familien. Das ist die Hauptproblemgruppe, für die große, preiswerte Wohnungen fehlen. Das sind Dauerarbeitslose, namentlich überschuldete Haushalte. Das sind Alleinerziehende, das sind Menschen mit psychosozialen Problemen verschiedenster Art, mit Suchtproblemen, mit psychischen Problemen, u.s.w. Das sind alles Menschen, die am Rande der Gesellschaft stehen ...“

„Wir haben zwei Vorschläge gemacht. Der eine war, in die ... Fördergegenstände auch die Förderung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aufzunehmen ... Der zweite ...: Wenn man die II. Berechnungsverordnung ohnehin ändert, dann sollte eine zusätzliche Kostenkomponente für die Kosten der sozialen Betreuung, für das Nachbarschaftsmanagement, ... für Nachbarschaftshilfeeinrichtungen eingeführt werden, damit solche Maßnahmen auch abrechenbar werden.“

**Prof. Dr. Eekhoff,
Universität Köln, Institut
für Wohnungsrecht und
Wohnungswirtschaft:**

„Wir brauchen eine enge Abgrenzung der Zielgruppen. ... Wir haben zwei Themen: Das eine ist ein Zahlungsproblem, das andere ist ein Zugangsproblem. ... Man sollte das Zugangsproblem gesondert behandeln und das machen, was wir bei der Objektförderung im Kopf haben, nämlich Belegungsrechte erwerben, und zwar auch, wie es hier richtig angelegt ist, im Bestand.“

**Iris Emmelmann,
Deutscher
Familienverband e.V.:**

„Wenn man sich die Entwicklung der finanziellen Mittelausstattung anguckt ... dann zeigt sich, dass Ihre Ziele als Regierungskoalition ... eine Utopie bleiben werden, wenn diese Talfahrt der Mittelausstattung im sozialen Wohnungsbau weitergeht. ... Ich fürchte, dass dieser Gesetzentwurf, für so gut ich ihn über weite Strecken halte, lediglich eine Festschreibung einer Verwaltung des Mangels ist.“

„Wir wünschen uns zum zweiten eine Erhöhung der Einkommensgrenzen mit Blick auf bauwillige Familien. Wir halten die Einkommensgrenzen dafür für deutlich zu niedrig. ... Wir glauben nämlich, dass die Kinderkosten, die Unterhaltszahlungen der Eltern, bei der Einkommensberechnung stärker berücksichtigt werden müssen.“

**Hans-Joachim Schlöbl,
Amt für Wohnen und
Stadterneuerung der
Stadt Nürnberg:**

„Wir plädieren für eine Erhöhung der Einkommensgrenzen, gerade für Einpersonenhaushalte. Wir spüren eine zunehmende Schwierigkeit bei der Vermittlung dieser Haushalte, weil diese Einpersonenhaushalte bezogen auf ihr Nettoeinkommen überproportional mit der Miete belastet werden. Diese Haushalte nehmen in den Städten einen immer größeren Raum ein...“

„Wir haben in einer Stadt wie Nürnberg nur 4700 Haushalte, 1,9%, die drei oder mehr Kinder haben. Wir haben uns in der Stadt ... die ... Aufgabe gestellt, Familien in der Gründungsphase Eigentum zu ermöglichen. Ich meine, dass das für Städte wie Nürnberg eine unerlässliche stadtstrukturelle und fiskalische Aufgabe für die weitere Entwicklung ist.“

**Dr. Uwe Wullkopf, Institut
für Wohnen und Umwelt:**

„Hier stellt sich natürlich ... die Frage ..., ob man das nicht mit Wohngeld allein auch schaffen könnte oder besser schaffen könnte und welche Gruppen trotzdem noch Marktzugangsschwierigkeiten haben. Da denke ich anders als Herr Jahn, dass die Gruppen, die Marktzugangsschwierigkeiten haben, doch deutlich größer sind als viele sich vorstellen und dass sich das wahrscheinlich nicht ändern wird.“

„Man muss auch noch sagen, dass der soziale Wohnungsbau immer abstellt auf die Einkommenssituation der Familien zu dem Zeitpunkt, in dem sie gerade ihre Förderung beantragen. Wir wissen aber, dass die Fluktuation unter den Einkommensschwachen und -armen sehr hoch ist und dass fünf Jahre später nur noch 20% der Haushalte im gleichen Einkommenszehntel sind wie vorher. Die anderen 80% sind entweder reicher oder ärmer geworden. ... Das bestärkt meine Befürchtungen von der ‚Lotterie‘, wenn man Leuten über so ein System wie das soziale Wohnraumförderungssystem zu Eigentum verhilft.“

**Jan Kuhnert, Wohnbund
e.V., Hannover:**

„Wir sehen zwar ..., dass der Gesetzentwurf einen wichtigen Punkt korrigiert ... nämlich die Öffnung zum Bestand. Das heißt, damit werden wichtige zusätzliche Aufgaben hineingenommen, bei gleichbleibender Finanzmasse.“

„Aber wenn der Mittelansatz ... begrenzt bleibt, dann muss man deutlich sehen, dass diese begrenzten Mittel auch auf den Personenkreis gezielt werden, der der besonderen öffentlichen Förderung bedarf.“

**Dr. Specht-Kittler,
Bundesarbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe e.V.
und Soziale Brennpunkte:**

„Wir wissen aus dem ... Reich-
tums- und Armutsbericht, dass die
Spaltung dieser Gesellschaft zu-
nimmt. Das gilt auch für den Be-
reich der sozialen Wohnraumver-
sorgung. Wenn ... Vorschläge ...auf
eine Anhebung der Einkommens-
grenzen bei Beibehaltung ... der
Zielgruppendifkussion gemacht
worden sind, dann würde das Ziel
einer ... Armutsbekämpfung auch
im Bereich der Wohnungsversor-
gung kotrerkariert.“ „... 450 Mio.
DM als Mindestausstattung er-
scheint uns angesichts der weiter-
gehenden Schere im Bereich
Reichtum und Armut ... zu wenig.
Wir meinen, dass mindestens 1,5
Mrd. DM dort als Betrag anzuset-
zen sind.“

**Dr. Friedrich-Adolf Jahn,
Zentralverband der Haus-,
Wohnungs- und
Grundeigentümer:**

„Das Verhältnis Neubau/Bestand
... hat sich geändert. Gehen Sie in
die neuen Bundesländer, was
sich dort ereignet, Leerstände
über alle Maßen. Und deshalb
brauchen wir ein Umdenken,
mehr Bestandsförderung als
Neubauförderung. ... Nach der
Wiedervereinigung hieß es: 50%
Abschreibung für alles, was
geschieht, egal wo gebaut wird.
Man hat Modelle entwickelt, an
denen nur die verdient haben,
die die Modelle vermittelt haben,
aber nicht die, die die Modelle
erworben haben. Mit der Folge,
dass am Stadtrand von Leipzig
und Dresden Wohnungen leer
stehen.“

450 Mio. - Rechnen wir mal.

Die Modernisierung kostet 1000
DM/qm, die Wohnung hat 70 qm.
Damit kostet die gesamte Wohnung
70.000 DM. Nun dividiere ich die
450 Bundesmillionen durch 70.000
und komme auf - sage und schreibe
- die ungeheure Zahl von 6.429
Wohnungen. Ist das nicht toll viel?
Oder ich rechne so: Der Neubau
einer Wohnung kostet 3.000 DM/
qm, die Wohnung hat 70 qm, dann
kostet der Bau insgesamt 210.000
DM. Wieder teile ich die 450 Bun-
desmillionen durch 210.000 und
komme - oho! - auf gewaltige 2.143
Wohnungen. Das ist noch toller
viel. Gut. Ich kann natürlich noch
anders rechnen, z.B. die Mod-Kosten
halbieren, dann bin ich schon bei
12.858 Wohnungen. Doch nehmt
mir's nicht übel. Wie ich auch rechne,
im Prinzip kommt immer Null raus.

Christo

**Das Wort der
Experten blieb in der
wichtigsten Frage
ungehört**

Zu vielen Fragen hatten die Sach-
verständigen sehr unterschiedliche
Auffassungen. So zu den Einkom-
mensgrenzen. Die einen waren für
deren Erhöhung und führten dafür
überzeugende Gründe an. Wie bspw.
der GdW, der bei einer Einengung
der Grenzen die Gefahr der weiteren
sozialen Entmischung befürchtete.
Andere plädierten für eine enge
Fassung der Grenzen, auch mit
nachvollziehbaren Gründen. Wie
bspw. der Wohnbund e.V., der die
soziale Wohnraumförderung auf die
wirklich Bedürftigen zugeschnitten
wissen möchte, gerade wegen der
begrenzten Mittel.

Für mich sind gerade die Einkom-
mensgrenzen ein Musterbeispiel für
die fehlende innere Logik der
Reform. Warum? **Erstens:** Die
Reform wurde mit den gravierenden
Veränderungen auf dem Wohnungs-

markt begründet. Akzeptiert man
diese Logik, müsste daraus zwangs-
läufig die **Erhöhung** der Einkom-
mensgrenzen folgen, nicht ihr
Einfrieren auf den Stand von 1994.
Denn seit damals sind die Lebenshal-
tungskosten um 7 Prozent gestiegen.
Als logische Folge dieser Verände-
rung hätte man zwingend auch die
Einkommensgrenzen um diesen
Prozentsatz anheben müssen.

Zweitens: Die erklärte Zielgruppe der
Reform sind nicht mehr die breiten
Schichten des Volkes, sondern nur
noch die wirklich Bedürftigen mit
Zahlungs- und Zugangsschwierig-
keiten auf dem Wohnungsmarkt.
Akzeptiert man diese Logik, hätte
daraus zwangsläufig die **Senkung** der
Einkommensgrenzen folgen müssen.
Denn die Beibehaltung der Einkom-
mensgrenzen aus dem Jahre 1994,
sogar noch angereichert mit einer
„Kinderkomponente“, heißt, dass
unter die Zielgruppe allein der
Einkommensgrenzen wegen schon
mehr als 15 Millionen Haushalte
fallen; hinzu kommt noch die nicht
bezifferbare, aber steigende Gruppe

derjenigen, die wegen sozialer
Merkmale Zugangsproblem zu ei-
ner Wohnung haben. Mit anderen
Worten: Gegenüber dem bishe-
rigen Stand wurde, entgegen dem
Wortlaut der Reform, die Ziel-
gruppe nicht verkleinert, sondern
vergrößert. **Drittens:** Dass **real**
die Zielgruppe dennoch verklei-
nert wird, ist eine von mehreren
Unehrllichkeiten der Reform. Denn
die Einengung geschieht von hin-
ten durch die Brust ins Auge, über
die spärliche jährliche Finanzaus-
stattung von 450 Mio. DM Bun-
desmitteln. Das ist das faktische
Aus für den Sozialwohnungsbau,
egal ob Bestandssanierung oder
Neubau. Betroffene, die den Poli-
tikern, sogar dem Gesetzestext,
Glauben schenken und sich Hoff-
nungen machen, merken erst spä-
ter, dass sie leer ausgehen, keine
Sozialwohnung bekommen. Weil
die Mittel fehlen. Bei einer höhe-
ren Finanzausstattung waren sich
die Experten einig. Ihr Wort blieb
ungehört.

Christine Ostrowski

Bundesregierung schafft mehr soziale Gerechtigkeit im Bau- und Wohnungswesen

„Die Bundesregierung hat mehr soziale Gerechtigkeit im Bau- und Wohnungswesen geschafft“, sagt Bundesminister Kurt Bodewig auf der Jahrestagung des Deutschen Mieterbundes in Bielefeld. Das Wohngeld, der soziale Wohnungsbau und das Mietrecht seien die drei dringend zu lösenden Herausforderungen gewesen, die die neue Regierung zu Beginn der Legislaturperiode vorgefunden habe. Alle drei Bereiche seien umfassend neu und zukunftsfähig gestaltet worden. „Damit sind wichtige Bausteine für mehr soziale Gerechtigkeit gelegt worden“, sagte Bodewig.

... Mit der Reform des Wohngeldes sei seit dem 1. Januar dieses Jahres die Wohngelderhöhung Realität. ... 1,4 Milliarden Mark stünden zusätzlich zur Verfügung. „Geld allein hilft aber nicht immer weiter“, sagte Bodewig. Viele Haushalte hätten es schwer, sich aus eigener Kraft angemessen am Wohnungsmarkt zu versorgen. Ihnen vor allem werde die umfassende Reform des Sozialen Wohnungsbaus zusätzlich Verbesserungen bringen. „Die Erfolgsstory des Sozialen Wohnungsbaus werde jetzt an die heutigen Anforderungen angepasst“, meinte Bodewig. Die knappen öffentlichen Mittel werden effektiver und zielgenauer eingesetzt. Und zwar für diejenigen, die eine besondere Unterstützung auch brauchen. In der Regel seien dies Haushalte mit geringem Einkommen, wie kinderreiche Familien und Alleinerziehende. Der Minister unterstrich, dass Bund und Länder im letzten Jahr mit etwa sieben Milliarden Mark immer noch ein beachtliches Volumen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt haben. Bodewig: „Wir werden die Förderung des sozialen Wohnungsbaus auch weiterhin fortsetzen“. ...

aus: Pressemitteilung vom 8.6.01

SPD: Der soziale Wohnungsbau übernimmt Vorbildfunktion

Die Reform des sozialen Wohnungsbaus ist ein weiterer großer Baustein der Wohnungspolitik. Damit wird das soziale Wohnen nachhaltig neu gestaltet und gesichert. Mit der sozialen Wohnraumförderung haben wir die Menschen als Zielgruppe im Blick, die wegen ihres Einkommens oder aus anderen Gründen Schwierigkeiten haben, auf dem freien Wohnungsmarkt eine angemessene und preiswerte Wohnung zu bekommen. Familien mit Kindern und Alleinerziehende werden bevorzugt unterstützt. Eine Angleichung der Einkommensgrenzen und ein angemessener Freibetrag stellen dies sicher. Der Bund bekennt sich weiterhin zur Notwendigkeit des Engagements im sozialen Wohnungsbau. ... Wir dürfen den sozialen Wohnungsbau nicht allein dem Markt überlassen. Der Markt ist sozial blind. Der Bund gibt mit dem Gesetz den Rahmen vor, den die Länder flexibel ausfüllen können. Auch die Wohnungswirtschaft weiß wieder woran sie ist. Die Neugestaltung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale lässt auch ihnen den notwendigen Handlungsspielraum. Wir haben in den einzelnen Regionen dieses Landes höchst unterschiedliche Wohnungsmärkte. Deshalb brauchen wir eine regionale Differenzierung in allen Förderbereichen. ... Wir passen mit der Reform des Wohnungsbaurechts die Treffsicherheit der Förderung an die Lebenswirklichkeit an. Wir werden auch alle anderen Förderinstrumente auf den Prüfstand stellen, um den großen Unterschieden in der Entwicklung der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen. Wir sind auf dem richtigen Weg und den gehen wir weiter.

aus: Pressemitteilung SPD, 22. 6.01

OB Ude: „Wohnungsnot ist ein Wohlstandsphänomen“

„Wer mit einem Bein im Eis und mit dem anderen im kochenden Wasser steht, der mag statistisch gesehen genau die richtige Temperatur haben“, zitierte Christian Ude den ... Franz Josef Strauß, „tatsächlich wird das eine Bein aber einfrieren und das andere verbrennen.“ ... Bei seiner Rede ... übte Ude auch an den Parteigenossen in der Berliner Bundesregierung Kritik. „Statistisch gesehen mag es schon stimmen, dass der bundesdeutsche Wohnungsmarkt ausgeglichen ist“, rügte er die Bundespolitiker, „aber wer in München eine Bleibe sucht, der hat nichts von 23000 leer stehenden Wohnungen in Halle.“ Die Abschaffung bestimmter Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der Steuerreform, auf die der Wohnungsbau angewiesen sei, bezeichnete Ude als Fehler. ... Leider habe er weder in der eigenen Partei noch in der Opposition mit dieser Forderung Gehör gefunden. ... Statt dessen forderte Ude von seinen Parteikollegen aber die Bereitstellung von Sondermitteln für den sozialen Wohnungsbau für Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf. ... Udes Fazit: Die Wohnungsnot ist kein hausgemachtes Problem der Stadt München. Baurecht für 12000 Wohnungen liege vor – eine ausreichende Menge für zwei Jahre ... Wer derzeit eine Wohnung suche, sei ein „armer Hund“. Doch tatsächlich haben die Münchner pro Kopf mehr Wohnraum als je zuvor zur Verfügung. „Die derzeitige Not ist ein Wohlstandsphänomen, das die Stadt der enormen wirtschaftlichen Entwicklung verdankt.“ Heute könne sich jeder mehr Quadratmeter leisten als früher. Doch diese Nachfrage gehe auf Kosten derer, die sich jetzt eine neue Bleibe suchen müssen. Deshalb nehme die Stadt diese Mangelsituation sehr ernst, betonte Ude. ...

aus: Süddeutsche Zeitung 4.7.01

GdW: Reform des sozialen Wohnungsbaus verwirklichen!

... Der ... Gesetzentwurf lasse nach Ansicht des GdW erkennen, dass die Parlamentarier die berechtigten Einwendungen gegen den ursprünglichen Gesetzentwurf in wesentlichen Teilen nachvollzogen und inhaltlich berücksichtigt haben. Was die vom GdW geforderte Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe oder die Anhebung der Einkommensgrenzen angeht, gebe es aber nach wie vor Differenzen. ... Obwohl der generellen

Forderung des GdW nicht gefolgt worden ist, die Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen (seit 1994 unverändert), gegenüber dem jetzigen Gesetzentwurf anzuheben, sei doch eine leichte Verbesserung vorgenommen worden. Im Rahmen einer Kinderkomponente werde sich die Einkommensgrenze pro Kind um 500 Euro erhöhen. ... Gut sei, dass auch der Freibetrag für Alleinerziehende erhöht werde. Die Fundamentalkritik der FDP-Bundestagsfraktion, die ... geforderte hat, ... die wohnungspolitische Verantwortung des Bundes für die Wohnraumversorgung bedürftiger Teile der

Bevölkerung ganz auf die Länder zu verlagern, wies GdW-Chef Freitag zurück. ... „Der Bund darf sich nicht aus seiner, auch finanziellen, Verantwortung für diesen Politikbereich zurückziehen. Sonst droht die Gefahr, dass es gerade die finanziell schwächeren Bundesländer sind, die zwar den größten wohnungspolitischen Handlungsbedarf haben, aber über das kleinste Budget verfügen. Angesichts der ... weiter voranschreitenden sozialen Erosion muss der Bundesanteil von jetzt 450 Mio. DM auf 1 Mrd. DM aufgestockt werden“...

aus Pressemitteilung vom 22.6.01

DMB: Reform-Offensive muss fortgesetzt werden

...,Die ... Reform des sozialen Wohnungsbaus ... ist überfällig und notwendig. Auch wenn die Richtung ... stimmt, Nachbesserungen sind erforderlich. Das betrifft in erster Linie die völlig unzureichende finanzielle Mindestausstattung“, sagte die Mieterbund-Präsidentin. ... Richtig ist ... dass die Reform unterschiedliche Förderwege und -instrumente zulässt sowohl für den Neubau als auch für Maßnahmen im Wohnungsbestand. Die Effizienz der Förderung wird verbessert,

und der flexible und bedarfsgerechte Einsatz von Förderinstrumenten und Mitteln wird ermöglicht werden. Zukünftig wird sich die soziale Wohnraumförderung auf die Haushalte konzentrieren, die sich am Markt nicht angemessen ... versorgen können... „Unter dem Gesichtspunkt der sozialen Treffsicherheit unterstützt der Deutsche Mieterbund diese neue Zielgruppendefinition. Sie darf aber nicht als Alibi dafür herhalten, die öffentliche Förderung weiter zu kürzen bzw. auf Niedrigstniveau festzuschreiben. Sozialer Wohnungsbau darf nicht zum Synonym für „Arme-Leute-Wohnungsbau“ werden“, forderte Anke Fuchs. Auch deshalb ist die vorgesehe-

ne finanzielle Mindestausstattung von 230 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung unzureichend. Trotz des Bekenntnisses des Bundes zur Fortsetzung der Objektförderung kommt die Festsetzung einer Finanzausstattung in dieser Höhe faktisch dem Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau gleich. Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb die Aufstockung der Mittel auf wenigstens eine Milliarde Euro, zumal mit der Reform des sozialen Wohnungsbaus auch neue Reformziele und neue Fördergegenstände formuliert werden.

aus: Pressemitteilung anlässlich des Deutschen Mietertages in Bielefeld

Die empirica-Sicht

Als besonders problematisch haben sich die Ergebnisse des sozialen Wohnungsbaus erwiesen, in denen die Nachfrage weitgehend entmachtet und die Bauherren zum verlängerten Arm der öffentlichen Hand bzw. ihrer Baubürokratie wurden. Die Grossiedlungen aus den 60er und frühen 70er Jahren repräsentieren eine Form des Bauens, in der Planungskonzepte in öffentlichen Wettbewerben entwickelt und von Gremien beschlossen wurden, die weder für die Finanzierung noch für die Bewirtschaftung ein eigenes Risiko trugen. Selbst die Eigentümer waren zu den absurdesten Lösungen

bereit, weil die Finanzierung durch Subventionen gesichert war und die Nachfrager nicht nach ihren Wünschen gefragt werden mussten. ... Diese fachautoritären Konzepte strenger Prinzipienplanung brachen in dem Augenblick zusammen, als erstmals ein wirklicher Wohnungsüberschuss auftrat und die Investoren mit empfindlichen Absatzschwierigkeiten zu kämpfen hatten. Innerhalb von 1-2 Jahren fegten Wettbewerbsmärkte nach 1973, einem Jahr mit großen Wohnungshalten, die abstrakten Prinzipienkonzepte davon. Die Nachfrager hatten erstmals die Möglichkeit mit ihren Umzügen abzustimmen. Allerdings blieben kleine Häuser

im sozialen Wohnungsbau bis heute Mangelware. Einfamilienhäuser zur Vermietung gibt es praktisch nicht. Das städtische Einfamilienhaus, das bis in die 70er Jahre eine praktisch ausgerottete Spezies war, beginnt erst jetzt größere Marktanteile zu gewinnen, seit der Mietwohnungsbau zu risikoreich wurde und die Städte spüren, welchen Schaden sie auch für sich und ihre Bewohner anrichten, wenn sie an den Wünschen der Nachfrager vorbeinvestieren.

*aus:
Wohnungsmarkt und Subventionen
Verfasser: empirica,
Bearbeiter: U. Pfeiffer*



Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS (14/5024)

Öffentliche Förderung und Entwicklung der Wohnungsmieten

1. *Wie hoch liegen ... die Mietpreise für Sozialwohnungen in den Förderjahrgängen bis 1959, 1960 bis 1969, 1970 bis 1979, 1980 bis 1989, 1990 bis 1999, ab 2000 ...?*

2. *Wie haben sich ... die Sozialmieten ... entwickelt?*

2.1 *In welchen Spannen bewegen sich ... die Mietpreise ...?*

2.2 *In welchen Spannen bewegen sich ... die Höchstdurchschnittsmieten für im 1. Förderweg geförderte Sozialmietwohnungen ...?*

Die Spannweiten der aktuellen, für den Förderjahrgang 2000 geltenden Mietobergrenzen für neu gebaute Mietsozialwohnungen sind, differenziert nach Ländern und Förderwegen, in der anliegenden Tabelle (Anlage 1) dargestellt. Zu den Spannweiten der Mietpreise in vorhandenen Sozialwohnungsbeständen einschließlich ihrer Entwicklung ... liegen keine ... Angaben vor.

3. *Wie hoch fiel ... die prozentuale Steigerung der Mieten im 1. Förderweg nach Ablauf der zinsfrei gestellten Anfangsjahre aus?*

Angaben zur prozentualen Steigerung der Mieten im 1. Förderweg liegen nur für die alten Länder und nur bis 1998 vor. Im Zeitraum 1991 bis 1998 sind diese Mieten insgesamt um 31,6 % gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von jährlich durchschnittlich rd. 4 %.

4. *Wie hat sich ... die Anzahl der - öff. geförderten Mietwohnungen, - fehlbelegten öffentlich geförderten Mietwohnungen, - Antragsteller auf eine öffentlich geförderte Mietwohnung (WBS-Anträge)*

... 1995 bis 2000 entwickelt?

Nach aktuellen Schätzungen auf der

Basis von Sonderumfragen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen bei den zuständigen Länderministerien hat sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen (1. Förderweg) seit Ende 1995 von rd. 2,5 Mio. auf rd. 2 Mio. Ende 2000 verringert. Zusätzlich stehen noch Mietwohnungen aus anderen Förderwegen zur Verfügung. Unter Einschluss dieser belief sich der Bestand Ende 2000 auf rd. 2,3 Mio. Mietsozialwohnungen. Die Anzahl der von sog. Fehlbelegern bewohnten öffentlich geförderten Mietwohnungen ist der Bundesregierung nicht bekannt. Die Anteile der fehlbelegungsabgabepflichtigen Sozialmieter belief sich ...1998 zwischen rd. 14 % und rd. 25 %. Die Anzahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine ist der Bundesregierung nicht bekannt.

5. *Wie hat sich ... das Verhältnis der Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zur Anzahl der verfügbaren Sozialwohnungen ... entwickelt? Wie verteilen sich die unversorgten Berechtigten auf die einzelnen Bundesländer?*

Die Anzahl der verfügbaren Sozialwohnungen des 1. Förderwegs ist im Laufe der 90er Jahre stark gesunken (siehe auch Antwort zu Frage 4). Vorliegende Angaben einzelner Länder zeigen eine rückläufige Tendenz bei den Anträgen für Wohnberechtigungsscheine. Zur Verteilung der unversorgten Berechtigten auf die Länder liegen keine statistischen Angaben vor.

6. *Wie hoch liegt ... der Anteil der unversorgten Berechtigten in den einzelnen Bundesländern unter den ausländischen Mitbürgern, den Arbeitslosen, den Familien mit zwei und mehr Kindern sowie den behinderten Mitbürgern?*

7. *Wie groß ist ... der Abstand der Zinsen für die öffentlichen Förderdarlehe zum kapitalmarktüblichen Hypothekenzins?*

8. *Wie hat sich ... die Gesamtzahl der Zuweisungen von Sozialwohnungen seit 1990 auf Einzel- und Auswahlzuweisungen verteilt ?*

Zahlenmaterial hierzu liegt der Bundesregierung nicht vor.

9. *Kann die Bundesregierung Angaben über die ... Länge der Bindungsdauer ... machen?*

Für den 1. Förderweg ist die Bindungsdauer nach bundesrechtlicher Regelung an die Laufzeit der Darlehen gebunden, die wiederum von den jeweiligen Zins- und Tilgungsbedingungen abhängig ist. In der Praxis beträgt sie mindestens 30 Jahre. Im 2. Förderweg besteht die Bindung während der Auszahlungsphase der Aufwendungsdarlehen in der Regel 16 Jahre. Für die vereinbarte Förderung haben die Länder in ihren Wohnungsbauprogrammen unterschiedliche Bindungszeiträume festgelegt; sie betragen zwischen 10 und 25 Jahren, teilweise auch 35 Jahre. Jahrgangswise Angaben liegen nicht vor.

10. *Wie hat sich ... die Belegungsdichte der Sozialwohnungen entwickelt? Wie viele qm Wohnraum entfallen im Durchschnitt auf eine Person?*

Die Belegung ... und die ... zur Verfügung stehende Fläche je Person ist zuletzt in der 1%-Wohnungstichprobe 1993 erhoben worden. Danach ergaben sich nachstehende Werte:

	Personen je Wohneinheit	Fläche in qm je Person
Ba-Wü	2,55	27,75
Bayern	2,15	29,41
Berlin	1,88	33,21
BB	*	*
Bremen	2,01	29,15
Hamburg	2,18	29,21
Hessen	2,21	28,80
Meck-Pom	*	*
Niedsn	2,22	29,95
NRW	2,19	29,00
R/P	2,34	29,24
Saarl.	2,00	32,50
SN	*	*
Schl/H	2,09	28,18
Thür	2,67	21,25
Deutschl.	2,16	29,43
ABL	2,16	29,44
NBL	2,14	28,51

* keine aussagekräftigen Ergebnisse

11. Wie viele Wohneinheiten umfassten ... die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bewilligten Objekte ... im Verlauf der 90er Jahre? Entsprechende Angaben sind in der beigefügten Tabelle Anlage 2 ausgewiesen.
(Auf die Wiedergabe dieser Anlage wurde verzichtet. Die Redaktion)

12. Wie hat sich die Fluktuation in den Sozialwohnungsbeständen seit 1990 entwickelt...?
13. Wie hat sich ... der ... Leerstand in den Sozialwohnungsbeständen seit 1990 entwickelt?
Informationen liegen hier lediglich aus Nordrhein-Westfalen vor, die nicht als ... repräsentativ angesehen

werden können. Die befragten Wohnungsunternehmen weisen im Durchschnitt einen Leerstand von 0,59 % ihres Wohnungsbestandes auf. ...1997 lag die Leerstandsquote bei 0,3%.

14. Wie hoch liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnraum im sozialen Wohnungsbau?
15. Wie hoch liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die Anschaffungskosten pro Quadratmeter Boden für die im sozialen Wohnungsbau eingesetzten Grundstücke?

Aus den Übersichten der amtlichen Bewilligungsstatistik 1998 lassen sich für die im vollgeforderten reinen Wohnungsbau veranschlagten Grundstücks- und Erschließungskosten sowie die Kosten des Bauwerks folgende Durchschnittswerte entnehmen.
(Werte in nebenstehender Übersicht.)

	Grundstücks- und Erschließungskosten je m ² Grundstücksfläche	Kosten des Bauwerks je m ² Wohnfläche
Ba-Wü	265 DM	2 862 DM
Bayern	508 DM	2 365 DM
Berlin	461 DM	2 320 DM
BB	91 DM	2 311 DM
Bremen	249 DM	2 471 DM
Hamburg	422 DM	2 833 DM
Hessen	260 DM	2 558 DM
Meck-Pom	74 DM	2 139 DM
Niedersn	160 DM	1 974 DM
NRW	187 DM	2 429 DM
R/P	125 DM	2 328 DM
Saarl	92 DM	2 585 DM
SN	96 DM	2 430 DM
S/A	57 DM	2 028 DM
Schl/H	155 DM	1 540 DM
Thür	*	2 954 DM
Deutschl	160 DM	2 388 DM
ABL	204 DM	2 372 DM
NBL	112 DM	2 424 DM
* keine aussagekräftigen Ergebnisse		

16. Wie hat sich ... der Anteil der fehlbelegten Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Sozialwohnungen seit 1990 in 1. und 2. Förderweg entwickelt?

Zum ersten Förderweg wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen. Hinsichtlich des zweiten Förderwegs können keine Angaben gemacht werden, weil dort eine Fehlbe-

legungsabgabe nicht erhoben wird.
17. In wie vielen Fällen wurde nach Kenntnis der Bundesregierung in den jeweiligen Bundesländern mit öffentlichen Fördermitteln selbstgenutztes Wohneigentum gefördert? Aufgrund der Meldungen der Länder ergibt sich für das Jahr 1999 folgendes vorläufiges Ergebnis: (Ergebnis siehe nebenstehende Tabelle)

	Geförderte Eigentümerwohnungen insgesamt	darunter öffentlich gefördert (1. F-w.)		Geförderte Eigentümerwohnungen insgesamt	darunter öffentlich gefördert (1. F-w.)
Ba-Wü	5 353	1 422	R/P	1 908	533
Bayern	6 969	–	Saarl	182	–
Berlin	1 418	1 418	SN	5 440	–
BB	1 419	452	S/A	133	–
Bremen	165	–	Schl/H	1 287	–
Hamburg	900	569	Thür	1 421	–
Hessen	835	4	Deutschl	35 553	11 021
Meck-Pom	775	–	ABL	26 365	10 569
Niedersn	810	85	NBL	9 188	452
NRW	6 538	6 538			

Anlage 1 (Seite 18):
Spannweiten der Mietobergrenzen (Nettoanfangsmiete ohne Betriebskostenpauschale) im sozialen Wohnungsbau 2000 – DM/qm/Monat

Anlage 1: Spannweiten der Mietobergrenzen (Nettoanfangsmiete ohne Betriebskostenpauschale) im sozialen Wohnungsbau 2000 (DM/qm)

	öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau	vereinbarte Förderung § 88 II. WoBauG	einkommensorientierte Förderung § 88 e II. WoBauG
Ba-Wü	-	8,00 - 12,00 DM	Basismiete: 11,00 - 14,00 DM Endmiete: 8,00 - 13,00 DM
Bayern	6,20 - 10,50 DM	-	unterer Rand der ortsübl. Erstvermietungsmiete für vergleichbaren, neu geschaffenen Wohnraum
Berlin	-	-	8,00 - 14,00 DM
BB	7,25 - 8,25 DM	10,00 - 11,00 DM	7,75 - 11,00 DM
Bremen	8,60 - 11,80 DM	12,10 - 12,90 DM	9,40 - 12,60 DM
Hamburg	9,90 - 10,90 DM	-	11,90 - 13,90 DM
Hessen	7,70 - 9,70 DM	ortsübl. Vergl.-miete abzüglich 10%	-
Meck-Pom	-	9,50 - 10,50 DM	-
Niedersn	-	8,80 - 12,50 DM	-
NRW	7,55 - 9,35 DM	-	11,00 - 17,00 DM
R/P	-	7,30 DM - 12,00 DM	-
Saarl	-	7,00 8,00 DM	Erstbezug: vereinb. Miete Wiederbezug: vereinb. Miete jährlich fortgeschrieben + max. 3%
SN	-	7,00 - 8,00 DM	-
S/A	-	9,00 DM	-
Schl/H	8,80 - 9,50 DM	8,30 - 9,80 DM	-
Thür	7,50 DM	8,50 DM	-

„So viele Paragrafen und so wenig Geld.“

Aus der Debatte des Bundestages zur Reform des sozialen Wohnungsbaus am 22. Juni 2001

Wolfgang Spanier (SPD):

... Es ist heute nicht nur für die Wohnungspolitikerinnen und Wohnungspolitiker, sondern insgesamt ein wichtiger Tag. ... Heute werden wir die dritte Säule unserer sozialen Wohnungspolitik verabschieden. ... Ich bin froh, dass heute der Tag ist, an dem dies endlich geschieht. Nach zwei bis drei Jahren Vorbereitungszeit und intensiven Gesprächen zwischen Bund und Ländern können wir heute dieses Gesetz zur sozialen Wohnraumförderung endlich verabschieden.

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Was uns grundsätzlich wichtig ist: Der Bund bekennt sich nach wie vor zu seiner Beteiligung an dieser Gemeinschaftsaufgabe. ... Alle Bundesländer, alle wohnungswirtschaftlichen Verbände und natürlich die übergroße Mehrheit in diesem Hause wollen an dieser Gemeinschaftsaufgabe und der Objektförderung, um diesen technokratischen Ausdruck zu gebrauchen, festhalten.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD)

... Nur wenn wir weiterhin Neubau und Modernisierung im Wohnungsbestand fördern, können wir zielgenau fördern ... Auch heute gibt es wieder Kommunen, in denen man fast schon wieder von Wohnungsnot sprechen kann.

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Aha!)

München ist dafür das klassische Beispiel.

(Aribert Wolf [CDU/CSU]: Dank

eurer Politik!)

Objektförderung ist auch wichtig, weil wir Wohnungspolitik im Zusammenhang mit Stadtentwicklungspolitik sehen müssen und weil sich dieses Gesetz dadurch auszeichnet, dass neue Instrumente eingeführt werden, um die drängenden Probleme in der Stadtentwicklungspolitik tatsächlich ein Stück weit lösen zu können. ... Wen wollen wir fördern? Die bisherige Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus, nämlich breite Schichten der Bevölkerung, wird ein Stück enger, präziser gefasst.

(Hans-Michael Goldmann

[F.D.P.]: Stimmt überhaupt nicht!)

... Es werden die kleinen Leute ... und diejenigen gefördert, die aus anderen Gründen Schwierigkeiten haben ... Ein wichtiger Punkt der Modernisierung des sozialen Wohnungsbaurechts ist dessen Vereinfachung. Wir ... setzen nur den Rahmen. Das ist vernünftig; denn wir geben den Ländern und vor allen Dingen Kommunen dadurch Gestaltungsspielraum. Damit sind natürlich die Kommunen ... wieder stärker in der politischen Verantwortung für die Wohnungspolitik in den Städten. Wir bieten Instrumente wie den Kooperationsvertrag an, der es ermöglicht, gemeinsam mit den örtlichen Wohnungsunternehmen die Wohnraumversorgung in der einzelnen Kommune sicherzustellen. Neu ist auch ..., dass wir vom Prinzip der Kostenmiete abgehen, allerdings erst zukünftig, nicht rückwirkend ... Die Neubauförderung wird nach wie vor wichtig sein. Ich hoffe, dass die Bundesländer die Mittel dort konzentrieren, wo der Wohnungsbedarf am größten ist. In Bayern gab es zum Beispiel im Jahr 2000 nur noch knapp 6000 öffentlich geförderte Wohnungen.

(Aribert Wolf [CDU/CSU]: Bayern gibt so viel Geld wie der Bund insgesamt!)

... Neu ist, dass wir neben der Neubauförderung auch die Bestands-

förderung ... aufgenommen haben. ... Einkommensgrenzen, Belegungsbindungen und Ausgleichsabgaben werden flexibel gestaltet. ... Diese Instrumente können entsprechend der jeweiligen Situation vor Ort ... angepasst werden. Das ist sozusagen

Das ist sozusagen kein Einheitsanzug, aber auch kein Maßanzug, sondern eine Art Maßkonfektion.

Wolfgang Spanier (SPD)

gen kein Einheitsanzug, aber auch kein Maßanzug, sondern eine Art Maßkonfektion. Ich weiß, wovon ich spreche. Diese Instrumente werden ein Stück weit dabei helfen, ... dass die Länder, die Kommunen und die Wohnungswirtschaft die Instrumente, die wir ihnen jetzt anbieten, in den kommenden Jahren konsequent nutzen werden.

(Beifall bei der SPD)

Lassen Sie mich noch etwas genauer auf die Einkommensgrenzen eingehen ... Wir setzen nur Basisgrenzen. Die Länder können nach oben, aber auch nach unten abweichen. Das kann vor Ort durchaus Sinn machen. ... Diejenigen, die die Einkommensgrenzen für zu niedrig halten, zum Beispiel die CDU/CSU, bitte ich aber, daran zu denken, dass wir beides sehen müssen: die Einkommensgrenzen und die Einkommensermittlung. Die Freibeträge sind beträchtlich: Beispielsweise werden Paaren unter 40, die keine Kinder haben, im Jahr 4000 Euro vom Bruttoeinkommen abgezogen. Die Basisgrenzen sind mit dem Bruttoeinkommen eben nicht gleichzusetzen. Ich glaube, dass wir die Verengung nicht zu weit getrieben haben. Immerhin sind auch nach der Reform 40 Prozent der Haushalte wohnungsscheinberechtig. ... Wir haben dafür gesorgt – ich räume gerne frank und frei ein, dass das auch das Ergebnis einer Diskussion im Berichter-

stattergespräch war –, dass die alte Regelung für kinderreiche Familien mit drei und mehr Kindern abgeändert wurde, so dass nun von Familien mit zwei und mehr Kindern die Rede ist. ... Zusätzlich zu den anderen Freibeträgen ... haben wir wieder den Freibetrag für Alleinerziehende eingeführt. Außerdem haben wir den im Gesetz bereits verankerten Freibeträgen einen Kinderzuschlag von 500 Euro pro Kind hinzugefügt. ... Und das ist auch gut so.

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

... Ich sage Ihnen an dieser Stelle: Neben der Mietwohnung, neben dem selbst genutzten Wohneigentum wird das genossenschaftliche Wohnen in Zukunft von ganz besonderer Bedeutung sein, gerade in den Ballungszentren.

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie bei Abgeordneten der PDS)

... In der öffentlichen Diskussion ... haben auch die Pauschalen eine Rolle gespielt. Natürlich hat die Wohnungswirtschaft darauf ein besonderes Augenmerk gerichtet. Ich glaube, dass wir durch den von den Koalitionsfraktionen eingebrachten Änderungsantrag eine Lösung gefunden haben, die einerseits eine angemessene Erhöhung ... sicherstellt und andererseits gewährleistet, dass diese Erhöhung bei allen Wohnungsunternehmen ... tatsächlich ankommt. Ich komme zu den Finanzen. Sicherlich werden alle Redner der Oppositionsfraktionen, ... besonders auf dieses Thema eingehen. Im Gesetz ist nach wie vor die Mindestsumme von 450 Mio. DM, sprich: 230 Mio. Euro, verankert. ... Es stellt sich die Frage, inwieweit es möglich sein wird, im Haushalt zusätzliches Geld bereitzustellen. ... Ich persönlich und meine Kolleginnen und Kollegen halten einen solchen Schritt durchaus für wünschenswert; aber wir stehen selbstverständlich unter dem Zwang der Haushaltskonsolidie-

rung. Sie sind eigentlich die Letzten, die uns etwas vorwerfen können; schließlich mussten wir Ihren völlig desolaten Haushalt und Ihre völlig desolaten Finanzen ... übernehmen. ...

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Lassen Sie mich zum Schluss noch Folgendes sagen: Soziale Sicherheit ist in einer Zeit, in der überall ein tief greifender Strukturwandel stattfindet, den die Menschen unmittelbar zu spüren bekommen, von hohem Stellenwert; das gilt ganz besonders für das Wohnen. ... Wir haben Wort gehalten: Wohngeldgesetz, Mietrecht und soziale Wohnraumförderung.

(Beifall bei der SPD)

Was wir getan haben, ist auch wohnungspolitisch wichtig.

(Zurufe von der F.D.P.)

... Wir stehen vor einem Paradigmenwechsel in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. ... Schönen Dank.

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Dr.-Ing. Dietmar Kansy (CDU/CSU):

... Herr Kollege Spanier, Sie werden das alles vielleicht in der Opposition, wenn Sie so weitermachen, tun.

(Dieter Maaß [Herne] [SPD]: Bestimmt nicht! – Klaus Hasenfratz [SPD]: Wovon träumen Sie denn, Herr Kansy?)

... Ich darf zunächst einmal ... erinnern: Es war im November 1997, als im Bundestag die erste Lesung des Entwurfs eines Wohnraumreformgesetzes stattfand, das von dem damaligen Bauminister der CDU, Klaus Töpfer, vorgelegt worden war. Wesentliche Punkte dieses Entwurfs waren eine neue Bewertung der Zielgruppe – damals von Ihnen abgelehnt –, eine verbesserte und flexiblere Bestandspolitik, die Abschaffung der Kostenmiete – von Ihnen verteufelt –, eine verstärkte Stellung der Kommunen usw.

(Hans-Michael Goldmann

[F.D.P.]: Abgelehnt! – Gegenruf des Abg. Klaus Hasenfratz [SPD]: Weil er so schlecht war!)

Unser damaliger Gesetzentwurf hat die erste Lesung nicht überlebt; ... Von wegen Reformstau, meine Damen und Herren von der Opposition!

(Beifall bei der CDU/CSU sowie bei Abgeordneten der F.D.P.)

In der damaligen Diskussion wurden von Ihnen ... zwei Argumente geltend gemacht: Das eine betraf das Wohngeld ... Das zweite Argument betraf ... den Verpflichtungsrahmen. Wir hatten damals ... genau wie heute 450 Mio. DM zur Verfügung; allerdings hatten wir im letzten Jahr der Regierungszeit von Helmut Kohl tatsächlich noch immer 1,35 Mrd. DM ... zum Ausgeben. Das ist der kleine Unterschied. Der Kollege Großmann, als sozialdemokratischer wohnungspolitischer Sprecher damals mein Sprecherkollege und heute Staatssekretär, legte einen Entwurf vor ... Es heißt dort: Eine effektive Wohnungsbauförderung ist jedoch nur möglich, wenn eine stetige und angemessene Finanzierung seitens des Bundes und der Länder gewährleistet wird ... Es heißt dort weiter: Der bisherige gesetzlich vorgeschriebene Mindestrahmen für die Bundesfinanzhilfen ist deutlich zu erhöhen.

(Aribert Wolf [CDU/CSU]: Vor der Wahl und nach der Wahl!)

Das Gleiche gilt auch für die ... Grünen. Leider ist die Kollegin Eichstädt-Bohlig, die damals so herumgetobt hat, heute nicht da. Sie forderte ... noch im Jahre 1997 1 Mrd. DM, zusätzlich zu den Rückflüssen in den Haushalt im Umfang von 1,6 Milliarden DM. Das ist die Wahrheit. ...

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Das ist das sozialdemokratische Kurzzeitgedächtnis!)

... Sie werden dabei ertappt, wie Ihr großartiges Reformvorhaben – das wir in Teilen ja mittragen – heiße Luft bleibt, weil das Moos fehlt, um

das alles umzusetzen.

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

**Sie werden dabei
ertappt, wie Ihr
großartiges
Reformvorhaben – das
wir in Teilen ja mittragen
– heiße Luft bleibt, weil
das Moos fehlt**

Dietmar Kansy (CDU/CSU)

So beraten wir heute nicht zum ersten Mal und fast vier Jahre später ... einen solchen Gesetzentwurf. Schwerpunkte sind, siehe da, eine neue Bewertung der Zielgruppe ..., eine verbesserte und flexiblere Bestandspolitik, die Abschaffung der Kostenmiete ..., eine Verstärkung der Stellung der Kommunen usw.

(Vorsitz: Präsident Wolfgang Thierse)

Vieles von dem, was damals strittig war, ist heute ... konsensfähig. ... Deswegen verweigert sich die heutige Opposition, jedenfalls was die CDU/CSU-Fraktion betrifft, nicht. ... Meine Damen und Herren, ich möchte auf diesem Wege allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres Ministeriums und auch ihren Kollegen in den Ländern, die daran auch über lange Zeit mitgewirkt haben, herzlich danken. Ich erkenne an, dass die Bundesregierung und die Koalitionsfraktionen auf eine Reihe von Einwänden und Vorschlägen vom Bundesrat und auch von der CDU/CSU-Opposition eingegangen sind. Hierzu gehört zum Beispiel die ... Pauschalenregelung. ... Wir freuen uns natürlich auch ..., dass jetzt die Zahl von mindestens zwei Kindern als Voraussetzung für die Eigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gilt. Bedauerlicherweise sind unsere acht eigenen Anträge alle gescheitert; Sie hätten ja angesichts des oben genannten Verhältnisses bei

zwei oder drei auch einmal zustimmen können. Sie haben eine Änderung der Einkommensgrenzen, stärkere kommunale Beteiligung, bessere Eigentumsförderung für junge Ehepaare und eine verbesserte Sicherung der Rückflussmittel abgelehnt. Ich sage Ihnen, Herr Staatssekretär Großmann, eines voraus: Wenn das stimmt, was ich auf der Verwaltungsebene auf Länderebene gehört habe, dass Sie heute 1,6 Milliarden DM an Rückflussmitteln einnehmen und nur noch 450 Millionen DM für den sozialen Wohnungsbau ausgeben und darüber hinaus Ihr groß angekündigtes Aufbauprogramm Ost noch durch Kürzung der Städtebauförderungsmittel für den Osten wie den Westen gegenfinanzieren wollen, dann sehen wir uns hier sehr bald wieder. ...

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P. sowie des Abg. Horst Kubatschka [SPD])

Ich sagte schon, dass wir vor allen Dingen mit unserem zentralen Anliegen einer angemessenen Erhöhung des gesetzlichen Verpflichtungsrahmens gescheitert sind. ... Bei der Umsetzung dieses Gesetzes werden wir von vornherein auf riesige Schwierigkeiten stoßen, wenn wir den gesetzlichen Verpflichtungsrahmen nicht den neu dazugekommenen Aufgaben anpassen, derentwegen wir alle dieses Gesetz so preisen. ... Der Gesetzgeber – das ist der Deutsche Bundestag, also wir, und nicht die Bundesregierung – muss bei einer solchen Gelegenheit eine höhere gesetzliche Mindestverpflichtung vorgeben. In den vergangenen Jahrzehnten haben wir doch Erfahrungen mit dem Wechselspiel zwischen Wohnungsleerstand und Wohnungsnot, zwischen überschwappender Baukonjunktur und dann wieder, wie heute, einer tiefer Rezession auf dem Bau gemacht. ... Neben Gegenden mit leer stehenden Wohnungen gibt es im Übrigen aber auch schon wieder Gegenden, wie süddeutsche Großstädte, in

denen man an den Bäumen Zettel mit der Aufschrift findet: Biete 2000 DM für Vermittlung einer Wohnung. Hierbei handelt es sich nicht um Wahlkampfgeschrei, sondern um Realität. ... Es gibt also nur den sicheren Weg der Verstetigung der Mittel. Wir haben für den sozialen Wohnungsbau 500 Millionen Euro gefordert. Wer es ernst meint mit einer besseren Bestandsförderung, mit der Schaffung besserer Möglichkeiten beim Erwerb von Belegungsrechten, mit Kooperationsverträgen und mit vielem anderen mehr, was in dieses Gesetz hineinkommt ..., der muss doch jetzt, ob er nun will oder nicht, den Anträgen der CDU/CSU hier zustimmen. ...

(Beifall bei der CDU/CSU sowie bei Abgeordneten der F.D.P.)

Die Wohnkosten sind um 3,7 % gestiegen und stellen damit einen der Spitzentreiber bei der Inflation dar. Die Investoren sind aus dem Mietwohnungsbau nahezu vollständig ausgestiegen ... Sogar der Eigenheimbau ... bricht zusammen: Da haben wir bei den Baugenehmigungen ein Minus von 26 Prozent. Dieser Schweinezyklus schlägt eben durch. ... Als Schröder noch im Wahlkampf war, hat er in Bezug auf die Regierung Kohl, die dreimal so viel Mittel für den sozialen Wohnungsbau wie die heutige Regierung zur Verfügung gestellt hat, gesagt, die Bundesregierung habe den Etat in diesem Bereich „drastisch zusammengestrichen“, wohingegen er den „Trend stoppen“ und den sozialen Wohnungsbau wieder zu einem „schlagkräftigen Instrument der Wohnungspolitik machen“ wolle. Wohlgedenkt: Das war der O-Ton von Gerhard Schröder vor der letzten Wahl. Wann, meine lieben Kolleginnen und Kollegen, haben Sie die Chance, diese Versprechen einzulösen? Jetzt, heute, indem Sie unserem Antrag zustimmen.

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

Helmut Wilhelm (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

... Herr Kansy, genau das, was Sie im letzten Satz angesprochen haben, tun wir. Die Bundesregierung ist 1998 angetreten, den Reformstau aufzulösen, die überfällige Modernisierung unseres Landes anzupacken und eine ökologische und soziale Wende einzuleiten. In der Wohnungs- und Baupolitik haben wir das konsequent umgesetzt ... Heute werden wir mit der Reform des sozialen Wohnungsbaus den letzten großen wohnungspolitischen Baustein setzen. Wir haben also gehalten, was wir versprochen haben. ...

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD)

... Nach wie vor brauchen Haushalte mit kleinen Einkommen, kinderreiche Familien, behinderte Menschen und andere am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen nämlich Hilfe bei der Wohnraumversorgung.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD – Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Aber nicht für den Wohnraum, sondern dafür, wie sie die Wohnung bezahlen!)

Diesen Menschen gilt unsere Aufmerksamkeit und diesen Menschen soll das reformierte Wohnungsbaurecht zu einer angemessenen und bezahlbaren Wohnung verhelfen. Statt mit der Gießkanne soll künftig zielgenau gefördert werden. Auch wenn die Zielgruppe heute eine andere als in den vergangenen Jahren ist, stehen wir zu der Verantwortung des Bundes für eine soziale Wohnraumversorgung und damit auch zu einer sozial gerechten Wohnungspolitik.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie bei Abgeordneten der SPD)

Zunächst geht es um eine umfassende Rechtsvereinfachung und Entschlackung des geltenden Rechts. ... Die regionalen Unterschiede bei der Wohnraum-

versorgung ... erfordern auch eine Flexibilisierung der Instrumente des Wohnungsbaurechts. Wir ermöglichen es den Ländern nunmehr, auf regional differenzierte Problemsituationen flexibel zu reagieren. Die Länder werden in die Lage versetzt, die Einkommensgrenzen regional differenziert auszugestalten. Für Kommunen und die Wohnungswirtschaft wird es neue, flexible Instrumente wie Kooperationsverträge und die mittelbare Belegung geben. Damit kann die Nutzung vorhandener Sozialwohnungsbestände gesichert und zugleich die Bildung von sozialen Brennpunkten vermieden werden. Mit der Reform des Wohnungsbaurechts werden endlich Neubau- und Bestandsförderung gleichgesetzt. Auch der Ankauf von Gebäuden wird künftig genauso gefördert wie der Neubau. ... Im Verlauf der intensiven Beratungen in den Ausschüssen und als Ergebnis der wirklich hervorragenden Anhörung haben die Regierungsfractionen eine Reihe von Änderungsanträgen eingebracht. Die Förderung von Familien wird durch die Einführung eines Freibetrages für Alleinerziehende und durch die Anpassung der Einkommensgrenzen im Falle von Kindern weiter verbessert. Damit bekennen sich die Regierungsfractionen zu einer sozialen Familienförderung, die die besondere Problemlage von jungen Familien anerkennt.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD)

Mit der Anhebung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen ermöglichen wir einerseits der Wohnungswirtschaft ein wirtschaftliches Arbeiten, vermeiden aber gleichzeitig überhöhte Mietsteigerungen für die Mieter. Wir werden der Bedeutung von Mietgenossenschaften ... dadurch gerecht, dass wir die Wohngenossenschaften unter anderem in § 1 des Gesetzes gesondert herausstellen. Die

Opposition stellt heute eine Reihe von Änderungsanträgen zur Abstimmung ... Sehr geehrter Herr Kansy, im Verlauf der Beratungen hatte ich eigentlich den Eindruck gewonnen ..., dass Sie mit dem Gesetzentwurf in einigen Punkten zufrieden sind. Dass Sie aber heute sozusagen das Haar in die Suppe suchen und ausgerechnet die Einkommensgrenzen drastisch anheben und damit Ziel und Zweck des Gesetzes aushebeln wollen, verwundert mich etwas.

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Das zentrale Anliegen ist die Quotierung, Herr Kollege! Das habe ich dreimal gesagt!)

Die große Mehrheit der Experten in der Ausschussanhörung war sich in einem Punkt einig: Soziale Wohnraumversorgung muss sich ... zielgruppengenau an diejenigen richten, die tatsächlich Marktzugangsschwierigkeiten haben, und nicht an die breite Masse der Bevölkerung. Damit kommen wir zu der zweiten zentralen Forderung: mehr Geld. Wer Steuergelder mit der Gießkanne ausstreut, braucht tatsächlich mehr Geld. Dies können wir uns leider nicht leisten ... Wir fördern da, wo Förderung benötigt wird. Dafür ist eine Mindestausstattung von 450 Mio. DM zusammen mit der Rückflussbindung ausreichend. ... Die Anträge der F.D.P. demonstrieren, dass Sie die wohnungspolitischen Herausforderungen der Gegenwart wohl nicht ganz verstanden haben. Letztlich wollen Sie doch den sozialen Wohnungsbau ganz abschaffen. ...

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Menschen statt Mauern!)

Es ist doch Realität, dass ... zahlreiche Menschen Schwierigkeiten haben, Zugang zu einer angemessenen Wohnung zu finden. Da hilft auch kein Wohngeld weiter.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Natürlich! Dann helfen wir Ihnen mit Wohngeld!)

Wenn die F.D.P. im selben Antrag gleichzeitig die Erhöhung der

Finanzausstattung durch den Bund und den Ausstieg des Bundes aus der Wohnraumförderung fordert, verstehe ich die Logik nicht mehr ganz.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.): Dann haben Sie ihn nicht richtig gelesen!)

Zur PDS nur ein Wort: Mit Ihren Anträgen demonstrieren Sie ein ums andere Mal, dass Sie viel vom Geldausgeben verstehen. Das hat aber nichts mit nachhaltiger Finanzpolitik und noch weniger mit zielgruppengenaue Förderung-

**Zur PDS nur ein Wort:
... Wenn ich Ihre
Anträge studiere,
könnte ich fast auf den
Gedanken kommen, Sie
planten den
Wiedereinstieg in die
Wohnraumversor-
gungspolitik der DDR.**

*Heinrich Wilhelm
(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)*

politik zu tun. Wenn ich Ihre Anträge studiere, könnte ich fast auf den Gedanken kommen, Sie planen den Wiedereinstieg in die Wohnraumversorgungspolitik der DDR. Das ist aber mit uns nicht zu machen. Danke schön.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD)

Hans-Michael Goldmann (F.D.P.):

... Es war sehr nett miteinander, nur war es substanzlos, weil sich die Regierungsparteien nicht bewegt haben, obwohl ... ihr Gesetz nicht die richtigen Lösungen der Probleme bringt ... Ich halte diese Reform des Wohnungsbaurechts für einen sozialpolitischen Skandal.

(Beifall bei der F.D.P.)

Ich halte diese Reform ... für wohnungspolitischen Betrug.

(Beifall bei der F.D.P.)

Ich möchte Ihnen sagen, was heute

in den „Stuttgarter Nachrichten“ steht ...: „Rot-Grün zeigt wenig Herz für Sozialschwache.“ Genau das ist der Punkt.

(Beifall bei der F.D.P. und der CDU/CSU)

Für die wirklich Bedürftigen zeigen Sie mit diesem Gesetz eben genau kein Herz. ... Mit diesem Gesetz werden ungefähr 40 % der ... Haushalte Anspruchsberechtigte. Die Rechnung umfasste, nachdem Sie noch andere hinzugenommen haben, ungefähr 16 Mio. Haushalte. ... Sie müssen in Ihre mittelfristige Finanzplanung schauen. Darin steht: Dauerhaft 450 Mio. DM.

**Wenn Sie die 450 Mio.
DM ... durch 15 Mio.
berechtigte Haushalte
teilen, fördern Sie jede
Familie mit 30 DM pro
Jahr.**

Hans-Michael Goldmann (F.D.P.)

Wenn Sie die 450 Mio. DM ... durch 15 Mio. berechtigte Haushalte teilen, fördern Sie jede Familie mit 30 DM pro Jahr. ...

(Beifall bei der F.D.P. und der CDU/CSU)

Der zweite Punkt: ... Sie haben einen großen Mietertag in Bielefeld gehabt. ... Sie forderten unter dem tosenden Beifall der Anwesenden: „Zwei Milliarden müssen her!“ Und heute stimmen Sie einem Gesetz zu, mit dem dauerhaft 450 Mio. DM vorgesehen sind. Das ist unseriös.

(Beifall bei der F.D.P. und der CDU/CSU)

... Wir hatten eine Anhörung. In dieser Anhörung haben alle, die sich mit diesem Thema beschäftigen, gesagt, das gehe in die richtige Richtung, die Länderkompetenzen müssten gestärkt werden, die Reform sei dringend notwendig. Es haben aber auch alle gesagt, wir brauchten mindestens 1,2, 1,5 oder bis zu 2 Mrd. DM. Wenn Sie ... eine Anhörung durchführen, wenn Sie ... Sachverstand einfordern, dann aber

... mit dem, was in der Anhörung an uns herangetragen worden ist, überhaupt nicht Rechnung tragen können, finde ich das unseriös, unsolide ...

(Beifall bei der F.D.P. sowie bei Abgeordneten der CDU/CSU)

... In welcher Welt leben Sie eigentlich? Lesen Sie keine Zeitung? Gehen Sie nicht auf eine Baustelle? Sprechen Sie nicht mit Arbeitslosen? Kennen Sie nicht die Zahlen ... ? ...

(Wolfgang Spanier [SPD]: Sie verstehen das offensichtlich nicht!)

... Die Antworten, die Sie in all diesen Punkten geben, kann man am Markt ablesen: Einbruch bei den Fertigstellungen, Anstieg der Mieten, weil Sie die Mieten zusätzlich belasten, und Mangel an Investitionen. Resultierend daraus kommt es zu einer Erhöhung der Arbeitslosigkeit. ...

(Beifall bei der F.D.P.)

Zu allen von Ihnen eingebrachten Initiativen haben wir sehr ... qualifizierte Anträge gestellt.

(Jörg van Essen [F.D.P.): Genauso ist es!)

Wir haben ein eigenes Mietgesetz auf den Weg gebracht.

(Zuruf der Abg. Anke Fuchs [SPD])

– Frau Fuchs, das Mietrecht, das wir auf den Weg gebracht haben, ist hervorragend. ...

(Beifall bei der F.D.P. und der CDU/CSU)

Es gibt noch einen anderen Bereich. Es gibt Menschen, die sich keine eigene Wohnung leisten können, weil ihr Einkommen dazu nicht ausreicht.

(Zuruf von der SPD)

... Damit kommen wir zu unserem Vorschlag, diese Mittel lieber dem Wohngeld zuzuschlagen und mit dieser übermäßigen Bürokratisierung, mit dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand Schluss zu machen. Das erscheint sinnvoll, wenn diese 450 Mio. DM durch einen unheimlichen bürokratischen Aufwand aufgezehrt werden, wenn

in der Anhörung alle Vertreter der Länder feststellen, es sei nicht sinnvoll, München und Rostock, Zwickau und das Emsland über einen Kamm zu scheren, statt individuelle Lösungen vor Ort zu finden, und wenn hier ein Kollege völlig zu Recht sagt, allein in Bayern würden 600 Mio. DM und damit in einem einzigen Bundesland 150 Mio. DM mehr als im Bund insgesamt bereit gestellt. ... Gerade durch die Umwidmung in Wohngeld helfen wir genau den Menschen.

(Jörg van Essen [F.D.P.]: Genauso ist es!)

... Wir helfen den Menschen. ...

(Jörg van Essen [F.D.P.]: Völlig richtig!)

Ich halte es für bedauerlich und traurig, dass Sie uns aufgrund eines sehr vernünftigen Antrags, der hundertprozentig in die richtige Richtung geht, in eine Ecke stellen, in die wir nicht hineingehören. ... Ich bin stolz darauf, dass wir als F.D.P. ... 50 Jahre nach Ende des Zweiten Weltkrieges die Zeichen der Zeit erkannt haben. Wir brauchen intelligente Lösungen ... Das wird der Situation der Mieter in Deutschland wesentlich besser gerecht als das, was Sie mit diesem Gesetz auf den Weg bringen.

(Jörg van Essen [F.D.P.]: Genau das!)

Vielen Dank.

(Beifall bei der F.D.P. und der CDU/CSU)

Achim Großmann, Parl. Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:

... Nach fast 50 Jahren der Geltung des sehr bewährten Gesetzes zum sozialen Wohnungsbau schaffen wir heute ... ein sehr innovatives, modernes Gesetz. Wir sichern damit das soziale Wohnen; wir sorgen für gute Nachbarschaften. Wir gestalten damit die gesetzlichen Rahmen-

bedingungen auf diesem Gebiet familienfreundlicher und freundlicher für die Investoren. Wir bauen Reglementierungen und Bürokratie ab. Wir schaffen mehr Eigentum.

Wir beseitigen den Förderwirrwarr und kümmern uns viel stärker als bisher um den Bestand an Wohnungen und nicht nur um deren Neubau. Das sind die wirklichen Kernpunkte dieses neuen Gesetzes.

(Beifall bei der SPD)

Wenn ich jetzt die Kritik daran höre, dann frage ich mich, ob diejenigen, die diese Kritik äußern, das Gesetz wirklich gelesen und verstanden haben.

(Hans-Michael Goldmann

[F.D.P.]: Beim Berichterstattungsgespräch waren Sie friedlicher!)

... zunächst ... die Versorgungssituation. Wir haben uns alle darauf geeinigt, dass es heute nicht mehr erforderlich ist, für die so genannten breiten Schichten der Bevölkerung zu bauen. ... Heute muss das Problem der qualitativen Versorgung gelöst werden. ...

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Haben wir 15 Millionen anspruchsberechtigte Haushalte, ja oder nein?)

Das Wohngeld ist dafür da, den Menschen zu helfen, die aus eigener Kaufkraft heraus keine Wohnung bezahlen können. Das Fördern von Wohnungen, also die Objektförderung, hilft den Menschen, die zwar Einkommen haben, möglicherweise ein geringes Einkommen, die aber aus anderen Gründen Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. ... Denen nutzt das Wohngeld überhaupt nichts; ihnen müssen wir Wohnungen zur Verfügung stellen.

...

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Es stimmt doch nicht, was Sie sagen! Sie wissen doch, dass es nicht richtig ist, was Sie sagen! Kommen Sie doch mit zu unseren

Sozialämtern! Dann treffen Sie sie doch!)

Dieses Problem lösen wir mit diesem Gesetz. ... Schauen wir uns nun den zweiten Kritikpunkt an, die Finanzen: Wir reden über die Mindestausstattung, die wir in das Gesetz hineingeschrieben haben. Herr Kansy, Sie haben eben darauf hingewiesen, dass Sie 1997 selbst einen Gesetzentwurf vorgelegt hatten. Liest man in ihm nach, stößt man verblüfft auf die Zahl 450 Mio. DM. Das, was wir als Mindestausstattung in unseren Gesetzentwurf hineingeschrieben haben, haben Sie schon vor über drei Jahren vertreten. ...

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Geht es nun um 1,2 Milliarden DM, ja oder nein?)

Es geht also um die Mindestausstattung ... Natürlich wünschte ich mir ..., dass wir das Gesetz zum sozialen Wohnungsbau mit mehr Mitteln dotieren. Tatsache war aber doch, dass wir beim Kassensturz 1998 festgestellt haben, dass Sie das Geld, das wir dafür ausgeben wollten, bereits in den Sand gesetzt hatten. ...

(Beifall bei der SPD – Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Sie haben wohl nie an Haushaltsberatungen teilgenommen?)

Dann haben wir uns den Reformbedarf angesehen. ... Die Reform des Wohngeldes kostet uns 700 Mio. DM pro Jahr zusätzlich.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Das stimmt überhaupt nicht!)

Wir haben 1,3 Mrd. DM in die Hand nehmen müssen, um das Alt-schuldenhilfe-Gesetz zu reparieren, das Sie uns hinterlassen haben. Wir haben die Städtebauförderung West um 100 Mio. DM erhöht. Wir haben ein Programm „Soziale Stadt“ aufgelegt. Wir haben 2 Mrd. DM für das Gebäudesanierungsprogramm bereitgestellt. Wir packen jetzt 900 Mio. DM in das Stadtumbauprogramm Ost. Zusammengekommen fließen also 5 Milliarden DM in den Wohnungs-

und Städtebau. ...

(Beifall bei der SPD sowie des Abg. Winfried Hermann [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN])

... Indem wir weiterhin auf die Objektförderung setzen, das Ganze aber sehr viel flexibler machen, schaffen wir eine zeitgemäße Lösung. Wir räumen damit auch

Indem wir weiterhin auf die Objektförderung setzen, das Ganze aber sehr viel flexibler machen, schaffen wir eine zeitgemäße Lösung

*Achim Großmann
Parl. Staatssekretär*

eine Menge Vorurteile aus, die der soziale Wohnungsbau immer noch mit sich herumträgt; machen wir uns da nichts vor. Wir sorgen erstmalig für gute und stabile Nachbarschaften, indem wir nicht mehr bloß auf die zu bauenden Wände schauen, sondern darauf achten, wo sie gebaut werden. Wir schaffen also ein städtebauliches Umfeld und schreiben eine so flexible Regelung in das Gesetz, dass wir stabile, gute Nachbarschaften in den Stadtvierteln sichern, die heute langsam wegzukippen drohen. ...

(Beifall bei der SPD sowie des Abg. Winfried Hermann [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN])

Wir verändern die Prioritäten. ... Es reicht nicht aus, einfach Subventionen in den Wohnungsmarkt hineinzugeben ... denn es baut niemand nur deshalb, weil er Subventionen bekommt.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Das habe ich nicht behauptet!)

Gebaut wird nur, wenn Nachfrage vorhanden ist.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Richtig!)

Wenn in den neuen Bundesländern 1 Million Wohnungen leer stehen,

dann müssen Sie uns hier nicht wegbrechende Baugenehmigungszahlen vorwerfen. ...

(Aribert Wolf [CDU/CSU]: Warum baut in München niemand?)

Machen Sie hier keine Milchmädchenrechnung auf, sondern schauen Sie sich den Markt genau an!

(Beifall bei der SPD)

... Wir öffnen dieses Gesetz auch für die Modernisierung älterer Wohnungen. Dies ist dringend notwendig. Ich möchte auf einen Punkt zurückkommen, den ...

Förderwirrwarr. ... Wir führen ein Baukastensystem ein: Die Investoren können sich mit denen, die diese Vorhaben fördern, zusammensetzen und genau überlegen, welchem Zweck der soziale Wohnungsbau dienen soll, welche Rahmenbedingungen wichtig sind, auf welchem Niveau die Mieten fixiert werden sollen, ob die Mieten langsam steigen oder zunächst einmal eine Zeit lang eingefroren werden sollen. Es wird also Verhandlungsfreiheit geben. ... Mit diesem Gesetz bauen wir auch die Ungerechtigkeiten ab. Zwischenzeitlich war es so, dass viele kommunale Wohnungsbaugesellschaften gar nicht mehr im sozialen Wohnungsbau tätig werden konnten, weil die privaten Investoren dafür viel bessere Rahmenbedingungen hatten. Die meisten Wohnungsbaugesellschaften können keine steuerlichen Abschreibungen vornehmen, die privaten Investoren hingegen schon. Das hatte zur Konsequenz, dass in vielen Ländern private Investoren bis zu 85 % des sozialen Wohnungsbaus übernommen haben. ... Es macht Sinn, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ... sich wieder gleichberechtigt auf diesem Markt bewegen können. Das bedeutet, dass die Steuererleichterungen, die die Investoren bekommen, mit den Subventionen verrechnet werden müssen. ... Wir setzen auch auf mehr Wohneigentum ... Für viele Menschen ... ist der soziale Wohnungsbau nur der pure Mietwoh-

nungsbau. Das stimmt aber nicht. ... Wir wollen, dass der soziale Wohnungsbau mit der Eigenheimzulage verknüpft wird, damit mehr Menschen, die ein schmaleres Portemonnaie haben, in der Lage sind, Wohneigentum zu schaffen. ... Schließlich haben wir ... die Rahmenbedingungen für die Familien verbessert. Nun sind nicht mehr drei Kinder für eine begünstigende Einkommensermittlung notwendig, sondern nur noch zwei ...

(Hans-Michael Goldmann

[F.D.P.]: Dafür brauchen Sie noch mehr Geld!)

Zudem heben wir die Einkommensgrenzen um 1 000 DM pro Kind an. ...

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Wenn man diesen Gesetzentwurf in die Zahl der Reformvorhaben einreicht ... kann man feststellen, dass das, was wir uns zu Beginn der Legislaturperiode vorgenommen haben, fast vollständig umgesetzt ist. ... Der erste Schritt zu einer Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt war also die Anhebung des Wohngeldes.

(Hans-Michael Goldmann

[F.D.P.]: Damit bin ich völlig einverstanden!)

Als Nächstes haben wir das Gesetz zum sozialen Wohnungsbau reformiert. Wir haben ein Gebäudesanierungsprogramm aufgelegt... Mit diesem Programm beteiligt sich der Staat in Höhe von ungefähr 25 % an ... der gebäudeenergetischen Sanierung. Das ist eine ganz großartige Leistung. Wir haben das Altschuldenhilfe-Gesetz reformiert. Wir haben ein Stadumbauprogramm auf den Weg gebracht. Wir haben die Städtebaufördermittel erhöht und das Programm „Soziale Stadt“ aufgelegt. Dies ist eine wohnungs- und städtebaupolitische Leistung, die sich wirklich sehen lassen kann und auf die wir stolz sein können. ...

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Christine Ostrowski (PDS):

... Liebster Herr Spanier, ich würde Sie wirklich gern ... von Herzen loben, aber leider ist es mit der Reform so, als ob ich ein wunderbares Kleid entwerfe, es schneidern möchte, dann aber feststelle, dass der Stoff nur für den Rocksaum reicht. Man könnte auch sagen: so viele Paragraphen und so wenig Geld. ... Was nützen die vielen tollen Maßnahmen

Leider ist es mit der Reform so, als ob ich ein ... Kleid entwerfe, es schneidern möchte, dann aber feststelle, dass der Stoff nur für den Rocksaum reicht.

Christine Ostrowski (PDS)

... wenn sie am Ende nicht realisiert werden, weil das Geld fehlt? Natürlich sehe ich einen Widerspruch zwischen den mindestens 15 Mio. Haushalten - die, gemessen an ihrem Einkommen, berechtigt wären, in eine Sozialwohnung zu ziehen, plus weiterer, die aus anderen Gründen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben - und dem vorhandenen Bestand an Sozialwohnungen, der bekanntermaßen rasant abnimmt. ... In Zukunft stellen Sie dann nur noch 450 Mio. DM zur Verfügung. ... Die Durchschnittsgröße einer Wohnung liegt bei 70 Quadratmetern. Wenn wir einen Preis von 1000 DM pro Quadratmeter zugrunde legen, reichen die 450 Mio. DM ... für rund 6500 modernisierte oder rund 3000 neu gebaute Wohnungen jährlich. Das ist ... zu wenig.

(Beifall bei der PDS)

... Ein pikantes Detail, das mich ... überzeugt, dass Sie mitnichten bereit sind, mehr als 450 Mio. DM pro Jahr zu geben: Ursprünglich stand in Ihrem Gesetzentwurf: Es gibt jährlich 450 Mio. DM und darüber hinaus weitere nach Maßgabe des Haushalts. Das „und“ galt im Sinne von „plus“. Dieses kleine Wörtchen

„und“ wurde liquidiert und durch ein Komma ersetzt. So dass jetzt dort steht: 450 Mio. DM - Komma - darüber hinaus weitere. Dies ist ein großer inhaltlicher Unterschied. Die erste Version bedeutete; deswegen haben Sie sie auch geändert: Es gibt einen Basisbetrag *plus* weitere Mittel. Die jetzige Formulierung bedeutet, dass es letztendlich nur diesen Basisbetrag gibt. Bei ihrer Reform gibt es noch ein Problem. Sie sind in Ihrer öffentlichen Argumentation nicht ... ehrlich ... Zum Beispiel unsauber hinsichtlich der Zielgruppen. Heute haben Sie wieder betont, dass es darum geht, sich auf die wirklich Bedürftigen statt ... auf breite Schichten zu konzentrieren. Sie haben aber die Einkommensgrenzen aus dem Jahre 1994 übernommen und sogar durch die Kinderkomponente noch ein bisschen aufgestockt. Durch diese Einkommensgrenzen zielt das Gesetz auf eine riesengroße Gruppe, nämlich auf 15 Mio. Haushalte, und mitnichten auf eine kleine. Sie verkleinern diese Gruppe dennoch ... über die schlechte Finanzausstattung. ... Ein Betroffener ... macht sich jetzt Hoffnungen und sagt: Ich bin berechtigt, das ist ja wunderbar. Dieser wird erst später merken, dass er aufgrund der fehlenden Mittel leer ausgeht. Das halte ich nicht für sauber. Es ist auch unsauber, den Eindruck zu erwecken, dass die Einkommensgrenzen durch die Länder nur nach oben zu verändern sind. Selbst Sie (*Wolfgang Spanier; C.O.*) sind fast vor Überraschung vom Stuhl gefallen – Herr Dr. Kansy ebenfalls; davon abgesehen haben Sie beide das Gesetz nie ordentlich gelesen –, als Sie gemerkt haben, dass sie auch nach unten verändert werden können. ... Noch etwas zur Ehrlichkeit und Sauberkeit: Herr Staatssekretär Großmann hat eben wieder von ökologischen Anforderungen, sozialer Durchmischung sowie darüber gesprochen, welche Grundsätze Sie dazu ins Gesetz geschrieben haben. Sie haben diese Grundsätze hineingeschrieben; das ist wahr. ...

Was Sie aber auch heute wieder verschweigen, ist, dass die Länder diese Grundsätze ganz oder teilweise aushebeln können. ... Was sind denn diese Grundsätze wert, wenn jedes Land frei entscheiden kann, sie anzuwenden oder nicht anzuwenden?

(Beifall bei der PDS)

D.h.: Ihre ökologischen Anforderungen und Ihr Beitrag zur sozialen Durchmischung werden zur Makulatur. Das Gleiche trifft auch für die Rückflussbindung zu. In Ihrer Antwort auf eine Anfrage unsererseits haben Sie ... gesagt ..., dass ... mit einem deutlichen Rückgang bei dieser Rückflussbindung zu rechnen ist. Von diesem Geld können wir uns in absehbarer Zeit verabschieden. Sie haben das Problem auch nicht geregelt, dass es nicht günstig ist, die Förderdarlehen vorfristig zu tilgen und damit die Bindungsdauer vorfristig abzulösen. Auch das hatten Sie uns in einer Antwort versprochen, dass Sie ... mit der Reform ... dieses Problem lösen. Sie haben es nicht gelöst. Wir haben in vielen Dingen eine andere Auffassung, wie die Reform des sozialen Wohnungsbaus aussehen müsste. Sie ist erstens in unserem Entschließungsantrag dargelegt. Zweitens haben wir versucht, mit zwei Änderungsanträgen wenigstens auf zwei Probleme aufmerksam zu machen, die uns wichtig erscheinen. Herr Wilhelm, sagen Sie Frau Eichstädt-Bohlig einen schönen Gruß. Sie soll Ihnen in Zukunft nicht mehr solch einen Schwachsinn aufschreiben;

(Joseph Fischer, Bundesminister: Nu, nu!)

denn mit Geldforderungen haben beide Anträge nur sehr mittelbar zu tun. Überlegen Sie sich besser vorher, was Sie vorlesen.

(Beifall bei der PDS)

... Weil die Reform einen Anschein hat, dem sie in Wirklichkeit nicht gerecht werden kann, ist das Maximale, wozu wir uns heute durchringen werden, eine Enthaltung.

(Beifall bei der PDS)

Deutscher Bundestag**14. Wahlperiode
Drucksache 14/6349****Entschließungsantrag der Fraktion der PDS zu der zweiten und dritten Beratung des Gesetzentwurfes der Bundesregierung - Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts -****Der Bundestag wolle beschließen:****I. Der Bundestag stellt fest:**

Schon die vorherige Bundesregierung vernachlässigte die Förderung des Mietwohnungsbaus zugunsten der Wohneigentumsförderung. Die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau wurden ebenso gekürzt wie die Abschreibungssätze für den Neubau von Mietwohnungen. Die jetzige Bundesregierung hat diese Orientierung bislang nicht grundsätzlich geändert. Als Folge dieser Politik geht die Zahl der Fertigstellungen im Mietwohnungsbaus nun schon seit Jahren zurück; eine Erholung ist nicht in Sicht. Dennoch will die Politik derzeit keinen Handlungsbedarf im Sinne einer Stimulierung der Bautätigkeit erkennen. Die Mieten sind in der zweiten Hälfte der 90er Jahre weniger stark gestiegen als in der ersten Hälfte. Doch selbst in Zeiten allgemein entspannter Wohnungsmärkte herrscht bei preiswerten Wohnungen in Ballungszentren eine verstärkte Nachfrage mit wieder anziehenden Mieten. Mangel herrscht außerdem vielerorts an preiswerten alten- und behindertengerechten Wohnungen sowie an Wohnraum für Studentinnen und Studenten. Gleichzeitig hat der staatlich subventionierte Wohnflächenkonsum einkommens- und vermögensstarker Haushalte zugenommen. Die ostdeutschen Wohnungsmärkte befinden sich in einer dauerhaften Leerstandskrise, die in bestimmten Regionen bereits Notstandscharakter angenommen hat.

1. Zur Lage in den alten Bundesländern

Der rechnerische Wohnungsfehlbestand ist 1999 erstmals unter eine Million Wohnungen gefallen. Trotzdem ist auch weiterhin von einem erheblichen Neubaubedarf auszugehen. In den aktuellen Wohnungsprognosen der Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und des Instituts für ökologische Raumentwicklung wird für Deutschland insgesamt der jährliche Bedarf auf 376.000 neu zu errichtende Wohnungen geschätzt, davon 290.000 in den alten Ländern. Der Bedarf wird mit den weiterhin zunehmenden Haushaltzahlen begründet. Der Bestand an belegungs- und preisgebundenem Wohnraum geht indes ebenso wie die Bewilligungsziffern im sozialen Wohnungsbau ständig zurück. Von den über vier Millionen 1987 noch vorhandenen Sozialwohnungen sind wegen des Ablaufs der Bindungen und der geringen Neuförderungsraten der letzten Jahre noch knapp zwei Millionen übrig, davon dürften wenigstens 25 % fehlbelegt sein. 2005 werden nur noch etwa eine Million Sozialwohnungen zur Verfügung stehen; bis 2015 dürfte der Sozialwohnungsbestand bis auf eine Restgröße abgeschmolzen sein. Diese Entwicklung steht in einem eklatanten Mißverhältnis zu der nicht abnehmenden Anzahl sozialwohnungsberechtigter Haushalte. Auch wenn es aufgrund der entspannten Marktlage wenig politische Widerstände ausgelöst hat: der Prozess des schleichenden Abbaus der Sozialbindungen bedeutet einen fundamentalen Verlust an Einflußmöglichkeiten des Staates auf die soziale Wohnungsversorgung. Verschärfend kommt hinzu, dass unter Druck der kurzfristigen Einnahmenerzielung gleichzeitig hunderttausende öffentliche Wohnungen privatisiert wurden und dieser Prozeß fortschreitet.

2. Zur Lage in den neuen Bundesländern

In den ostdeutschen Städten und Kommunen befinden sich noch erhebliche Teile des Altwohnungsbestandes auch als Folge der DDR-Wohnungsbaupolitik, die ebenfalls jahrzehntelang einseitig den Wohnungsneubau präferierte, in einem schlechten Erhaltungszustand. Ein Drittel der innerstädtischen Geschosswohnungen steht leer. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Altbauwohnungen mit erheblichen Bauschäden. Größere Sanierungsfortschritte sind in der mittelfristigen Zukunft aufgrund des allgemeinen Angebotsüberhangs an Wohnraum nicht mehr zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht sind jedoch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie alle Gebäude, die Teil eines stadtbildprägenden, städtebaulichen Ensembles sind, möglichst zu erhalten und wieder der Nutzung zuzuführen. Mit der zu Beginn der 90er Jahre eingeleiteten massiven, undifferenzierten und fortgesetzten Förderung des Wohnungsneubaus mittels Sonderabschreibungen wurden die wohnungspolitischen Fehlentscheidungen der DDR-Zeit mit anderen Mitteln fortgesetzt. Trotz einer erheblichen Reserve an erhaltenswerten unsanierten Altbauwohnungen hat man über Jahre hinweg massive Förderanreize für

den Wohnungsneubau gegeben. Die völlig willkürlichen, das Leistungsfähigkeitsprinzip der Einkommensbesteuerung geradezu auf den Kopf stellenden Verteilungswirkungen der Sonderabschreibungen hat man dabei billigend in Kauf genommen. Ebenso indifferent wurden die absehbaren unerwünschten Auswirkungen auf die Vermögensverteilung hingenommen. Auf der anderen Seite sind aus steuerlichen Verlusten inzwischen aufgrund von Leerstand und geringen Mieteinnahmen vielfach reale Verluste geworden. Besonders Kleinanleger sind davon betroffen. Schließlich hat man die von Anfang an offensichtlichen, wettbewerbsverzerrenden Wirkungen der Sonderabschreibungen auf die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen hingenommen. Weiterhin hat das abrupte Absetzen der bis 1996 bzw. 1998 mit voller Intensität gewährten Förderung nicht zuletzt auch der Bauwirtschaft schweren Schaden zugefügt. Bis heute ist eine Stabilisierung der Nachfrage nach Bauleistungen nicht in Sicht. Die ostdeutsche Bauwirtschaft muss in die in den Boomjahren aufgebauten Kapazitäten jetzt gezwungenermaßen abbauen. Unternehmen werden insolvent, Massenarbeitslosigkeit greift nun auch in der ostdeutschen Bauwirtschaft um sich. Die Bauwirtschaft, zunächst hochtourig laufender Motor der Wirtschaft in den neuen Ländern, ist heute zu einer gesamtwirtschaftlichen Belastung geworden. Sie braucht dagegen eine Wohnungsförderungspolitik, die abrupte Brüche vermeidet und verstetigend auf die Rahmenbedingungen einwirkt. Im nachhinein bleibt festzuhalten: Einer allgemeinen undifferenzierten Wohnungsbauförderung hat es in den neuen Ländern nie bedurft. Diese Art der Förderung hat insbesondere der kommunalen Wohnungswirtschaft erhebliche Schäden zugefügt und zu spürbaren gesamtwirtschaftlichen Wohlfahrtsverlusten geführt (...). Außerdem wurde das Leistungsfähigkeitsprinzip der Einkommensbesteuerung unterpült. Von Anfang an hätte die Förderung auf die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz konzentriert werden müssen. Als Förderinstrument hätten Investitionszulagen oder zinsgünstige Kredite, nicht aber Abschreibungsvergünstigungen zum Einsatz kommen müssen. Die unter der bürgerlich-liberalen Koalition begonnene Wohnungspolitik hat die nachteiligen Stadt-Umland-Wanderungen gefördert und trägt mithin eine erhebliche Mitschuld an der Entvölkerung vieler ostdeutscher Städte. Auch die Wohneigentumsförderung ist hier angesprochen, wurde doch die Bestandsförderung bei der Ausgestaltung der Eigenheimzulage von Anfang schlechter gestellt. Die ehemals volkseigenen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände befinden sich zu großen Teilen über die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften nach wie vor im öffentlichen oder gemeinschaftlichem Eigentum. Dies muss auch für die Zukunft gesichert bleiben. Die wirtschaftliche und demographische Lage Ostdeutschlands, besonders die hohe Arbeitslosigkeit und die Überalterung der Bevölkerung lassen auch langfristig einen hohen Bedarf an belegungsgebundenen und preiswerten Mietwohnungen erwarten. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Genossenschaften, aber auch eine Vielzahl privater Einzeleigentümer von Mietwohnungen, die mit einer hohen Schuldenlast zu kämpfen haben, sind durch die Politik in den 90er Jahren in vielfältiger Weise gegenüber den neu hinzugekommenen Marktteilnehmern benachteiligt worden. Sie konnten nur in sehr begrenztem Ausmaß von den Sonderabschreibungen profitieren, sie waren von der schleppenden Klärung der Eigentumsverhältnisse betroffen, etc. Daraus ergibt sich die Forderung, diese Unternehmen und Eigentümer wenigstens in Zukunft fair zu behandeln, ihnen nicht noch mehr Lasten aufzubürden. Sie sind von den Altschulden auf strukturell leerstehenden Wohnraum zu befreien. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Genossenschaften bieten außerdem als große Unternehmen günstige Voraussetzungen für geordnete, stadtverträgliche Rückbaustrategien. Doch können sie die finanziellen Lasten eines notwendig werdenden Rückbaus nicht allein tragen.

3. Probleme auf der Quartiersebene

Soziale Entmischungsprozesse beeinträchtigen die gesellschaftliche Integration vor allem in städtischen Ballungsräumen. Mangelnde soziale Bindungen und ein Wohnumfeld ohne ausreichende Beschäftigungsmöglichkeiten und kulturelle Angebote führen in den sogenannten benachteiligten Quartieren zu Isolation und Vereinsamung, zu Kriminalität und Zerstörungen. Hier muss die Wohnungspolitik, aber nicht nur sie, entschlossen gegensteuern. Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ ist in dieser Hinsicht ein hoffnungsvoller, wenn auch nur ein bescheidener Anfang. Neben verbesserten Kultur- und Beschäftigungsangeboten sind in den Problemvierteln insbesondere Maßnahmen zur Stärkung der Selbstverantwortung der Bewohner angezeigt, wie die Verlagerung von Entscheidungsbefugnissen ins Gebiet, die Mitwirkung an der Quartiersentwicklung, Selbst-/ Nachbarschaftshilfe, Formen der Selbstverwaltung, gemeinschaftlichen Wohneigentums sowie der Mieterdemokratie in Wohnungsunternehmen.

4. Entwicklung der Kosten und Preise

In Deutschland sind in den vergangenen zehn Jahren die Mieten sowie die Preise für Bauland, Bauleistungen und Immobilien schneller als die privaten Einkommen gestiegen. Die Baukosten für Wohngebäude sind im internationalen Vergleich immer noch sehr hoch. Die Bemühungen der Politik um kostensparende Bauweisen haben nur unwesentliche Fortschritte gebracht, weil sie sich vorrangig in Appellen erschöpften. In den alten Bundesländern steht einem Überangebot an teuren Wohnungen besonders in den Ballungsräumen oftmals ein ausgeprägtes Defizit an preisgünstigen Wohnungen gegenüber. Dies ist nicht zuletzt auf die langanhaltenden Versäumnisse im Fördersystem des sozialen Mietwohnungsbaus zurückzuführen. So ist der dramatische Rückgang an belegungs- und preisgebundenen Wohnungen auch auf die großzügig eröffneten Möglichkeiten der vorzeitigen Ablösung staatlicher Förderdarlehen zurückzuführen. Schließlich haben die explodierenden Mietnebenkosten preistreibend gewirkt. Bislang konnte die Vermieterseite in der Mehrzahl der Fälle sämtliche Kostenrisiken auf die Mieter abwälzen. Bei der Formulierung der Rahmenbedingungen für kostensparendes Verhalten wurden die Vermieter bisher weitgehend ausgeklammert. Für die Zukunft sind zumindest bei den wesentlich vom Vermieter verursachten Kostenarten die Risiken gerechter zu verteilen ...

5. Zum Verhältnis zwischen frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Der freie Wohnungsmarkt löst die Probleme bei der Wohnungsversorgung einkommensschwacher und benachteiligter Haushalte nicht. Sich selbst überlassen, produziert er – unkontrolliert - zyklische Schwankungen der Mieten und der Fertigstellungen. Das Modell für eine zukunftsfähige soziale Wohnraumwirtschaft liegt *in der Verbindung* eines regulierten allgemeinen Wohnungsmarktes mit marktorientierter Vergleichsmiete *und* einem leistungsfähigen sozial orientierten, kontrollierten Marktsegment mit verbilligten Mieten sowie besonderen Zugangsbedingungen für die benachteiligten Gruppen. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung sind möglichst effizient, also treffsicher, einzusetzen. Doch eine *einseitige* Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung am Ziel der Effizienzsteigerung läuft darauf hinaus, einer möglichst eng gefassten Zielgruppe mit möglichst wenig Aufwand „ein Dach über dem Kopf“ zu verschaffen. Soziale Wohnraumförderung ist jedoch mehr als bloße „Versorgung“, mit ihr werden gleichzeitig gesellschaftspolitische, städtebauliche und stabilisierungspolitische Ziele verfolgt.

II. Der Bundestag fordert die Bundesregierung auf:

Bei der Reform des Wohnungsbaurechts sind folgende inhaltliche Grundsätze zu beachten:

Die Reform des Wohnungsbaurechts setzt das im Grundgesetz verankerte Sozialstaatsprinzip um. Es ist im Bereich der Wohnungspolitik als Auftrag an alle staatlichen Institutionen zu verstehen, einkommensschwachen Haushalten ebenso wie diskriminierten und benachteiligten Gruppen die Versorgung mit einer angemessenen, bezahlbaren Wohnung zu ermöglichen (Zugang und Erhalt).

1. Wohnen als Sozialgut sichern

Für die Dominanz des Sozialgutcharakters des Wohnens sprechen im einzelnen folgende Gründe:

- der Ausschluss von der Versorgung mit einer Wohnung bedroht die Existenz,
- die Wohnung ist Lebensmittelpunkt und Zufluchtstätte,
- bestimmte gesellschaftlich definierte Mindeststandards hinsichtlich Qualität und Quantität der Wohnraumversorgung müssen für alle Menschen hergestellt werden ...

Am Wohnungsmarkt sind daher besondere Rahmenbedingungen herzustellen (u.a. Kündigungsschutz, Mietbegrenzungen, Wohnungsbauförderung), um die sozial unerwünschten Ergebnisse einer freien Wohnungsmarktwirtschaft zu korrigieren.

2. Erstellung regelmäßiger Wohnraumbedarfsprognosen

Zur Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs sind ... regelmäßig Wohnbedarfsprognosen zu erstellen. Kommunale, regionale und bundesweite Prognosen sind zukünftig besser aufeinander abzustimmen. Träger der Prognosen sind die statistischen Ämter des Bundes, der Länder und der Gemeinden. Die abgestimmten Prognosen sollen in einem ... „Bericht über die Versorgungslage am Wohnungsmarkt“ zusammengefasst werden. Diese regelmäßig fortzuschreibenden Bedarfsprognosen sind Grundlage der Förderkonzepte und der Mittelvergabe für die jeweiligen politischen Ebenen.

3. Stabilisierungsauftrag

Nötig ist eine an langfristigen Bedarfsprognosen orientierte, vorausschauend steuernde Förderung des Wohnungsangebots, um die zyklischen Schwankungen von Mieten, Immobilienpreisen und Leer-

standsraten weitestgehend auszugleichen. Sozialer Wohnungsbau ist nicht ein quantitativ nebensächlicher, gar künftig verzichtbarer „Reparaturbetrieb“, sondern ein gleichberechtigtes, sich stetig entwickelndes Marktsegment mit klar definiertem Stabilisierungs- und Versorgungsauftrag. Der Stabilisierungsauftrag erfordert, dass die Instrumente der Wohnraumförderung so ausgestaltet sein müssen, dass in jeder Marktsituation wirksame Anreize zur bedarfsgerechten Wohnungsversorgung gegeben werden können. Dies kann nur eine Förderung leisten, die über lange Zeiträume hinweg wirkt und stabilisiert. Eine vorausschauende und damit zugleich verstetigend wirkende Förderung belastet langfristig gesehen die öffentlichen Haushalte weit weniger als eine kurzfristig reaktive Förderung. Die Förderbedingungen sind jedoch flexibel an die jeweilige Marktsituation anzupassen und im Einklang mit den Ergebnissen der langfristigen Wohnungsbedarfsprognosen zu variieren. Für die einzelne Gemeinde, für das einzelne Bundesland wie auch für den Gesamtbestand an Sozialwohnungen sind differenzierte Laufzeiten der Förderung ... einzuführen. Anzustreben ist eine Mischung aus kurzen Laufzeiten (10-15 Jahre), mittleren bis langen Laufzeiten (15-50 Jahre) und dauernden Laufzeiten (> 50 Jahre) auf der Grundlage von tilgungsfreien Darlehen bzw. sozial gebundenem öffentlichem Eigentum. Bei hoher Förderintensität sind grundsätzlich entsprechend lange Bindungsfristen zu garantieren. Neben dem Stabilisierungsauftrag hat der soziale Wohnungsbau einen ... Versorgungsauftrag zu erfüllen. Deshalb ist kontinuierlich ein ausreichender, sozial gebundener Wohnungsbestand ... zu sichern. In den alten Bundesländern ist Wegfall der Belegungsrechte aufgrund der massenhaft auslaufenden Sozialbindungen auszugleichen. Der Ankauf von Belegungsbindungen sollte an Standorten mit einem aktuellen ... Bedarf in Frage kommen. In den neuen Bundesländern sind belegungsgebundenen Bestände der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bedarfsgerecht zu erhalten. Zur Zielgruppe ... sollen die einkommensschwachen Haushalte mit einer hohen Mietbelastung gehören.

4. Sozialer Entmischung entgegenwirken

Probleme bei der Wohnungsversorgung treten überwiegend in Ballungsräumen auf. Die zunehmende Zersiedlung der Landschaft mit der Folge eines stetig wachsenden Verkehrsaufkommens darf von der sozialen Wohnraumförderung nicht länger unterstützt werden. Sie muss sich daher auf das städtische Wohnen konzentrieren und in den städtischen Regionen zukunftsweisende städtebauliche Akzente setzen. Soziale Durchmischung erfordert eine kleinräumige Verteilung der Sozialwohnungen über das Stadtgebiet und die verschiedenen Wohnlagekategorien. Ziel ist die Durchmischung und Auflockerung der baulichen Strukturen und sozialen Milieus, nicht deren räumliche Verfestigung. Soziale Ghettos müssen genau so vermieden werden wie Ghettos der Mittelschichten oder der Privilegierten. Im Sozialwohnungsbestand muss, besonders bei Großwohnsiedlungen mit Vermietungsproblemen, dem Ziel der sozialen Durchmischung Vorrang eingeräumt werden. Mietvorteile von Fehlbelegern können unter bestimmten Bedingungen hingenommen werden.

5. Zielgruppen der Förderung

Aus stabilisierungspolitischer Sicht sind in die Zielgruppe die Haushalte mit inelastischer Nachfrage am Wohnungsmarkt einzubeziehen; das sind alle Haushalte oberhalb einer Mietbelastungsquote von 25 % sowie Gruppen, die am freien Wohnungsmarkt diskriminiert werden.

- Die Einkommensgrenzen sind nach Wohnungs-Kaufkraft des Einkommens an dem jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt regional zu differenzieren.

Sie werden in Form von *höchst zumutbaren Mietbelastungsquoten* definiert, denen eine normierte individuelle Mietbelastungsquote gegenübergestellt wird: die ortsübliche Vergleichsmiete für hinreichend große Wohnungen (bezogen auf die jeweilige Haushaltsgröße) mit durchschnittlichem Qualitätsstandard (Lage und Ausstattung) einschließlich ortsüblicher Nebenkostenzuschläge dividiert durch das jeweilige Haushaltsnettoeinkommen.

- Berechtigt sind alle Haushalte, die aufgrund eines unterdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens bzw. aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Mietniveaus am lokalen Wohnungsmarkt über der höchstens zumutbaren Mietbelastungsquote von 25 % liegen.

- Die Quote wird bundeseinheitlich durch Bundesgesetz vorgegeben.

- Die höchstens zumutbaren Mietbelastungsquoten werden nach Haushaltsgrößen und Kinderzahl differenziert gestaltet; je mehr Mitglieder der Haushalt umfasst, desto niedriger die zumutbare Mietbelastungsquote.

- Alleinerziehenden, Schwerbehinderten, jungen Ehepaaren und anderen Gruppen mit erhöhtem Bedarf können bei gleicher Haushaltsgröße niedrigere Belastungsquoten zugestanden werden.

- Die Einkommensentwicklung der geförderten Haushalte wird regelmäßig überprüft, um die Effizienz der Förderung zu erhöhen und Änderungen der Einkommen oder des Mietenniveaus dynamisch ohne weitere gesetzgeberische oder anderweitige Eingriffe anzupassen.

6. Reformierte Kostenmiete als Basismiete

- Die bisherige Kombination aus Höchstdurchschnittsmiete und Kostenmiete wird durch die *reformierte* Kostenmiete als *Basismiete* ersetzt, um die Effizienz der Mittelvergabe wie die unabhängig von der Marktsituation zu gewährleistende Förderung zu sichern, die Gewinne der Investoren einerseits zu begrenzen und andererseits zu stabilisieren.

- Die Kostenmiete als Basismiete stellt auf die durchschnittlichen, ortsüblichen Kosten ab. Dazu werden pauschalierte Kostenansätze eingeführt, die den Investoren bestimmte Bau- und Ausstattungsstandards verpflichtend vorgeben. Dabei fließen sowohl die Baukosten als pauschalierte Normherstellungskosten (regional differenziert) als auch die *tatsächlichen* Grundstückskosten in die reformierte Kostenmiete ein, um Grundstücke in mittleren und gelegentlich auch in bevorzugten Wohnlagen für den sozialen Wohnungsbau einzusetzen.

- An die Stelle der starren gesetzlichen Vorgabe der Eigenkapitalverzinsung tritt die Ankopplung an einen Referenzzinssatz (z.B. Basiszins + x Prozentpunkte). Der Zuschlagsatz ist so zu variieren, dass in der jeweiligen Region jeweils der stabilisierungspolitisch und versorgungspolitisch erforderliche Renditeabstand erreicht wird.

- Die reformierte Kostenmiete ist insbesondere integraler Bestandteil jeder intensiven und langlaufender Wohnungsbauförderung; bei kurzlaufenden Förderungen kann auf die langfristige Absicherung der Investoren gegenüber dem Zinsänderungsrisiko verzichtet werden (fakultative Kostenmiete).

7. Einkommensabhängige Miete als Subjektmiete

Die von den geförderten Mieterhaushalten zu zahlende *Subjektmiete* wird einkommensabhängig gestaltet. Starre Einkommensgrenzen im Sinne von absoluten Höchstbeträgen sind angesichts der regionalen Unterschiede bei Einkommen und Mieten unangemessen. Angestrebt wird daher eine einheitliche Mietbelastungsquote. Die Subjektmiete ist von der dem Investor zustehenden Basismiete unabhängig, diese ist ggf. durch Subventionen aufzufüllen. Bei der Bemessung der Subjektmiete wird grundsätzlich, für Haushalte vergleichbarer Größe und Zusammensetzung, eine für das ganze Bundesgebiet einheitliche Mietbelastungsquote angestrebt. Für einen 2-Personen-Haushalt ohne Kinder liegt die Subjektmiete so hoch, dass eine tatsächliche Mietbelastungsquote von 25 % nicht überschritten wird. Dem Grundsatz „Gleiche Miete bei gleichem Einkommen“ wird damit umfassend Geltung verschafft.

8. Integrierte Wohneigentumsförderung

Die Wohneigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ist mit der allgemein zugänglichen Förderung nach dem Eigenheimzulagegesetz in einem einheitlichen Fördermodell zusammenzuführen und stärker auf familienpolitische Ziele auszurichten. Ihre Effizienz ist deutlich zu erhöhen; die Förderung ist deshalb stärker einkommensabhängig zu gestalten.

- Alle Elemente des bestehenden Fördersystems (einschließlich Sparförderung, Eigenheimzulage, KfW-Darlehen) werden in der neuen „Integrierten Wohneigentumsförderung“ zusammengefasst.

- Die neue integrierte Wohneigentumsförderung wird mit der sozialen Mietwohnungsbauförderung insbesondere hinsichtlich der Einkommensgrenzen so eng wie möglich harmonisiert.

- Aus umwelt-, raumordnungs- und verkehrspolitischen Gründen ist der Schwerpunkt der integrierten Wohneigentumsförderung deutlich hin zur Bestandsförderung, flächensparenden Eigentumsformen und städtischen Wohnformen zu verlagern.

- An die Stelle der bisherigen Zulagen treten zinsverbilligte öffentliche Darlehen; die Zinssubvention wird abhängig vom Einkommen der Empfängerhaushalte gestaffelt.

- Das Einkommen und die ortsüblichen Grundstücks- und Herstellungskosten finden Eingang in die Bemessungsgrundlage.

- Die Förderung ist deutlich stärker auf Haushalte mit Kindern zu konzentrieren; die Förderung gut verdienender Haushalte wird auf die Kinderzulage beschränkt.

Berlin, den 18. Juni 2001

Roland Claus und Fraktion

Kritische Bemerkungen zur Reform der Wohnungs- bauförderung

- Auszüge -

von Prof. Dr. Stefan Kofner,
Studiengang Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Hochschule Zittau / Görlitz

... Zielrichtung und Zweck der Förderung

Die für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stehenden Mittel werden sowohl auf Bundes- wie auch auf Landesebene zukünftig knapp bemessen sein. Die Forderung, den Finanzbedarf für die Reform der Förderung zu begrenzen erscheint daher gerechtfertigt. ... Die Zielgruppenabgrenzung wurde ... deutlich enger gefaßt als nach dem II. WoBauG, das noch die sprichwörtlichen „breiten Schichten der Bevölkerung“ als Zielgruppe bezeichnet hatte. Weiterhin setzt das Reformgesetz stärker auf die Förderung von Bestandsmaßnahmen anstelle von Neubaumaßnahmen. Auch davon erhofft man sich Effizienzgewinne, d.h. einen größeren Versorgungseffekt pro eingesetztem Euro an Fördermitteln. Schließlich wurden die Finanzhilfen des Bundes an die Länder betragsmäßig auf EUR 230 Mio. pro Jahr begrenzt. Doch wurden mit diesen Maßnahmen noch nicht alle verfügbaren Effizienzreserven der Wohnungsbauförderung gehoben. Mit einer unmißverständlichen Festlegung auf die einkommensorientierte Förderung als Regelförderung (auch bei der Wohneigentumsförderung) und der damit verbundenen konsequenten Verwirklichung der Prinzips „Gleiche Miete bei gleichem Einkommen“ hätte die Effizienz der Förderung durch die Vermeidung bzw. Sanktionierung

von Fehl- und Unterbelegungen ... gesteigert werden können. In diesem Rahmen wäre auch eine weitere Zielgruppenabgrenzung finanzierbar gewesen.

Neubestimmung der Zielgruppe

Die Zielgruppe der Mietwohnraumförderung sollte in jedem Fall die diskriminierten Gruppen mit eingeschränktem Marktzugang umfassen (bspw. kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende, Ältere, Einkommensarme, Vorbestrafte, hoch verschuldete Haushalte, Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Behinderte, Ausländer, Aussiedler, Angehörige ethnischer und/oder religiöser Minderheiten, Studenten). Diesen Gruppen droht besonders in einer angespannten Marktlage der Marktausschluß. Einzig die Objektförderung eignet sich zur Sicherung ihrer Versorgung mit Wohnraum. Darüber hinaus gehören alle Haushalte mit einer inelastischen Nachfrage bzw. einer untragbaren Mietbelastung zur Zielgruppe der Mietwohnraumförderung. Diese erweiterte Zielgruppenabgrenzung ergibt sich aus dem Stabilisierungsauftrag der Wohnungsbauförderung ... der gleichberechtigt neben dem Versorgungsauftrag steht. Die Wohnungspolitik muß ... die zyklischen Schwankungen von Mieten, Immobilienpreisen und Leerstandsdaten im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu beruhigen versuchen. Dazu leistet die Versorgung der Haushalte mit einer inelastischen Reaktion auf Mietpreissteigerungen in einem eigenen geförderten Marktsegment einen wichtigen Beitrag. Der Gesetzentwurf bedient sich zur Zielgruppenabgrenzung des Begriffs der „tragbaren Wohnkosten“ ... Es bietet sich an, die Einkommensgrenzen nicht als starre Absolutbeträge, sondern in der Form von „höchstens zulässigen Mietbelastungsquoten“ vorzugeben. Der Vorteil liegt in dem damit verbundenen Anpassungsautomatismus in Bezug auf Änderungen der Vergleichsmiete und der durchschnittli-

chen Einkommen. Starre Grenzen tragen den regionalen Unterschieden der Lebensverhältnisse hinsichtlich Einkommens- und Mietniveau einfach nicht genügend Rechnung und führen zu Effizienz- und Gerechtigkeitsdefiziten. Bei der Wohneigentumsförderung hätte man sich eine noch deutlichere Festlegung des Gesetzentwurfs auf Familien und Haushalte mit Kindern als alleiniger Zielgruppe gewünscht. ... Mit der Vorgabe von „tragbaren Belastungsquoten“ zur individuellen Festlegung der Förderintensität hätte man die Vorteile der einkommensorientierten Förderung auch im Bereich der Wohneigentumsförderung realisieren können.

Einkommensgrenzen

Die im Gesetzentwurf enthaltenen „Basis Einkommensgrenzen“ in der Form von starren Absolutbeträgen lassen den Ländern Spielraum für abweichende Regelungen. Man fragt sich unwillkürlich, warum die Festlegung der Einkommensgrenzen nicht allein den Landesgesetzgebern überlassen wurde. Auf der Bundesebene hätte allenfalls die Vorgabe von Einkommensgrenzen in der Form von gestaffelten „höchstens zumutbaren Mietbelastungsquoten“ Sinn gehabt.

Verhältnis Neubau/Bestand

Das Verhältnis von geförderten Neubau- und Bestandsmaßnahmen kann nicht mit starren Vorgaben bestimmt werden. Es ist vielmehr situationsabhängig festzulegen. Die Aufteilung sollte von folgenden Kriterien abhängig gemacht werden:

o **Versorgungslage/Marktlage:** bei Wohnungsmangel Konzentration auf Neubauförderung; bei Überangebot Konzentration auf die Bestandsförderung

o **zukünftiger Wohnungsbedarf der Zielgruppen:** Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei zunehmendem Bedarf der Zielgruppen (Ausnahme: rückläufige Entwicklung des zukünftigen Bedarfs aller Haushalte) bzw. Schwerpunkt auf Bestandsmaß-

nahmen bei umgekehrter Entwicklung

o zukünftiger Wohnungsbedarf aller Haushalte: Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei zunehmendem Bedarf aller Haushalte (Umkehrung gilt)

o baulicher Zustand der Wohnungsbestände: Schwerpunkt auf Bestandsförderung bei Instandhaltung- bzw. Modernisierungstau; andernfalls Schwerpunkt auf Neubauförderung

Die allgemeine Präferenz ... für die Bestandsmaßnahmen führt ... nicht für beliebige Orte und Zeitpunkte zu einer situationsgerechten Ausrichtung der Förderung. Der Gesetzgeber hätte hier besser allgemeine Kriterien für die Aufteilung der Fördermittel vorgeben sollen. Schließlich hätte die Instandsetzung vorhandener Wohnungen zeitlich unbefristet und bundesweit als Fördergegenstand aufgenommen werden können.

Verhältnis Mietwohnungsbau, Wohneigentum, genossenschaftlicher Wohnungsbau

Auch zukünftig kommt der Wohneigentumsförderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eine „wichtige Rolle“ zu. Dafür sprechen neben familienpolitischen auch vermögenspolitische Gründe. Eine zukunftsfähige Wohneigentumsförderung muß allerdings qualitativen Anforderungen gerecht werden. Anstelle von Neubaumaßnahmen sollten zukünftig Bestandserwerbe und städtische Wohnformen mindestens mit gleicher Intensität gefördert werden. Dafür spricht auch das Gebot des sparsamen Umgangs mit den noch vorhandenen Flächenreserven. Auch die Beteiligung an eigentumsorientierten Genossenschaften sollte gefördert werden. ...

Bundesfinanzhilfen

Die Vorgabe einer ... Obergrenze für die Bundesfinanzhilfen wird der besonderen Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung ... nicht gerecht – auch dann nicht, wenn im jeweiligen Haushaltsgesetz weitere

Mittel bereitgestellt werden können.

... Die Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung dürfen nicht den Charakter einer Puffergröße im Haushalt annehmen. Die Höhe der Finanzhilfen sollte vielmehr in Abhängigkeit vom zukünftigen Wohnungsbedarf (allgemein und in den Zielgruppen) in jedem Haushaltsjahr neu festgelegt werden. ... Um es ganz deutlich zu sagen: Wohnen ist ein Grundbedürfnis und bei der sozialen Wohnraumförderung geht es um die quantitative und qualitative Sicherung dieses Grundbedürfnisses. Der freie Markt kann dies nicht für alle Haushalte gewährleisten. Das Fördervolumen ist mithin eine bedarfsabhängige und keine haushaltsabhängige Größe.

Anforderungen an die Förderung und flexibler Einsatz auf Landesebene

... Unter dem ... Grundsatz der Nachhaltigkeit der Wohnraumversorgung hätte man die Anforderung der Schaffung dauerhafter Bindungen bei einem voraussichtlich dauerhaften Bedarf in der Zielgruppe mit aufnehmen sollen. Unklar bleibt, inwieweit die „unterschiedlichen Investitionsbedingungen“ der Bauherren berücksichtigt werden sollen. Es bleibt offen, ob die individuellen Bedingungen des Investors Einfluß auf die höchstzulässige Miete haben sollen. Anstelle der „sozial stabilen Bewohnerschaften“ hätte man sich die Formulierung „sozial gemischte Bewohnerschaften“ gewünscht. Stabil sind auch etwa Mittelschichtghettos, ohne daß man diese zum Leitbild der Wohnungsbauförderung erheben wollte. Die soziale Wohnraumförderung muß sich nicht zuletzt auch um das Aufbrechen solcher Ghettos bemühen. Der Forderung nach kostensparendem Bauen würde am ehesten eine reformierte Kostenmiete mit pauschalierten Baukostenansätzen gerecht. Doch offenbar halten die Autoren des vorliegenden Gesetzentwurfs die Kostenmiete nicht für reformfähig. An den Fördergrundsätzen für Mietwohnraum ... sind die

unbestimmten Vorgaben für die „höchstzulässige Miete“ zu bemängeln. Hier empfiehlt sich die Vorgabe von höchstens zulässigen Mietbelastungsquoten (in normierter Form). Zur gänzlichen „Vermeidung von Fehlförderungen“ hätte man sich nur zu dem Bekenntnis zur einkommensorientierten Förderung als Regelförderung durchringen müssen. Jede „nicht-einkommensorientierte“ Förderung muß zwangsläufig zu Fehlförderungen führen. In dieselbe Richtung zielt die Kritik an den Fördergrundsätzen für Wohneigentum ... Hier hätte man auf die Vorgabe von höchstens zulässigen Belastungsquoten zurückgreifen sollen. Zur Vermeidung von Fehlförderungen sollte auch die Wohneigentumsförderung durchgängig einkommensorientiert gestaltet werden. ...

Durchführung und Sicherung der Förderung

Die Kritik an den Durchführungs- und Sicherungsinstrumenten bezieht sich auf die höchstzulässige Miete ... und die Vorschriften zur Dauer der Belegungs- und Mietbindungen ... Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen sollte grundsätzlich abhängig von der voraussichtlichen Dauer des Bedarfs der Zielgruppe gemacht werden. Bei längeren Förderzeiträumen (mehr als 15 Jahre) sollte die höchstzulässige Miete nicht diskretionär festgesetzt werden. Statt dessen sollte die Kostenmiete in reformierter Form (Pauschalierung der Herstellungskosten, flexibler Ansatz der Eigenkapitalverzinsung) für langlaufende Förderungen obligatorisch vorgegeben werden. Die Kostenmiete dient der Effizienz der Mittelvergabe ebenso wie der unabhängig von der Marktsituation zu gewährleistenden Wirksamkeit der Förderung. Mit ihrer Hilfe können einerseits die Gewinne der Investoren begrenzt ..., andererseits aber ihre Gewinnerwartungen stabilisiert werden (z.B. hinsichtlich des Zinsänderungsrisikos). ...

Ausgleichszahlung

Das Problem der Ausgleichszahlungen ... würde sich im Zeitablauf von selbst erledigen, wenn man konsequent das Modell der einkommensorientierten Förderung einsetzen würde. Dort, wo die Sozialmieten nicht einkommensabhängig erhoben werden, empfiehlt sich grundsätzlich die weitgehende Abschöpfung von Mietvorteilen. Ausnahmen können etwa in Großwohnsiedlungen mit der Gefahr der sozialen Destabilisierung gemacht werden. Als Maßstab für die Bemessung der Ausgleichszahlung (früher: Fehlbelegungsabgabe) sollte nicht einfach die Differenz von höchstzulässiger Miete und Vergleichsmiete genommen, sondern es sollte eine einheitliche Mietbelastung im Raum angestrebt werden.

Kooperationsverträge

Das hochgelobte Instrument des Kooperationsvertrags, ... Ersatz für die „vereinbarte Förderung“, muß sich in der Förderpraxis erst ... bewähren. Das angestrebte „Maßschneidern“ der Förderbedingungen bedeutet hohen Verwaltungsaufwand und ist für Antragsteller nicht transparent. In diesem Bereich kann es zu Effizienzverlusten und ungerechten Einzelfallgestaltungen kommen.

Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski Nicht abgerufene Mittel für sozialen Wohnungsbau

Welche Länder haben in welcher Höhe im vergangenen Jahr Mittel für den sozialen Wohnungsbau nicht abgerufen, wie der Parlamentarische Staatssekretär ... Achim Großmann in seiner Rede zur Reform des sozialen Wohnungsbaus am 16. 3. 01 im Deutschen Bundestag äußerte? Womit wurde das Nichtabrufen jeweils im Einzelnen begründet und wofür werden bzw. wurden diese nicht abgerufenen Mittel durch die Bundesregierung verwendet ...?

Sozialmietwohnungsbestand

Der Ansatz, die Regelungen ... so weit wie möglich auch im Bestand anzuwenden ist nachvollziehbar. ... Nicht zu erkennen ist, wie mit dem Gesetzentwurf der „vorhandene Bestand an Sozialmietwohnungen weiterhin rechtlich gesichert bleiben“ soll, geht doch der Beitrag des sozialen Wohnungsbaus zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung ständig zurück. Von den vier Millionen Sozialwohnungen, die im Jahre 1987 noch vorhanden waren, waren aufgrund des regulären Ablaufs der Bindungen im Jahr 2000 nur noch rund 1,5 Millionen übrig, im Jahr 2005 werden es nur noch etwa 900.000 und im Jahr 2015 schließlich noch 230.000 sein. Zur Sicherung des vorhandenen Bestands müßten mithin bis zum Jahr 2015 etwa 85.000 Sozialwohnungen pro Jahr geschaffen werden. Das wird mit einem Aufwand von EUR 2.700 pro Wohnung (EUR 230 Mio. geteilt durch 85.000) ... nicht zu leisten sein. Es handelt sich dabei unzweifelhaft um eine fundamentale Neuorientierung der Wohnungspolitik. Es zeichnet sich ab, daß das sozial gebundene Marktsegment gegenüber dem frei finanzierten schließlich zu einer unbedeutenden Restgröße wird.

Antwort des Parl. Staatssekretärs Achim Großmann vom 14. 5. 01:

... Die zitierten Äußerungen beziehen sich nicht auf den Abruf von Bundesmitteln für den sozialen Wohnungsbau, sondern auf Fördermaßnahmen in den Ländern, die außerhalb des reinen Bundesländer-Programms des sozialen Wohnungsbaus durchgeführt werden. Die für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellten Finanzhilfen des Bundes und die erforderlichen Komplementärmittel der Länder sind stets vollständig in Anspruch genommen worden.

Schlußfolgerung

... Man hat einige bewährte oder ... reformfähige Regelungen des II. Wohnungsbaugesetzes gleichsam „über Bord geworfen“, etwa das Modell der einkommensorientierten Förderung und die Kostenmiete, ohne daß man diese damit bereits verworfen oder bessere Lösungen angeboten hätte. In anderen Regelungsbereichen (etwa bei den Einkommensgrenzen) hat man die Systematik des II. Wohnungsbaugesetzes dagegen mehr oder weniger unreflektiert übernommen. Brauchbare, aber reformbedürftige Instrumente des II. Wohnungsbaugesetzes wurden teils vorschnell ausgemustert, teils nicht von Grund auf reformiert. Auf der anderen Seite enthält der Gesetzentwurf auch einige gute Ansätze, wie etwa die Regelungen zur Freistellung und Übertragung von Belegungsbindungen oder die Begriffe der „tragbaren Wohnkosten“ und der „tragbaren Belastung“ ... Alles in allem hat der vorgelegte Gesetzentwurf nicht die Qualität eines neuen „Grundgesetzes der sozialen Wohnraumförderung“. Auch für die Reform der Wohnungsbauauf Förderung gilt: „Wer hohe Türme bauen will, muß lange bei den Fundamenten verweilen.“

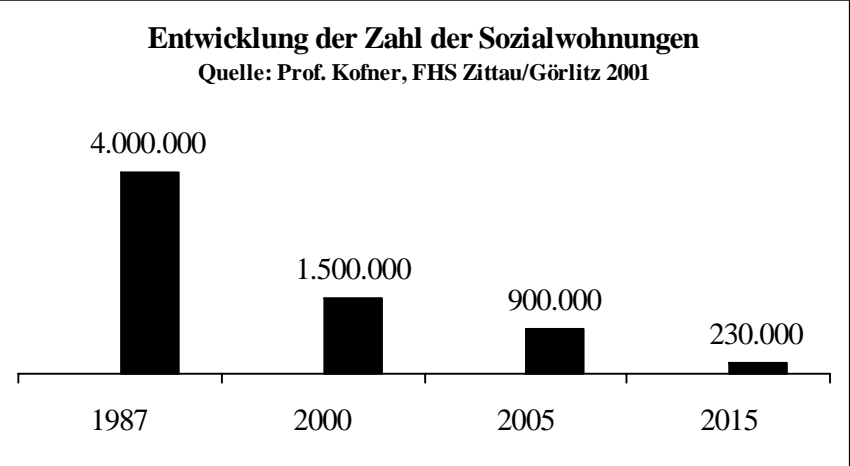
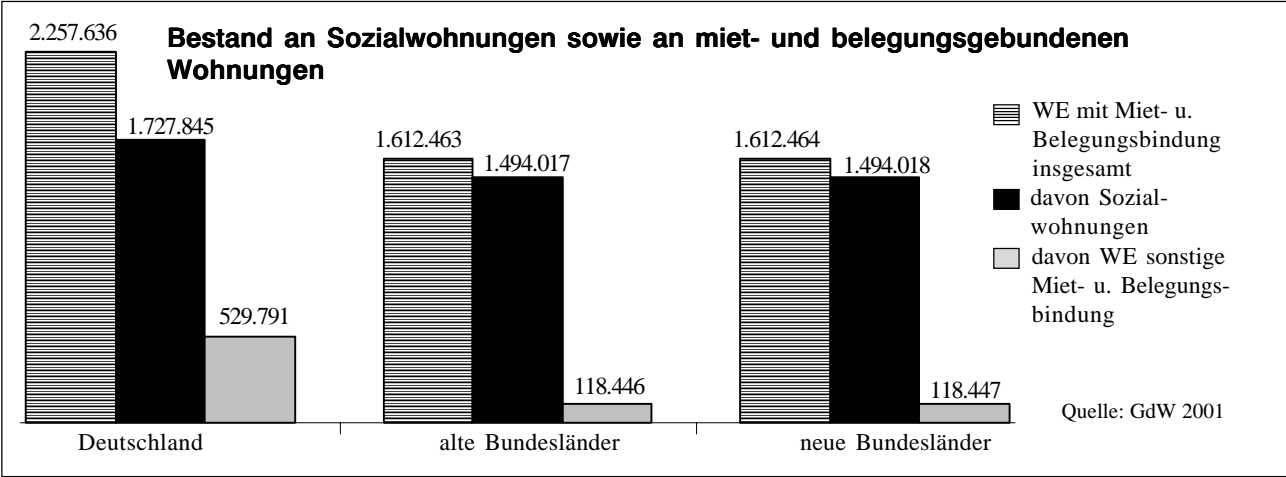
Mietertag: Mehr Sozialwohnungen

Der Deutsche Mieterbund fordert mehr Geld für den Sozialen Wohnungsbau. Derzeit gebe der Bund rund 450 Mio. Mark jährlich dafür aus, notwendig sei aber das Vierfache ... sagte Präsidentin Anke Fuchs ... auf dem Deutschen Mietertag... Das Geld könne etwa aus der Eigenheimförderung kommen, für die der Staat derzeit 27 Mrd. Mark jährlich aufwende. Der DMB verlangte eine ... differenzierte Förderung ... Bundesweit stehen ... etwa eine Million Wohnungen leer. Ebenso viele Haushalte suchten eine neue Bleibe. ...

TAZ vom 8.6.01

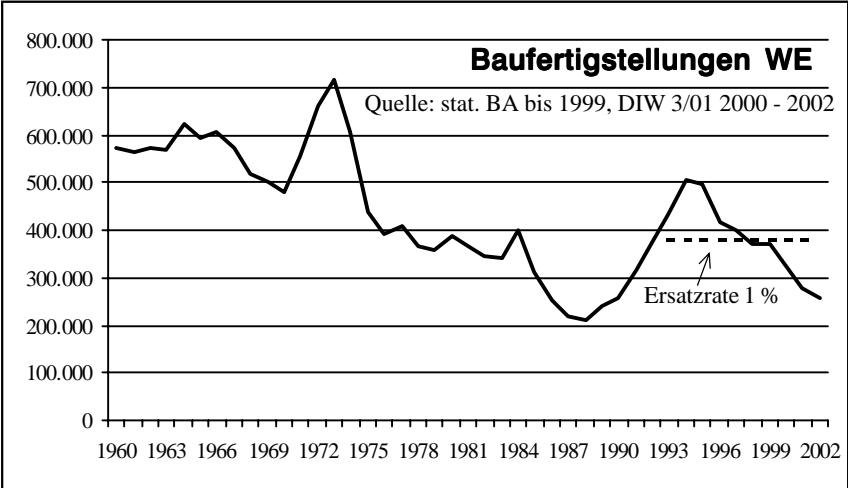
**Auch für die Reform der Wohnungsbauförderung gilt:
„Wer hohe Türme bauen will, muß lange bei den Fundamenten
verweilen.“**

Prof. Stefan Kofner



Wollte man den Bestand von 1,5 Mio. Sozialwohnungen des Jahres 2000 zukünftig sichern, müßten bis zum Jahr 2015 etwa 85.000 Sozialwohnungen pro Jahr geschaffen werden. Das ist mit dem finanziellen Rahmen in Höhe von 450 Mio. DM jährlich nicht zu leisten, weil damit nur rund 5.300 DM pro Wohnung zur Verfügung stehen. Die Reform des Sozialwohnungsbaus wird mithin zu drastischen Abnahme der Sozialwohnungen beitragen.

Die Zeitreihe zeigt die zyklischen Schwankungen, die dem Wohnungsmarkt innewohnen, gleichzeitig auch die Unfähigkeit der Politik, diesen Schwankungen entgegen zu wirken. Seit Ende der 90er Jahre sanken die Wohnungs-Fertigstellungen gar unter die Ersatzrate von 1%, mit weiter sinkender Tendenz. Die Politik könnte u.a. zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes insgesamt beitragen, wenn sie alle Haushalte mit inelastischer Reaktion auf Mietpreissteigerungen in einem eigenen geförderten Marktsegment, dem sozialen Wohnungsbau, kontinuierlich mit Wohnraum versorgt. Die verabschiedete Wohnungsbaureform leistet auch diese Versorgung nicht.



Bund der Steuerzahler: „Auf den Bau neuer Sozialwohnungen sollte künftig weitgehend verzichtet werden.“

aus dem Statement von Dr. Karl Heinz Däke, Präsident des Bundes der Steuerzahler, Pressekonferenz am 4. 7.01

... Die Objektförderung im sozialen Mietwohnungsbau

Der Staat greift derzeit an vielen Stellen in den Wohnungsmarkt ein. Eine Maßnahme ist der Bau von Sozialwohnungen, also die klassische Form der Objektförderung. Allerdings weist diese Maßnahme gravierende Mängel auf: Die Bedarfsentwicklung spricht gegen den Bau weiterer Sozialwohnungen; der Subventionsaufwand ist fünfmal so hoch wie der Mietvorteil, der beim Sozialmieter tatsächlich ankommt; rund zwei Fünftel der Sozialwohnungen sind fehlbelegt. Auf den Bau neuer Sozialwohnungen sollte daher künftig weitgehend verzichtet werden. Das würde zu Einsparungen von längerfristig rund 3,5 Mrd. Mark pro Jahr führen. Auch der vorhandene Sozialwohnungsbestand sollte in den freien Wohnungsmarkt überführt werden. Unvertretbare soziale Härten sind davon nicht zu erwarten. Mögliche Mietanhebungen bei einkommensschwachen Haushalten können über höhere Wohngeldzahlungen abgefedert werden. Für die öffentliche Hand ist bei einem Rückzug aus der Bestandsförderung, bei Gegenrechnung des erhöhten Wohngeldes, ... eine jährliche Nettoersparnis von etwa 2 Mrd. Mark möglich.

Wohngeld für wirtschaftlich Bedürftige

Der Objektförderung „sozialer Wohnungsbau“ steht die Subjektförderung „Wohngeld“ gegenüber. Soweit eine angemessene Wohnungsversorgung daran scheitert, dass Haushalte finanziell nicht in der Lage sind, die Kosten für die Wohnung aufzubringen, kann über das Wohngeld wirkungsvoll geholfen werden. ... Vorteilhaft ist beim Wohngeld, dass der Marktmechanismus durch die direkte Transferzahlung nicht verzerrt wird. ...

Hilfsmöglichkeiten für Problemhaushalte

Für den größten Teil unterstützungsbedürftiger Haushalte dürfte das Wohngeld eine angemessene Wohnungsversorgung sicherstellen. Auch für Haushalte, denen das Image „Problemhaushalt“ anhaftet, stehen effektivere Mittel zur Verfügung als die Objektförderung. Besondere Bedeutung kommt der Verhinderung von Wohnungsverlusten zu... wenn Sozialämter durch schnelles Reagieren Räumungsklagen abwenden. Wenn Wohnungsverluste dennoch bereits eingetreten sind, ist im Interesse der betroffenen Menschen, aber auch aus Kostengründen generell eine schnelle Versorgung mit Normalwohnraum anzustreben. ...

Neugestaltung und Begrenzung der Eigenheimzulage

Gerade bei der Eigenheimzulage zeigt sich die anfangs erwähnte Widersprüchlichkeit der Wohnungsbaupolitik. Auf der einen Seite greift der Staat über Steuern und Abgaben voll auf die Einkommen der Haushalte zu, auf der anderen Seite gewährt er eine Eigenheimzulage. Angesichts der hohen Leerstände in den neuen Ländern ist es besonders problematisch, dass die doppelt so hohe Grundförderung für Neubauten eine Verzerrung zu Lasten von Bestandserwerben zur Folge hat ... Durch die Differenzierung bei der Förderhöhe wird nicht

zuletzt auch die aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht bedenkliche Abwanderung aus den Kernstädten in das Umland begünstigt. Die Grundförderung sollte daher auf dem Niveau vereinheitlicht werden, welches bisher für Erwerbe aus dem Bestand gilt. Damit würde der Fördergrundbetrag für Neubauten und für Bestandserwerbe gleichermaßen auf 2,5 % der Bemessungsgrundlage festgesetzt ... Geprüft werden sollten außerdem Begrenzungsmöglichkeiten bei der auf 1.500 DM pro Kind und Jahr festgesetzten Kinderzulage. ... Verzichtet werden sollte außerdem auf eine abermalige Verlängerung der ökologischen Zusatzförderung über das Jahr 2002 hinaus. Mit der ... Umgestaltung ... der Eigenheimzulage lassen sich deren fiskalische Kosten um 8 bis 9 Mrd. Mark pro Jahr reduzieren ...

Verzicht auf Objektförderung bei Eigenheimen

Verzichtet werden sollte zudem auf die Wohneigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. ... Wird ... darauf verzichtet, bedeutet dies für die Haushalte von Bund und Ländern Entlastungen von etwa 4,5 Mrd. Mark pro Jahr.

Abbau der Sparförderung im Allgemeinen und der Bausparförderung im Besonderen

Zur Förderung der Wohneigentumsbildung wird auch das Bausparen subventioniert. Dies erscheint ... nicht erforderlich. Es ist ... davon auszugehen, dass das Bausparen für die überwiegende Mehrzahl der Bauwilligen (und Erwerber von Wohneigentum) wegen der damit verbundenen günstigen Finanzierungsbedingungen auch ohne staatliche Förderung interessant ist. Bei der Bausparförderung ist daher von hohen Mitnahmeeffekten auszugehen. ... Daneben spricht einiges ... für eine Beseitigung der Arbeitnehmer-Sparzulagen. Denn auch hier dürften die Mitnahmeeffekte erheblich sein. Als verzichtbar erscheint

nicht zuletzt die zudem sehr komplizierte Steuerbegünstigung der Überlassung von Vermögensbeteiligungen an Arbeitnehmer nach § 19a Einkommensteuergesetz. Bei einem vollständigen Abbau der Sparförderung, einschließlich der Bausparförderung, sind mittel- und längerfristig jährliche Einsparungen von 3,5 Mrd. Mark möglich, die zu allgemeinen Steuerentlastungen verwendet werden sollten. ...

Sonderregelungen für die neuen Länder

Wegen des ... Nachholbedarfs gelten in den neuen Ländern noch Sonderregelungen zur Förderung von Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsneubauten. ... Forderungen nach der Verlängerung von bereitstehenden Programmen sollte deshalb keinesfalls entsprochen werden. Denn angesichts der hohen Leerstände ist bereits jetzt die Gefahr groß, dass öffentliche Mittel

für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen eingesetzt werden, für die letztlich keine Nachfrage besteht.

Günstige Rahmenbedingungen vorrangig

Eine rationale Wohnungsbaupolitik sollte das Ziel verfolgen, eine auf Dauer gute Wohnungsversorgung sicherzustellen. Dieses Ziel wird in erster Linie erreicht, indem die Politik für eine bestmögliche Gestaltung der Rahmenbedingungen sorgt. ... Wenn die Wohnungspolitik und die staatliche Wohnungsbauförderung in der dargelegten Form neu ausgerichtet werden, sind damit weitreichende Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte verbunden. Zum Teil kommt es dabei zu neuen Belastungen. Weitaus umfassender sind aber die Entlastungen, die von der Konzentration und der Begrenzung der Wohnungssubventionen erwartet werden können.

Unter dem Strich können die öffentlichen Etats dadurch mittel- und längerfristig um 20 Mrd. Mark entlastet werden, auf kürzere Sicht um 8 bis 9 Mrd. Mark im Jahr. ... Keinesfalls dürfen neue Begehrlichkeiten geweckt und befriedigt werden. Die Mittel, die durch die Begrenzung der Wohnungssubventionen frei werden, müssen unbedingt für die Abgabenbegrenzung und den Schuldenabbau verwendet werden. Dadurch werden nicht zuletzt die Rahmenbedingungen für das Wohnungswesen dauerhaft verbessert. Im Übrigen bleibt es dann noch ... bei einer Förderung des Wohnungswesens im Gesamtumfang von mindestens 30 Mrd. Mark. Von einem wohnungspolitischen Kahlschlag kann also keine Rede sein. ...

Studie: download bei www.steuerzahler.de

GdW: Wohnungsbauförderung bringt großen Nutzen für die Gesellschaft

Lutz Freitag, Präsident des GdW ... kritisierte die heute vom Bund der Steuerzahler vorgelegte Studie zur Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung. ... Der Begriff der „Subvention“ werde vom Steuerzahlerbund völlig sachfremd auf normale wirtschaftliche Transaktionen angewendet. So kommt der Steuerzahlerbund zu jährlichen „Subventionen“ in Höhe von 50 Mrd. DM, während eine Vergleichsrechnung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen auf der Basis des alle 2 Jahre vorgelegten Subventionsberichtes der Bundesregierung eine Summe von rund 30 Mrd. DM ermittelt. „Danach ist es ... falsch, die degressiven Abschreibungen für den Mietwohnungsbau und das Wohngeld als Subventionstatbestand einzubeziehen“, sagte der GdW-Chef. Lutz Freitag wies darauf hin, dass die

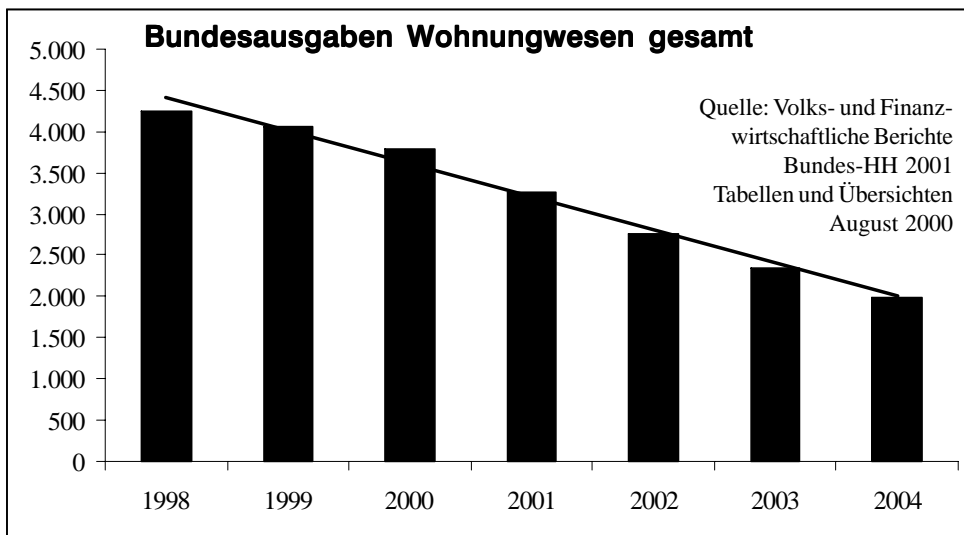
Gewährung von Subventionen ... zur Erreichung von gesellschaftspolitischen Zielen ... vertretbar seien. So repräsentiere das Gut Wohnen eine ökonomische und soziale Doppelnatur. Das ökonomische Marktversagen, wenn sich z.B. sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können, müsse durch staatliche Hilfe ausgeglichen werden. „Dazu dienen u.a. ... das Wohngeld, der ... Soziale Wohnungsbau oder das Programm 'Die soziale Stadt'“ ... Bund und Länder müssten im Rahmen ihrer sozialstaatlichen Verantwortung auch weiterhin Mittel bereit stellen, um den sozialen Zusammenhalt in den Wohnquartieren zu sichern und „überforderten Nachbarschaften“ vorzubeugen. Die „Reparatur“ sozialer Fehlentwicklungen komme stets teurer als die Bewahrung stabiler Bewohnerstrukturen... Freitag machte abschließend darauf aufmerksam, dass eine ... RWI erstellte Studie zu den ... Wirkungen der Städtebauförderung volkswirtschaftlich und fiskalisch positive Effekte festgestellt

hatte: So werden ... mit einer Mark öffentlicher Städtebauförderung 2,40 DM Investitionen ausgelöst. ... Fazit: Die Städtebauförderung refinanzieren sich damit nicht nur selbst, sondern spüle 1 Mrd. DM zusätzlicher Einnahmen in die öffentlichen Kassen. ... Lutz Freitag: „Letztendlich geht es auch um eine Stabilisierung der Wohnungsbau nachfrage und der Baukonjunktur. ...“ Positiv sei nach Ansicht von Freitag, dass sich der Steuerzahlerbund für die Herabsetzung der Grunderwerbsteuer von zur Zeit 3,5 auf 2 % einsetze. „Die Argumentation ist schlüssig: Wenn der Staat den Wohneigentumserwerb mit der Eigenheimzulage fördert, sollte er den Kauf von Wohnimmobilien auf der anderen Seite nicht unnötig verteuern“, sagte der GdW-Präsident. Zustimmung finde auch die Forderung des Bundes der Steuerzahler, dass mit Hilfe einer allgemeinen Senkung der Steuer- und Abgabenlast der Bürgerinnen und Bürger gleichzeitig die Wohnkaufkraft steige und angemessener Preise für das Gut Wohnen gezahlt werden können. *Pressemitteilung vom 4.7.01*

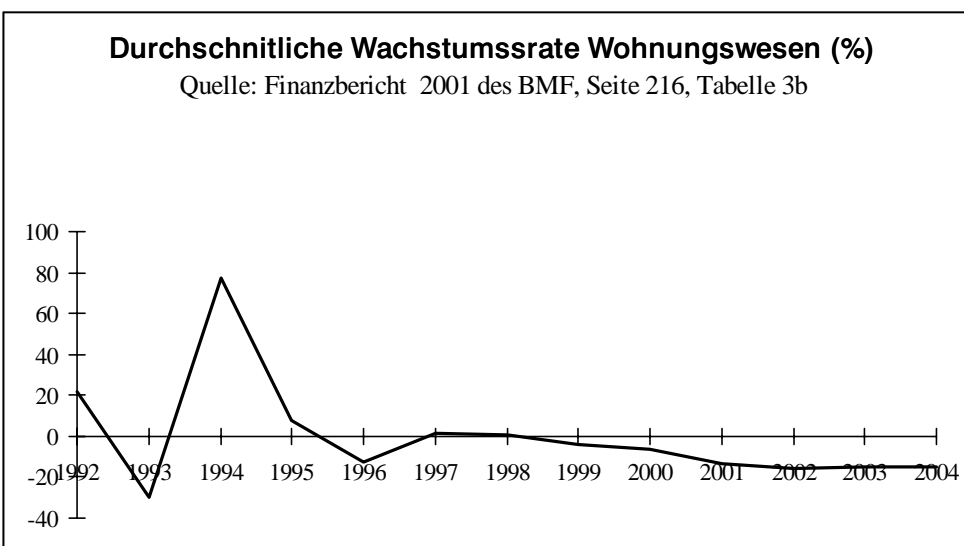
Eichel streicht Subventionen

Der Bundesfinanzminister will die Subventionen des Bundes bis 2005 um rund ein Drittel kürzen. FOCUS meldet unter Berufung auf den Subventionsbericht, ab 2002 würden die direkten Bundeshilfen, die vor allem in den Bergbau, den Wohnungsbau und in die Landwirtschaft fließen, deutlich schneller abgebaut werden als bisher. 2005 will Hans Eichel (SPD) nach FOCUS-Informationen 12,7 Milliarden Mark auszahlen, 31,6 % weniger als in diesem Jahr. Wie viel an welcher Stelle gekürzt werde, lasse der Minister offen.

15.07.01, 15:04 Uhr



Preisfrage:
Wo
will
Hans Eichel
hier
noch
streichen?



Noch 'ne
Preisfrage
Wie
will
Hans Eichel
dieses
Negativ-
Wachstum
noch
negativer
machen?

Wohnungsleerstände weiter angestiegen

Ein dramatisches Bild

Allein bei den im GdW ... organisierten Wohnungsunternehmen hat der Leerstand im Verlauf des Jahres 2000 nochmals um 30.000 Wohnungen zugenommen und ist insgesamt auf 380.000 Wohnungen angestiegen. Der ... Mietausfall belief sich auf insgesamt 1,6 Milliarden DM, was einen Zuwachs von über 12 % im Vergleich zu 1999 bedeutet. Die durchschnittliche Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen erhöhte sich von 13 % im Jahr 1999 auf 14,2 % im Jahr 2000. Sie liegt damit ... nur um knapp einen Prozentpunkt niedriger als die Leerstandsquote, die nach § 6a AHG und der darauf beruhenden Altschuldenerverordnung bereits als Existenzgefährdung angesehen wird. Von den über 1.300 Wohnungsunternehmen hatten 250 ... einen Leerstand von z.T. weit über 15 %, davon 17 sogar eine

Leerstandsquote von über 30 %. Geht man davon aus, dass die Wirtschaftsprüfer bereits bei einem Leerstand ab 10 % die Existenzgefährdung eines Wohnungsunternehmens signalisieren, so ergibt sich ein noch dramatischeres Bild. Allein 426 Wohnungsunternehmen, also ein Drittel aller ... hatten per 31.12.00 einen Leerstand von über 10 %. Da der Leerstand ... nicht das einzige Kriterium für eine Existenzgefährdung darstellt, kann hieraus nicht auf einen ... bevorstehenden Konkurs geschlossen werden. Sollte sich mittelfristig aber an der hohen Leerstandsbelastung nichts ändern, dürften diese Unternehmen dennoch an den Rand ihrer wirtschaftlichen Existenz gelangen. Ein

Ende der Leerstandsentwicklung ... ist nicht absehbar. Im Gegenteil:

- Die hohe Arbeitslosigkeit konnte nicht gebremst werden und hat ... weiter zugenommen.
- Das Angebot an Wohnraum durch Neubau ... aber auch durch die Modernisierung und Sanierung von leerstehenden Altbauten, erhöhte sich weiter.
- Der Bevölkerungsrückgang ... hält an. Nach einer Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gibt es eine Ausdünnung der

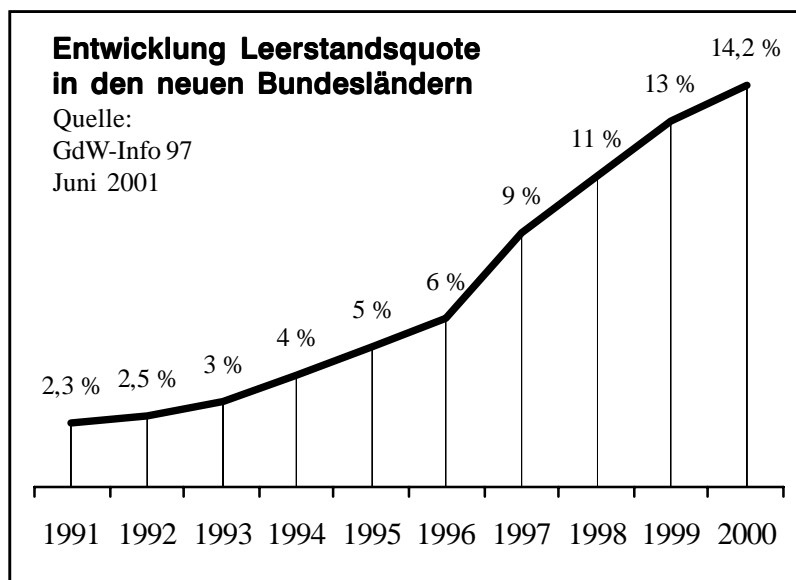
burg, Erfurt und Gera gehören. ...

Ihnen folgen mehr als 80 Städte, zu denen u.a. Eberswalde, Schwedt, Eisenhüttenstadt, Wittenberge, Bautzen, Riesa, Wolfen und Gotha gehören, mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 und 50.000. Diese Städte zählen ... zu den strukturschwachen Kommunen, ebenso wie die Städte Brandenburg, Jena, Weimar, Suhl und Dessau, deren Einwohnerzahl zwischen 50.000 und 100.000 liegt. Problematisch sind vor allem ... die Großstädte ab 250.000

Einwohner und hier insbesondere Leipzig, Halle, Dresden und Chemnitz, in denen die Leerstände nicht nur absolut hoch sind, sondern auch, ... weiter zugenommen haben. Um die wirtschaftlichen Belastungen aus dem Leerstand zu minimieren, haben eine Reihe von Wohnungsunternehmen, trotz fehlender Hilfen, Teile ihres Wohnungs-

bestandes bereits abgerissen. ... Großflächiger Abriss hat es bisher nur bei zwei Wohnungsunternehmen gegeben. Diese haben bis jetzt mehr als 10 % ihres Bestandes abgerissen. In den nächsten ein bis zwei Jahren planen die Unternehmen, auch die, die nicht antragsberechtigt nach § 6a AHG sind, weitere Abrisse in der Größenordnung von ca. 85.000 Wohnungen. Dies ist angesichts der Leerstände ... unzureichend, weist zugleich aber auf die fehlenden finanziellen Spielräume ... hin ... Die Zahl der Abrisse kann und wird sich nur dann erhöhen, wenn schnell die erforderlichen Rahmenbedingungen hierfür geschaffen werden.

aus: GdW-Info 97, Juni 2001



Bevölkerung in Ostdeutschland die ... dramatisch ist. Sie dürfte in relativ kurzer Zeit die Zwei-Millionen-Grenze überschreiten. So ist bis 2015 für weite Teile von Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Berlin mit Bevölkerungsverlusten von mehr als 2 % zu rechnen. Die Ausnahmen bilden lediglich die Gebiete nördlich und südlich von Berlin. Insgesamt hat der Wohnungsleerstand nicht nur weiter zugenommen, sondern ist zwischenzeitlich flächendeckend. ... Den größten Zuwachs an Leerständen im Vergleich zu 1999 gab es in Städten mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern, zu denen u.a. Potsdam, Cottbus, Rostock, Schwerin, Zwickau, Magde-

An den Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland Herr Gerhard Schröder

15. Juni 2001

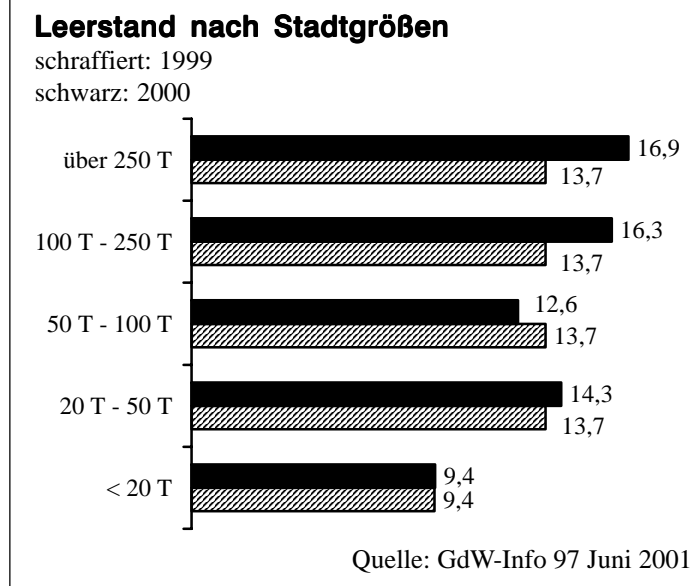
Die Zukunft ostdeutscher Städte sichern!

Sehr geehrter Herr Bundeskanzler,
die Mitglieder des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften wenden sich ... an Sie in tiefer Sorge um die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungswesens und der gesamten Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern. Die Vertreter der sächsischen Wohnungsgenossenschaften repräsentieren die Interessen von über einer Million Menschen, die in ihren Genossenschaften wohnen. Sehr geehrter Herr Bundeskanzler, wir alle wissen, dass die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen nur im Kontext mit umfassenden wirtschaftspolitischen Entscheidungen ihre volle Wirksamkeit erreichen. Das beste Mittel gegen Bevölkerungsabwanderung und Wohnungsleerstand in den neuen Bundesländern sind Investitionen in die Entwicklung der industriellen Infrastruktur - in Arbeitsplätze! Mit Genugtuung haben wir erfahren, dass Sie, sehr geehrter Herr Bundeskanzler, die Probleme der ostdeutschen Wohnungswirtschaft zur Chefsache erklärt haben. Wir können Sie darin nur bestärken, denn Ihre Entscheidung ist längst überfällig. Mit erschreckender Kontinuität steigt der Leerstand im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand seit 1997 jährlich um durchschnittlich 2,5 %! Die Reserven sind aufgebraucht. Die wirtschaftliche Existenz der Wohnungsgenossenschaften ist außerordentlich gefährdet. Davon zeugen erste Insolvenzen - eine Situation im genossenschaftlichen Wohnungswesen, die seit über 100 Jahren höchstens in Kriegszeiten

vorgekommen ist. Die wesentliche Ursache für diese dramatische Entwicklung in den neuen Bundesländern liegt im wirtschaftlichen Strukturwandel, in dessen Folge eine unerwartet große Anzahl Arbeitsplätze wegfiel. Neben der hohen Arbeitslosigkeit, der starken Abwanderung insbesondere junger Arbeitskräfte und dem deutlichen Geburtenrückgang hat die zu lange Förderung des Neubaus „auf der grünen Wiese“ die Situation noch verschärft. Die strukturelle und die demografische Entwicklung erfordern zwingend den Stadtbau. Leerstands-beseitigung und Stadtbau können aber nur als gesellschaftliche Aufgabe bewältigt werden. Die Gemeinsamkeit von Politik, Wirtschaft, Banken und Kommu-

Wohnungsunternehmen, die sich an der Marktberreinigung beteiligen, -Mobilisierung von frischem Geld, möglicherweise auch aus EU-Strukturfondsmitteln, für alle Stadtumbaumaßnahmen vom Abriss bis zu Aufwertungsmaßnahmen und -Nachverhandlung der Treuhandliegenschaftsgesellschaft mit den so genannten TLG-Genossenschaften. Diese Vorschläge hat die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ bereits im vergangenen Jahr unterbreitet. Sehr geehrter Herr Bundeskanzler! Wir begrüßen, dass die Bundesregierung für ein Stadtbauprogramm Ost 300 Mio. DM für drei Jahre zusätzlich zur Ver-

fügtung gestellt hat. Die Instrumente und Maßnahmen des Stadtbauprogramms Ost müssen jetzt ... zügig umgesetzt werden. Deshalb bitten wir Sie, alles ... zu tun, um die wohnungswirtschaftlichen mit den politischen Maßnahmen schnellstmöglich so zu koordinieren, dass der drohende Verfall der ostdeutschen Städte nachhaltig verhindert wird und die Menschen in den ... Kommunen eine lebenswerte Perspektive behalten. Die ... Wohnungsgenossenschaften unternahmen ... große Anstrengungen zur



nen ist gefordert. Im Rahmen von Stadtbau verstehen wir Abriss als eine Voraussetzung zur städtebaulichen Aufwertung, begleitet von weiteren Maßnahmen zur Bestandsreduzierung wie Grundrissveränderungen und Umnutzung von Wohnraum. Die ... Wohnungsgenossenschaften erwarten dringend die schnelle und nachhaltige Unterstützung ... für die -Streichung der Altschulden oder die Übernahme des Kapitaldienstes für dauerhaft leer stehende Wohnungen, -Aufhebung des Verbotes der Verwertungskündigung ... -Schaffen eines Interessenausgleiches durch nachhaltige Förderung aller

Verbesserung ihres Wohnungsbestandes und der Infrastruktur ... In den 269 ... Wohnungsgenossenschaften sind von 352.000 Wohnungen ... 53 % vollständig und 29 % teilweise saniert. In den vergangenen 10 Jahren investierten die ... Genossenschaften insgesamt über 18 Mrd. DM. Die Genossenschaften beteiligen sich weiterhin am Stadtbau ...

Im Namen der Teilnehmer am 11. Verbandstag des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften

*Ullrich Löschner, Verbandsratsvors.
Dieter Schöbel, Verbandsdirektor
Reiner Dürre, Prüfungsdirektor*

Probleme der ostdeutschen Wohnungswirtschaft - Chefsache?

Hier die Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe

aus dem Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vom 14.6.01

1. Förderung des Stadtumbaus

Von Leerstand und Verfall geprägte städtische Quartiere gefährden nicht nur die Lebensqualität in vielen Städten der neuen Länder, sondern stellen auch deren Funktionsfähigkeit in Frage. Zur Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen müssen deshalb die Städte nachhaltig aufgewertet und dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen vom Markt genommen werden. Die Rückbaumaßnahmen selbst sind Teil einer umfassenden Strategie zur Aufwertung der betroffenen Viertel und müssen mit Investitionen in das Wohnumfeld, die Wiederverwertung freigewordener Flächen, die Infrastruktur usw. verbunden werden. Außerdem dient der Rückbau der Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Durch florierende Städte und intakte Wohnungsmärkte wird die Wettbewerbsfähigkeit wieder hergestellt, die Attraktivität als Wirtschaftsstandort verbessert, die Schaffung und Erhaltung neuer Arbeitsplätze gefördert und die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt verstärkt. Die Arbeitsgruppe schlägt vor, den Stadtumbau mit einer Doppelstrategie zu fördern:

- durch die Gewährung von Zuschüssen an die Gemeinden (Zuschussprogramm für den Stadtumbau einschließlich Unterstützung von Rückbau-/Abrissmaßnahmen)
- durch die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen an die Wohnungswirtschaft zur Rückbaufinanzierung (Darlehensprogramm).

Beide Programme werden so aufeinander abgestimmt, dass mit den vorhandenen öffentlichen Mitteln der größtmögliche Effekt erzielt werden kann. Die Arbeitsgruppe hält eine gemeinsame Finanzierung durch Bund und neue Länder für sachge-

recht. Die beiden Programmteile müssen insgesamt so dotiert werden, dass zusammen mit bereits bestehenden Maßnahmen der von der Expertenkommission für unabdingbar gehaltene Rückbau von 350.000 Wohnungen in 10 Jahren zusammen mit den erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen erreicht werden kann. Im Zusammenhang damit sollen die Fördermittel für Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum verstetigt und im Rahmen von Stadtentwicklungskonzepten konzentriert werden.

a) Zuschussprogramm

Mittel werden den Gemeinden in Anlehnung an die Städtebauförderung zur Verfügung gestellt. Ein Einsatz der Fördermittel ist nur auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten zulässig, die insbesondere den zum Erhalt, zur Modernisierung zum Abbruch vorgesehenen Wohnraum ausweisen müssen. Die Mittel können außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete verausgabt werden. Förderfähige Maßnahmen sind insbesondere die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, der Rückbau von Wohngebäuden, die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Wiedernutzung der freigewordenen Flächen. Von den Zuschussmitteln ist ein Mindestanteil für Rückbaumaßnahmen einzusetzen, damit eine ausreichende Marktberäumung gewährleistet ist. Der Rückbau selbst soll von den Eigentümern in eigener Regie durchgeführt werden. Sie erhalten dafür von der Gemeinde pauschale Zuschüsse. Die Höhe der Pauschale ist so zu bemessen, dass die Finanzierung der Rückbaumaßnahmen in der Regel nur in Kombination mit dem Darlehensprogramm oder anderen Finanzierungsprogrammen möglich ist. Auf diese Weise werden Anreize

geschaffen, die Rückbaumaßnahmen so wirtschaftlich wie möglich durchzuführen. Als Pauschale hält die Arbeitsgruppe in der Regel 100 DM pro m² rückgebauter Wohnfläche für angemessen. Bei der Verteilung der Zuschussmittel auf die Kommunen sind diejenigen Gemeinden zu bevorzugen,

- die ein im Benehmen mit der Wohnungswirtschaft entwickeltes, integriertes Stadtentwicklungskonzept, namentlich zum künftigen Wohnraumbedarf erstellt haben und sich zu zügiger Umsetzung verpflichten,
- in denen sich die Wohnungsunternehmen auf ein Rückbaukonzept geeinigt haben, und bereit sind, sich mit eigenen Mitteln zu beteiligen,
- die mit ihren Umlandgemeinden ein abgestimmtes Baulandentwicklungs- und Rückbaukonzept erarbeiten.

b) Darlehensprogramm

Durch den Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen sparen die Unternehmen Betriebs- und Instandhaltungskosten. Das Darlehensprogramm soll der Wohnungswirtschaft helfen, dieses Finanzierungspotenzial zu mobilisieren (Hilfe zur Selbsthilfe). In aller Regel werden die Unternehmen zusätzlich auf Zuschüsse aus dem Zuschussprogramm angewiesen sein, um die Rückbaumaßnahmen finanzieren zu können. Die Arbeitsgruppe schlägt vor, als ersten Schritt für ein Darlehensprogramm das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II für Rückbaumaßnahmen zu öffnen. Ab 2003 muss ein Folgeprogramm mit einem Kreditvolumen von 300 Mio. DM für 9 Jahre aufgelegt werden. Die zinsverbilligten Mittel werden über die Hausbanken/Landesförderinstitute ausgereicht und von der KfW refinanziert, so dass die Wohnungseigentümer die günstigeren Refinanzierungskonditionen der KfW nutzen können. Zur Absiche-

rung der Ausfallrisiken aus der Darlehensvergabe scheiden nach den geltenden Bürgschaftsrichtlinien klassische Bürgschaften oder Garantien wegen fehlender dinglicher Sicherung grundsätzlich aus, da eine Eintragung von Grundpfandrechten auf von Rückbau betroffenen Grundstücken in den meisten Fällen nicht in Betracht kommen dürfte. Deshalb sollten der Kreditwirtschaft für Forderungsausfälle die Möglichkeit einer teilweisen Haftungsfreistellung durch Einrichtung eines Risikofonds zzgl. Garantieerklärungen durch Bund und Länder angeboten werden.

2. Eigentumsförderung

a) Höhere Bestandsförderung im Rahmen der Eigenheimzulage

... Die Arbeitsgruppe schlägt ... eine Umstrukturierung der Eigenheimzulage zugunsten des Bestandserwerbs im innerstädtischen Altbau und der denkmalgeschützten Bausubstanz der 50er Jahre für die neuen Länder vor. Der vorhandene Wunsch zur Eigentumsbildung soll stärker in die städtebaulich ... wertvollen Bestände gelenkt werden. ... Im Einzelnen votiert die Arbeitsgruppe für folgende Umgestaltung der Eigenheimzulage für den Bestandserwerb ...:

- Wohngrößenabhängige Anhebung der Höchstbemessungsgrenze:

Für Wohnungen bis zu einer bestimmten Größe, z.B. 70 m², soll es bei der bisherigen im Neubau und Bestand einheitlichen Höchstbemessungsgrenze von 100.000 DM bleiben. Oberhalb dieser Wohnungsgröße soll bei Eigentumserwerb im Bestand diese Höchstbemessungsgrenze für jeden zusätzlichen Quadratmeter um 4000 DM erhöht werden. Berücksichtigungsfähig ist maximal eine Wohnungsgröße von 120 m². ... Der bisherige Fördersatz für den Bestand von 2,5% bleibt bestehen. Damit die gewünschte Umlenkung der Eigentumsbildung vom Neubau in den Bestand gelingen kann, sollte die neue Bestandsförderung bei Erwerb größerer, sanierter Wohnungen spürbar höher ausfallen als die Förderung im Neubau. Steigt die Höchstbemessungsgrenze z. B. ab 70 m² Wohnflä-

che um 4000 DM pro m², so ergibt sich bei Wohnungen mit mindestens 120 m² eine Förderung von maximal 7500 DM pro Jahr.

Weitere Eckwerte:

- Einbeziehung des Erhaltungsaufwandes:

Während ... bisher nur der Herstellungsaufwand förderfähig ist, soll im Bestand zukünftig auch der Erhaltungsaufwand in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.

- Begrenzung der ... Förderung auf Altbau und denkmalgeschützte

Bausubstanz der 50er Jahre:

Die höhere Bestandszulage soll auf vor 1949 errichtete Gebäude (Altbau) und auf 1949 bis (einschließlich) 1959 errichtete denkmalgeschützte Gebäude begrenzt werden.

- Begrenzung der ... Förderung auf eine „Innenstadt“-Gebietskulisse:

Die erhöhte Förderung wird auf Sanierungsgebiete ..., Erhaltungsgebiete ... und Kerngebiete ...beschränkt. ...

Die Arbeitsgruppe votiert für eine Begrenzung der Neuregelung auf 10 Jahre; nach den ersten 5 Jahren soll geprüft werden, ob eine Verlängerung sinnvoll ist. Außerhalb der genannten Gebietskulisse gilt das bestehende Eigenheimzulagengesetz unverändert. Für das dargestellte Förderkonzept sprechen insbesondere folgende Gesichtspunkte:

- Durch die quadratmeterabhängige Höchstgrenze wird die Förderung von Luxusinvestitionen vermieden.

- Da nicht der Fördersatz, sondern die Höchstbemessungsgrenze angehoben wird, setzt eine hohe Förderung entsprechend hohe Kosten und damit in der Regel hohe Investitionen voraus (Ausschluss von Mitnahmeeffekten). Die Wohnfläche kann dem Kaufvertrag entnommen werden, so dass hierdurch kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand entsteht.

Die Kosten dieses Förderkonzepts betragen für den Fall mit der größtmöglichen Förderintensität, das heißt bei einer Erhöhung der Höchstbemessungsgrenze um 4000 DM pro m² ab einer Wohnfläche von 70 m², knapp 39 Mio. DM im ersten von insgesamt 8 Jahren, das heißt pro För-

derjahrgang 309 Mio. DM. Für einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein Fördervolumen von ca. 2 Mrd. DM. Auf diesem Weg könnten in 10 Jahren etwa 70.000 Erwerber neuer Eigenheime von der „grünen Wiese“ «n die Innenstädte umgelenkt werden. Da diese Haushalte relativ große Wohnungen nachfragen (ca. 120 m²) müssten im Altbau Wohnungen zusammengelegt werden, so dass voraussichtlich über 100.000 leerstehende Wohnungen wieder einer Nutzung zugeführt werden könnten.

b) § 10f EStG (Steuerliche Sonderabschreibung für selbstnutzende Wohneigentümer in Sanierungsgebieten und bei denkmalgeschützten Gebäuden)

Eine Umsetzung des Vorschlags der Expertenkommission, die Förderung auch bei Modernisierung auf Vorrat durch Bauträger dem Erwerber der Wohnung zu gewähren, wäre zwar nach Auffassung der Arbeitsgruppe aus wohnungspolitischer Sicht wünschenswert; BMF hat aber darauf hingewiesen, dass dies der grundsätzlichen steuerpolitischen Linie der Bundesregierung widerspreche, Bauträgermodellen keinen zusätzlichen Auftrieb zu gewähren. Der formulierte Änderungsvorschlag wird daher zurückgestellt.

c) Investitionszulage Eigennutzer

Die Arbeitsgruppe votiert ... dafür, dass die Investitionszulage für Eigennutzer angesichts des mittlerweile erreichten hohen Qualitätsniveaus abgeschafft werden sollte. Die Abschaffung wird allerdings nur dann befürwortet, wenn die eingesparten Mittel auf anderem Wege wieder dem Wohnungswesen und Städtebau zugute kommen. Durch die Abschaffung werden die öffentlichen Haushalte um ca. 200 Mio. DM pro Jahr entlastet (bis 2004) ...

3. Förderung von Mietwohnungen

a) Neubau (Investitionszulage, degressive AfA)

Die Arbeitsgruppe votiert ... dafür, die Investitionszulage Neubau, wie im Gesetz vorgesehen, auslaufen zu lassen, da der Neubau von Mietwohnungen derzeit zur Entstehung von Leer-

ständen beiträgt. Die degressive AfA sollte nach Auffassung der Arbeitsgruppe jedoch nicht aufgehoben werden, da sie in den alten Ländern weiterhin benötigt wird.

b) Investitionszulage Modernisierung von Mietwohnungen

Angesichts des für städtische Wohnungsbestände charakteristischen hohen Mietwohnungsanteils wird die Revitalisierung städtischer Quartiere mit hohen Leerständen nur gelingen können, wenn sich die Investoren dort wieder stärker engagieren. ...

Die Arbeitsgruppe schlägt deshalb ... vor, in den Innenstädten bei Altbauten und denkmalgeschützten Beständen der 50er Jahre die Investitionszulage zu erhöhen. Zur Gegenfinanzierung soll flächendeckend ein Selbstbehalt pro m² eingeführt werden. Im Einzelnen hält die Arbeitsgruppe folgende Eckwerte für sinnvoll:

- Gebietskulisse für die erhöhte Investitionszulage: Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebiete
- Begünstigte Bestände: Altbauten bis 1949, denkmalgeschützte Gebäude der Jahre 1949-1959
- Förderbedingungen:
- Höchstbemessungsgrenze 2400DM/m²

- Fördersatz: 22 %

- Selbstbehalt: 100 DM/m²

Die Eckwerte wurden so gewählt, dass die Förderung stärker auf Bestände mit hohen Sanierungskosten und besonderer städtebaulicher Bedeutung konzentriert wird und eine ausreichende Rentabilität gewährleistet ist. Bei der dargestellten Ausgestaltung der I-Zulage werden in 10 Jahren voraussichtlich gut 60.000 Wohnungen in Altbauten und denkmalgeschützten Beständen der 50er Jahre zusätzlich saniert und modernisiert. Außerhalb der Gebietskulisse und bei den nicht begünstigten Beständen innerhalb der Gebietskulisse soll es bei der ... Höchstbemessungsgrenze von 1200 DM/m² und dem Fördersatz von 15 % bleiben.

Auch hier soll ein Selbstbehalt von 100 DM/m² gelten. Durch die Umstellung des Selbsthalts auf die Wohnfläche wird ein Beitrag zu mehr Förderungsgerechtigkeit und Effizienz der Förderung geleistet und diese entsprechend der Zielsetzung des Gesetzes auf Investitionen konzentriert. Eine Anhebung des Selbsthalts steht nicht im Widerspruch zu dem Vertrauensschutz für Investoren, da

der ... Bundestag bei Einführung der Investitionszulage eine Überprüfung mit dem Ergebnis einer möglichen Absenkung der Förderung zum Jahr 2002 angekündigt hat. Soll die höhere Förderung die gewünschte Wirkung entfalten, müsste sie ... für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung gestellt werden.

4. TLG-Genossenschaften

In Bezug auf die besonderen Probleme der TLG-Genossenschaften hat die Expertenkommission der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft empfohlen, einzelfallbezogene Vertragsnachverhandlungen mit dem Ziel der Verbesserung der wirtschaftlichen Situation zu führen. Auch die Bundesländer-Arbeitsgruppe hält einzelfallbezogene Lösungen für sinnvoll.

5. Modellrechnungen zur Finanzierung

Um die finanziellen Auswirkungen einzelner Maßnahmen für Bund, Länder und Gemeinden zu verdeutlichen, wurden auf der Grundlage bestimmter Annahmen Modellrechnungen durchgeführt ... Die Frage der Finanzierung bedarf einer politischen Klärung durch Bund und Länder.

Modellrechnung zum Finanzbedarf „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“- Mehr- und Minderausgaben insgesamt (gegenüber Finanzplanung bis 2004 und Vorausschau für 2005) - (in Mio DM)

		2002	2003	2004	2005
neue I-Zulage Modern. Mietwohn.	Mehr-/Mindereinnahmen ¹	0 ²	-200 ²	-200 ²	-200 ²
Aufhebung I-Zulage Modern. Selbstnutz.	Mehr-/Mindereinnahmen ¹	0	+200	+200	+200
Umgest. Eigenheimzul.	Mehr-/Mindereinnahmen ¹	-27	-77	-116	-154
Gesamtbetrag Mehr-/Mindereinnahmen¹		-27	-77	-116	-154
Finanzhilfen Zuschussprogramm	Verpflichtungsrahmen ³ Ausgaben				
KfW-Darlehen Rückbau von 30.000 WE jährl.	Darlehensvolumen ⁴ Ausgaben ¹	(300) ⁵ 0	(300) 0	(300) -2	(300) -8

¹ Bund und Länder

² Umstrukturierung der bestehenden I-Zulage; Status Quo 2001= 1.350 Mio DM

³ Volumen ist noch zwischen Bund und Ländern zu verhandeln

⁴ Gesamtbetrag eines von Bund und Ländern zu jeweils 50% finanzierten Programms

⁵ wird für das Jahr 2002 aus dem KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm II zur Verfügung gestellt

Die Pferdefüße des Stadtumbauprogramms

von Christine Ostrowski

1. „Millionen-Zuschüsse vom Bund“

Die Bundesregierung verkündet, von 2002 bis 2004 insgesamt 900 Mio. DM - jährlich 300 Millionen - für Umbau und Abriss bereit zu stellen.

1. Pferdefuß: Die Bundesregierung zeichnet ein falsches Bild, man kann auch sagen, sie lügt. Denn die (ersten) 300 Millionen stehen 2002 *als Barmittel gar nicht zur Verfügung*), können demzufolge nicht abgerufen werden. Im Haushaltentwurf 2002 sind nur 5 % davon, also lediglich 15 Millionen, als Barmittel eingestellt. Die „Restsumme“ von 295 Millionen ist als Verpflichtungsermächtigung für die Folgejahre ausgewiesen (noch nicht einmal für 2003!). Die Folge: Im nächsten Jahr fließt quasi kein Geld für das Umbau- und Abrissprogramm. Forderung: Alle 300 Millionen müssen im kommenden Jahr abgerufen werden können.

2. Pferdefuß: Die Gelder werden zu zwei Dritteln aus der Gemeinschaftsaufgabe „Regionale Wirtschaftsstruktur“ und der Städtebauförderung Ost finanziert. Nur ein Drittel kommt aus allgemeinen Steuermitteln, ist „Zusatz“-Geld. Die Gemeinschaftsaufgabe aber soll die ostdeutsche Wirtschaft (insbesondere in strukturschwachen Gebieten) ankurbeln, Arbeitsplätze erhalten, schaffen und dazu beitragen, dass die Leute im Osten bleiben und die Städte gerade *nicht* weiter entvölkert werden. Ähnlich die Städtebauförderung. Folge: Was die Bundesregierung an der einen Stelle aufbaut, reißt sie an der anderen wieder ein. Forderung: Für Umbau und Abriss muss Extra-Geld her, bei (mindestens) Beibehaltung von Städtebauförderung und Gemeinschaftsaufgabe!

3. Pferdefuß: 900 Millionen klingen nach gewaltig viel Geld. Setzt man diesen Betrag ins Verhältnis zu den finanziellen Belastungen aller ost-

deutschen Vermieter, wird klar, dass die Verhältnismäßigkeit in keiner Weise gewahrt wird. Denn die ostdeutschen Vermieter haben laut Expertenkommission zum einen jährlich 2,2 Mrd. DM (!) Einnahmeverluste aus leerstehenden Wohnungen und zum anderen jährlichen Belastungen auf den leerstehenden Wohnungen (Kredite, Abgaben, Nebenkosten, etc.) in annähernd gleicher Höhe. Folge: Bei den Wohnungsunternehmen *jährliche* Belastungen von 4 Milliarden, denen insgesamt 900 Millionen Bundesmittel, verteilt auf drei Jahre, gegenüberstehen. Der Bund mutet der Wohnungswirtschaft zu, was er sich selbst nicht zumutet. Forderung: Angemessenen, höhere finanzielle Beteiligung des Bundes.

4. Pferdefuß: Von den 300 Millionen darf nur ein Teil für Abriss verwendet werden. Wie hoch dieser ist, ist unklar. Nach Auffassung der Bundesregierung (Antwort auf eine mdl. Anfrage im Bundestag) ist dieser Teil nicht zu beziffern, weil er von der Lage in den jeweiligen Kommunen abhängt (Stadtentwicklungskonzepte). Es stellen sich folgende Probleme:

- Da die Gelder direkt den Kommunen zufließen, *nicht* den Wohnungsunternehmen, besteht die Gefahr, dass ein (größerer) Teil der Mittel für – wie sagte neulich ein Minister? – für städtebauliche „Spielereien“ verwendet wird und der Abriss zu kurz kommt. Die Wohnungsunternehmen haben keinen Rechtsanspruch auf den Zuschuss.

- Die Expertenkommission forderte, den Abriss von mindestens 350.000 Wohnungen. Unter der Annahme von 100 DM Abrisszuschuss je Quadratmeter wäre dies aber nur gewährleistet, wenn die 900 Bundes-Millionen (plus die Komplementärmittel der Länder und Kommunen, siehe nachfolgender Punkt) *ausschließlich* für Abriss eingesetzt werden würden. Da aber entschieden ist – unabhängig vom Umfang - dass nur *ein Teil* der Bundesgelder für Abrissmaßnahmen zur Verfügung steht, ist der Abriss von 350.000 Wohnungen nicht gewähr-

leistet. Würde rund die Hälfte der Mittel für Abriss eingesetzt, könnten annähernd 187.000 Wohnungen vom Markt genommen werden.

5. Pferdefuß: Die Kofinanzierung. Zu den 900 Bundes-Millionen sollen 900 Länder-Millionen kommen. Darüber hinaus sollen die Kommunen insgesamt 450 Millionen Komplementärmittel bereitstellen. In Anbetracht der durchgängig prekären finanziellen Lage der ostdeutschen Kommunen wird ein erheblicher Teil dieser 450 Millionen eine Luftnummer sein, weil ein Teil der Kommunen ihren Eigenanteil nicht aufbringen kann. Der Leerstand ist bekanntlich in strukturschwachen Regionen besonders hoch. Gerade in strukturschwachen Regionen aber - das liegt in der Natur der Dinge - leiden die Kommunen unter besonderer Finanzschwäche. Folge: Wenn die Kommunen ihren Eigenanteil nicht erbringen, erhalten sie überhaupt keine Mittel. Forderung: Eigenanteil der Kommunen streichen bzw. reduzieren; Einzelfallentscheidungen möglich machen.

6. Pferdefuß: 100 DM/qm beabsichtigter Abriss-Zuschuss decken die Gesamtkosten des Abrisses bzw. Umzugsmanagement nicht. Die Unternehmen sollen daher die weiteren Kosten über Kredite finanzieren. Dazu soll ein Kreditprogramm der KfW aufgelegt werden. Den bis zur Halskrause verschuldeten Unternehmen zuzumuten, sich erneut zu verschulden, ist absurd. Forderung: Zuschuss muss höher sein. Mindestforderung: Die zinsverbilligten KfW-Kredite müssen von den Unternehmen wenigstens zur Umschuldung benutzt werden dürfen.

7. Pferdefuß: Das Programm ist undifferenziert. Es gilt für Unternehmen und Kommunen mit vergleichsweise „geringem“ Leerstand genau so wie für Unternehmen und Kommunen mit extrem hohem Leerstand. Aber einer Gemeinde wie Dranske auf Rügen - 50% Wohnungsleerstand, rund 12.000 DM/Einwohner Ver-

schuldung, zwangsverwaltet – wird das Programm nichts nutzen; weder kann die Gemeinde ihren Eigenanteil erbringen, noch das Wohnungsunternehmen weitere Kredite aufnehmen. Auch für andere Kommunen mit Leerstand von 30% und mehr hilft das Programm kaum. Forderung: Programm differenzieren; Einzelfalllösungen müssen möglich werden.

8. Pferdefuß: Die Bundesregierung meint, mit dem Stadtumbauprogramm habe sie ihren Beitrag geleistet, und zwar abschließend. Die von Wohnungswirtschaft und Mieterseite unisono vertretene Forderung nach Streichung der Altschulden auf dauerhaft leerstehende Wohnungen (mindestens auf abgerissene Wohnungen) wäre damit endgültig vom Tisch. Auch, dass der Erblastentilgungsfond durch die unerwartet hohe Zahl an Negativrestitutionsen über 1 Milliarde unverhoffte Einnahmen (!) hatte, die zur Lösung der Leerstandskrise hätten eingesetzt werden können.

2. Erhöhung der Investitionszulage bei Modernisierung und Sanierung von Mietwohnungen:

Die I-Zulage wird von 1.200 DM/qm auf 2.400 DM/qm für den innerstädtischen Bereich erhöht, im außerstädtischen Bereich bleibt es bei der alten I-Zulage. Jedoch soll ein neuer Selbstbehalt von 100 DM/qm (!) eingeführt werden - sowohl für die neue, erhöhte innerstädtische Investitionszulage als auch für die bisherige I-Zulage. Bisher lag der Selbstbehalt bei (nur) 5000 DM pro Maßnahme bzw. pro Wohnungsunternehmen. Der neue erhöhte Selbstbehalt ist tödlich für Unternehmen, deren Bestände vorwiegend im Außenbereich liegen und keine hohe Sanierungskosten haben; das sind die meisten. Die Zulage rechnet sich für Modernisierungskosten unterhalb ca. 450 DM/qm nicht mehr. In jedem Fall nicht mehr für Instandhaltungsmaßnahmen, deren durchschnittliche Höhe bei 25 DM/qm liegt. Damit sind hohe Investitionsverluste zu befürchten (mit Folgen für das Baugewerbe) und

auch Stagnation bei Gebäuden im Außenbereich mit vergleichsweise geringen Modernisierungskosten (häufig die Platte). Zur Gegenfinanzierung der erhöhten innerstädtischen I-Zulage fällt die I-Zulage für Selbstnutzer weg - ein starkes Stück.

3. Erhöhung der Eigenheimzulage im Bestand

Zur Umkehrung der Eigenheimzulage zwischen Neubau und Bestandserwerb konnte man sich nicht durchringen. Statt dessen wird die Bemessungsgrenze ab 70 qm bis 120 qm pro zusätzlichen qm um jeweils 4000 DM angehoben, so dass die Förderung max. 7.500 DM pro Jahr beträgt. Diese erhöhte Eigenheimzulage gilt nur für innerstädtische Altbauten und denkmalgeschützte Gebäude der 50er Jahre in Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten. Außerhalb dieses Bereichs bleibt alles beim alten, auch bei Gebäuden von vor den 50ziger Jahren, was absurd ist. Beabsichtigt ist, insgesamt rund 70.000 Erwerber in die Innenstädte zu lenken. Da aber die neue Eigenheimzulage so angelegt ist, dass man eine hohe Förderung nur bei hohen Investitionskosten bekommt, werden davon vorwiegend Gutbetuchte profitieren. Das Ziel von 70.000 Erwerbern scheint damit sehr fraglich. Und die Unternehmen profitieren - vorausgesetzt, die Maßnahme greift überhaupt – nur sehr indirekt und langfristig davon.

4. Sonstiges:

Zeitschiene:

Die Expertenkommission – die an sich bereits zur Verzögerung führte - hatte im November 2000 ihre Arbeit beendet. Jetzt ist es Juli 2001. Die beschriebenen Maßnahmen greifen, wenn überhaupt, frühestens ab kommenden Jahr. Mit anderen Worten: Die Politik hat zwei Jahre Zeitverzug zu verantworten. Seither ist - außer auf Eigeninitiative der Unternehmen selbst - nichts, aber auch gar nichts zur Marktberreinigung geschehen. Auch die AHG-Verordnung für existenzbedrohte Wohnungsunternehmen hat noch nicht gegriffen. Von den dafür in diesem Jahr bereit gestellten

60 Millionen Bundesmittel ist – sage und schreibe – noch keine einzige Mark abgeflossen. Die Gründe liegen (wie vorherzusehen war) bei den Banken, die entweder Sicherheiten verlangen (Bankkredite liegen i.d.R. auf allen Wohnungsbeständen, wird ein Teil abgerissen, besichern die verbliebenen Bestände die Kredite nicht mehr) oder auf Vorfälligkeitsentschädigung nicht verzichten. Oft liegen auch die als Voraussetzung benötigten Stadtentwicklungskonzepte noch nicht vor. In der Zeit der Untätigkeit der Politik hat sich der Leerstand von durchschnittlich 13% auf über 14% in 1999 erhöht, er steigt weiter. Das allein ist schon bedrohlich, wird aber noch bedrohlicher, weil bekanntlich ab 2010 wegen des natürlichen Bevölkerungsrückgangs die nächste große Leerstandswelle erwartet wird (Expertenkommission). Zur dieser Verzögerung passt übrigens, dass die Krise der Wohnungswirtschaft Ost von Bundesregierung und Koalitionsfraktionen nie in den Bundestag getragen wurde, von der Novelle des AHG im Juni 2000 abgesehen. Hätte die PDS das Problem nicht laufend über Anträge thematisiert (und wären CDU, FDP nicht draufgesprungen), hätte sich der Bundestag mit der Krise der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nicht befasst.

Weitere Vorschläge der Kommission:

Die Expertenkommission hat eine ganze Reihe weiterer Vorschläge gemacht, die unter den Tisch zu fallen scheinen. Wozu dann die Kommission, die Geld und Zeit gekostet hat?

5. Fazit:

Das Programm ist nicht geeignet, das Leerstandsproblem zu lösen.

Die Vorschläge der Arbeitsgruppe sind aus fachlicher Sicht geeignet, einen wesentlichen Beitrag zur Lösung der Leerstandsprobleme zu leisten.

aus: Bericht B.-L.-AG vom 14.6.01

GdW: Bei Veränderungen der Investitionszulage in den neuen Ländern drohen Einbußen bei Investitionen von 2,7 Mrd. DM jährlich mit erheblichen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Im Zusammenhang mit der jüngsten Berichterstattung über das von der Bundesregierung geplante Stadtbau-Programm hat Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen vor Veränderungen des Investitionszulagengesetzes gewarnt. Auf der Basis von Ergebnissen einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe gebe es

Überlegungen in der Bundesregierung, das Investitionszulagengesetz für die neuen Länder zu novellieren. Das erst 1999 in Kraft getretene Gesetz solle so verändert werden, dass vor allem die Modernisierung von innerstädtische Altbauten der Baujahrgänge bis 1949 (wenn sie denkmalgeschützt sind auch bis 1959) gefördert werde. Zu diesem Zwecke sei auch geplant, die Investitionszulage ausschließlich auf die Modernisierung von Mietwohnungen zu beschränken und für jede Modernisierung einen Selbstbehalt von 100 DM/m² Wohnfläche einzuführen. Im Gegenzug sei geplant, nur für Altbauten im Innenstadtbereich die Bemessungsgrenze von zur Zeit 1.200 auf bis zu 2.400 DM/m² Wohnfläche zu erhöhen und den Fördersatz auf 22 % anzuheben. GdW-Präsident Lutz Freitag: „Dieser Selbstbehalt von 100 DM/m² und die Konzentration auf Altbauten und Baudenkmale bis zum Baujahr 1959

werde allein bei den im GdW organisierten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Saldo zu einer Einbuße von 400 Mio. Investitionszulagen pro Jahr führen. Im Ergebnis können die Unternehmen 2,7 Mrd. weniger in die Modernisierung und Sanierung ihrer Bestände investieren, mit verheerenden Konsequenzen für den bereits extrem belasteten Bauarbeitsmarkt in Ostdeutschland“. Freitag plädierte deshalb dafür, dieses Instrument vorläufig nicht zu verändern. Dies vor allem auch, weil es - trotz der bestehenden Prüfungsklausel im Investitionszulagengesetz - auch rechtlich bedenklich sei, die Förderbedingungen für die seit 1999 begonnenen und bis 2004 angelegten Modernisierungsmaßnahmen zu verschlechtern.

aus: Pressemitteilung vom 27.7.01

Apropos Banken:

Anbei der Auszug aus einem Schreiben einer Bank, das der Redaktion vorliegt.

Diese Zunahme des Leerstandes nimmt oftmals auch direkt Einfluss auf unsere Kreditengagements, da mit einem Rückgang der Belegung den jeweiligen Beleihungsobjekten nicht mehr der ursprüngliche Sicherungswert beigemessen werden kann. Auch stellen wir im Rahmen unserer laufenden Überwachung der Bonität unserer Kreditnehmer zunehmend die Auswirkungen des (strukturellen) Wohnungsleerstandes auf die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Wohnungswirtschaft fest.

In der vom Gesetzgeber verabschiedeten Verordnung zum Altschuldenhilfe-Gesetz wird als Voraussetzung zur Gewährung der Teilentlastung u.a. gefordert, dass diese Teilentlastung unmittelbar zur Tilgung von Altschulden verwendet wird und insofern die finanzierenden Banken ihre Zustimmung zur Sondertilgung erteilen müssen. Ferner wird von den Kreditinstituten ein Finanzierungsbeitrag zum Sanierungskonzept mindestens in Höhe des Verzichts auf Vorfälligkeitsentschädigung gefordert.

Wir sind bereit, diese Sondertilgung mit der Einschränkung zuzulassen, dass für diese Sondertilgung während der vertraglich vereinbarten Zinsbindung eine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten ist.



Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski ... und der Fraktion der PDS,

Drucksache 14/6649

Inanspruchnahme der Altschuldenentlastung nach Altschuldenhilfeverordnung

1. Wie viele Anträge auf zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten nach der Altschuldenhilfeverordnung (AHGV) von Wohnungsunternehmen, denen wirtschaftliche Existenzgefährdung bescheinigt wird, liegen nach Kenntnis der Bundesregierung bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum gegenwärtigen Zeitpunkt vor und wie viele davon sind bereits beschieden worden?

2. Wie hoch beziffert sich der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften an den gestellten/beschiedenen Anträgen und wie hoch ist der Anteil privater Wohneigentümer, die u. U. auch Zinshilfe nach § 7 AHGV in Anspruch genommen haben?

3. Wie viele Erklärungen kreditgebender Banken liegen im Zusammenhang mit der Antragstellung nach AHGV bei der KfW vor, in denen
a) auf Vorfalligkeitsentschädigung verzichtet wird,
b) ein sonstiger finanzieller Beitrag in Höhe der Vorfalligkeitsentschädigung geleistet wird?

Wegen des Sachzusammenhangs werden die Fragen 1 bis 3 gemeinsam beantwortet. Anträge nach der Altschuldenhilfeverordnung liegen noch nicht vor. Aus der Vielzahl von Anfragen von Wohnungsunternehmen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) lässt sich jedoch entnehmen, dass zahlreiche Wohnungsunternehmen intensiv mit Vorbereitungsarbeiten für die Antragstellung befasst sind, insbesondere mit der Erstellung der Sanierungskonzepte und Verhandlungen mit Landesbehörden und Banken.

4. Gibt es Anzeichen dafür und

welche Kenntnis hat die Bundesregierung darüber, dass Anträge betroffener existenzgefährdeter Wohnungsunternehmen, Altschuldenentlastung nach AHGV zu erhalten, daran scheitern bzw. verzögert werden, weil die Kreditinstitute bzw. Länder nicht bereit sind

a) auf Vorfalligkeitsentschädigung zu verzichten oder einen sonstigen finanziellen Beitrag in Höhe der Vorfalligkeitsentschädigung zu leisten, b) das entsprechende Bundesland sich nicht bereit erklärt, das Sanierungskonzept des betreffenden Unternehmens finanziell zu unterstützen?

Kenntnisse darüber, dass mögliche Altschuldenentlastungen zu scheitern drohen, liegen der Bundesregierung nicht vor.

5. Gibt es Anzeichen dafür und welche Kenntnis hat die Bundesregierung darüber, dass

a) Wohnungsunternehmen finanziell nicht in der Lage sind, den Abriss aus Eigenmitteln bzw. neuerlicher Kreditaufnahme vorzufinanzieren, b) ein langfristiges Sanierungskonzept des Unternehmens wegen des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs in der Region nicht zu erreichen ist? Anzeichen hierfür sind nicht erkennbar.

6. Aus welchen Ländern, Regionen und Kommunen sind bisher Anträge von Wohnungsunternehmen eingegangen und beschieden worden, aus welchen Bundesländern gibt es noch keine Anträge?

Auf die Antwort zu den Fragen 1 bis 3 wird verwiesen.

7. Wie hoch beziffert sich die finanzielle Altschuldenentlastung der bisher eingegangenen bzw. beschiedenen Anträge im Durchschnitt und wie hoch ist der Betrag, der bisher zur Entlastung von Altschulden auf abgebrochenen Wohnraum insgesamt zugesagt bzw. abgerufen wurde?

Auf die Antwort zu den Fragen 1 bis 3 wird verwiesen.

8. Wie hoch prognostiziert die Bundesregierung Umfang und Abruf der Entlastungsmittel für das Jahr 2001?

Hierzu wird auf den ... Haushaltsansatz ... von 60 Mio. DM verwiesen.

9. Wie vielen der bisher eingegangenen Anträge auf Altschuldenentlastung liegen Sanierungskonzepte auf der Grundlage abgestimmter kommunaler bzw. regionaler Konzepte zugrunde?

Auf die Antwort zu den Fragen 1 bis 3 wird verwiesen.

10. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass die AHGV zwar darauf verweist, dass die Wohnraumverminderung notwendiger Bestandteil eines tragfähigen Sanierungskonzeptes sein soll, das städtebauliche Aspekte berücksichtigt, dass aber diese Formulierung allein nicht garantiert, dass dem Sanierungskonzept ein ganzheitliches städtebauliches, von den gewählten kommunalen Gremien beschlossenes Konzept zugrunde liegt?

11. Hält es die Bundesregierung für erforderlich, die Verbindlichkeit zur Erstellung eines ganzheitlichen, vom gewählten, kommunalen Gremium beschlossenen Konzepts als Voraussetzung für zusätzliche Altschuldenentlastung konsequenter zu regeln?

Wegen des Sachzusammenhangs werden die Fragen 10 und 11 gemeinsam beantwortet. Durch die in der Verordnung vorgeschriebene finanzielle Beteiligung des jeweiligen Landes an den Sanierungskonzepten ist davon auszugehen, dass das Sanierungskonzept für das Unternehmen in die städtebauliche Gesamtentwicklung der Kommune eingebunden ist.

12. Wie schätzt die Bundesregierung die Gefahr ein, dass aus den in den Fragen 4 und 5 benannten Gründen die mit der Altschuldenhilfeverordnung beabsichtigte Entlastung existenzgefährdeter Wohnungsunternehmen ins Leere läuft?

Angesichts der vielfältigen und intensiven Antragsvorbereitungen auf Seiten der Unternehmen ist eine derartige Entwicklung nicht zu erwarten.

Bekanntlich war von den 60 Mio. DM Entlastungsmitteln nach AHGV in 2001 zum Zeitpunkt noch nichts abgerufen.

ChristO

Wirkung der veränderten Investitionszulage Ost ab 2002

Bisherige Investitionszulage

Fördersatz 15%,
Selbstbehalt 5000 DM/Maßnahme bzw. WU
maximal: 1200 DM/ m²

Annahme: Eine Wohnung zu 60m²:

Beispiel 1: Kosten 1.200 DM/m²:

Zulage: 5.800 DM

Rechnung: $[60 \times 1.200 \times 0,15] - 5.000 = 5.800 \text{ DM}$

Beispiel 2: Kosten 500 DM/m²:

Zulage nicht möglich: -500 DM

Rechnung: $[60 \times 500 \times 0,15] - 5.000 = -500 \text{ DM}$

Beispiel 3: Kosten 25 DM/m²:

Zulage nicht möglich: -4.775 DM

Rechnung: $[60 \times 25 \times 0,15] - 5.000 = -4.775 \text{ DM}$

Annahme: 100 Wohnungen zu 60m²:

Beispiel 1: Kosten 1.200 DM/m²:

Zulage: 10.750 pro Wohnung

Rechnung: $[60 \times 100 \times 1.200 \times 0,15] - 5.000 = 1.075.000 \text{ DM für } 100 \text{ WE} = 10.750 \text{ DM/WE}$

Beispiel 2: Kosten 500 DM/m²:

Zulage: 4.450 DM pro Wohnung

Rechnung: $[60 \times 100 \times 500 \times 0,15] - 5.000 = 445.000 \text{ DM für } 100 \text{ WE} = 4.450 \text{ DM/WE}$

Beispiel 3: Kosten 25 DM/m²:

Zulage: 175 DM pro Wohnung

Rechnung: $[60 \times 100 \times 25 \times 0,15] - 5.000 = 17.500 \text{ DM für } 100 \text{ WE} = 175 \text{ DM/WE}$

bisherige Investitionszulage, aber neuer Selbstbehalt

Fördersatz 15%,
Selbstbehalt 100 DM/m²
maximal 1200 DM/ m²

Annahme: Eine Wohnung zu 60m²:

Beispiel 1: Kosten 1.200 DM/m²:

Zulage: 4.800 DM

Rechnung: $[60 \times 1.200 \times 0,15] - 6.000 = 4.800 \text{ DM}$

Beispiel 2: Kosten 500 DM/m²:

Zulage nicht möglich:

Rechnung: $[60 \times 500 \times 0,15] - 6.000 = -1.500 \text{ DM}$

Beispiel 3: Kosten 25 DM/m²:

Zulage nicht möglich:

Rechnung: $[60 \times 25 \times 0,15] - 6.000 = -5.775 \text{ DM}$

Annahme: 100 Wohnungen zu 60m²:

Beispiel 1: Kosten 1.200 DM/m²:

Zulage: 4.800 DM pro Wohnung

Rechnung: $[60 \times 100 \times 1.200 \times 0,15] - 600.000 = 480.000 \text{ DM für } 100 \text{ WE} = 4.800 \text{ DM/WE}$

Beispiel 2: Kosten 500 DM/m²:

Zulage nicht möglich

Rechnung: $[60 \times 100 \times 500 \times 0,15] - 600.000 = -150.000 \text{ DM für } 100 \text{ WE}; = -1.500 \text{ DM/WE}$

Beispiel 3: Kosten 25 DM/m²:

Zulage nicht möglich

Rechnung: $[60 \times 100 \times 25 \times 0,15] - 600.000 = -577.500 \text{ DM für } 100 \text{ WE}; = -5.775 \text{ DM/WE}$

Investitionszulage neu: innerstädt. Bereich, Fördersatz 22%, Selbstbehalt 100 DM/m² maximal 2400 DM/ m²

Annahme: Eine Wohnung zu 60m²:

Beispiel 1: Kosten 2.400 DM/m²:

Zulage: 25.680 DM

Rechnung: $[60 \times 2.400 \times 0,22] - 6.000 = 25.680 \text{ DM}$

Beispiel 2: Kosten 500 DM/m²:

Zulage: 600 DM

Rechnung: $[60 \times 500 \times 0,22] - 6000 = 600 \text{ DM}$

Beispiel 3: Kosten 25 DM/m²:

Zulage nicht möglich: - 5.670 DM

Rechnung: $[60 \times 25 \times 0,22] - 6000 = -5.670 \text{ DM}$

Annahme: 100 Wohnungen zu 60m²:

Analog einer Wohnung

Analog einer Wohnung

Analog einer Wohnung

**Rechnung zur I-Zulage:
Anmerkungen:**

1. bisherige Investitionszulage (Fördersatz 15%, Selbstbehalt 5000 DM/Maßnahme bzw. WU, maximal:1200DM/ m²):

Bezogen auf nur *eine* Wohnung, ist man bei der bisherigen Investitionszulage bei Kosten von 500 DM/m² schon im Negativbereich, ganz zu schweigen bei Kosten von 25 DM/m². Bei 100 Wohnungen jedoch, einer für Wohnungsunternehmen relevanten Größe, und Kosten von 500 DM/m² aber rechnet sich durch den vernachlässigbaren Selbstbehalt pro Maßnahme bzw. Unternehmen die Zulage gut: man erhält 4.450 DM pro Wohnung. Selbst die Instandhaltung von

25 DM/m² rechnet sich bei 100 Wohnungen noch; immerhin beträgt die Zulage 175 DM pro Wohnung. Mit der bisherigen I-Zulage kamen also Unternehmen, die umfangreiche Maßnahmen durchführen und durchführen konnten gegenüber „kleinen“ Vermietern mit bspw. nur einer Wohnung deutlich besser.

2. bisherige Investitionszulage mit neuem Selbstbehalt (Fördersatz 15%, Selbstbehalt 100 DM/m² maximal 1200DM/ m²):

Mit ihr wendet sich das Blatt. Durch den hohen Selbstbehalt pro m² rechnet sich die Zulage zwar noch bei Kosten von 1.200 DM/m², aber bei 500 DM/m² liegt man bspw. schon im Negativbereich. Unternehmen, deren Bestand vorwiegend *nicht* im Innen-

bereich liegt und/oder keine allzu hohen Kosten erfordert, geht damit die Zulage verlustig.

3. erhöhte Investitionszulage für innerstädtischen Bereich (Fördersatz 22%, Selbstbehalt 100 DM/m² maximal 2400DM/ m²):

Bei der erhöhten neuen I-Zulage, gültig nur für den innerstädtischen Bereich und bei hohen Investitionskosten kommt man deutlich besser als mit der „alten“ I-Zulage. Aber selbst hier gelangt man schon bei Kosten von um die 454 DM/m² in den Negativbereich, ab dem keine Zulage möglich ist. Übrigens: Der GdW gibt die durchschnittlichen Modernisierungskosten mit 370 DM/m² an.

ChristO

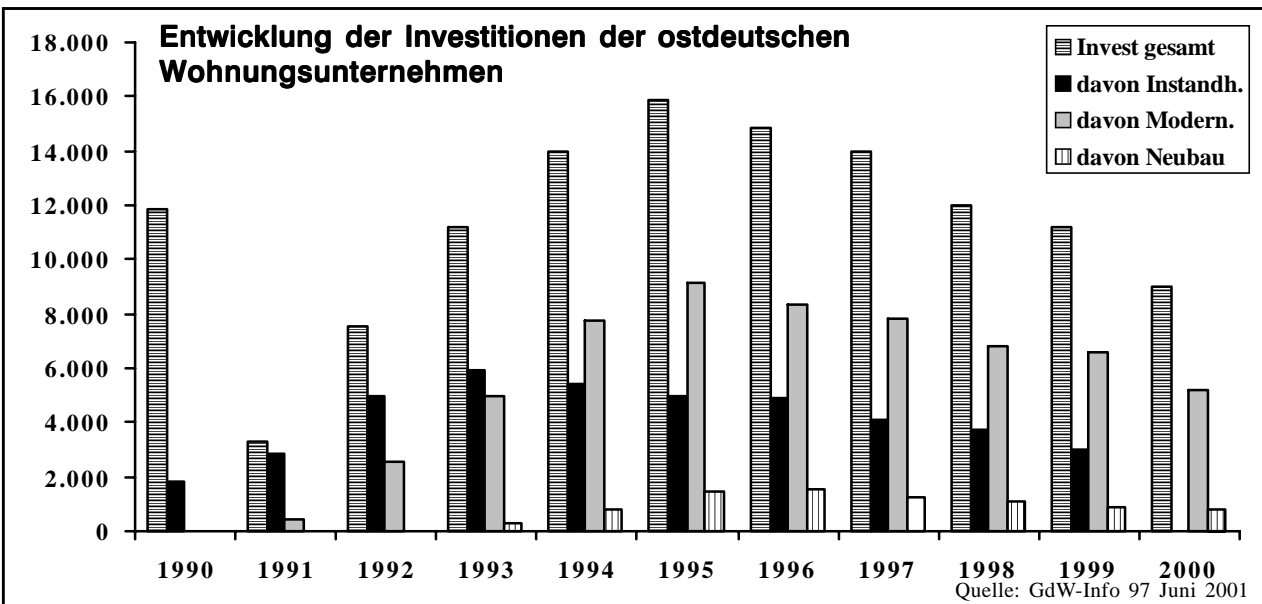
Ein Vorschlag und sein Resultat

1999 schlugen die Grünen-Politikerinnen Gunda Röstel und Franziska Einchstadt-Bohlig vor, dass bei der I-Zulage eine Grenze von 400 bis 500 DM Investition pro qm eingeführt werden solle, ab der eine Zulage erst gewährt werde. Denn es gäbe schon bei kleinen Summen, bspw. nur 10 DM, eine 15%ige Zulage. Außerdem sollte die Kostenobergrenze von 4000 DM/qm bei Neubauwohnungen herabgesetzt werden. Aus diesen Kappungen sollten,

so Eichstädt-Bohlig, mindestens 100 bis 150 Mio. DM jährlich „freigeschaufelt“ werden. Als Hilfe für die ostdeutschen Städten zur Bewältigung der Leerstandsproblematik. Auch müssten die Wohnungsunternehmen von den Altschulden befreit werden. Ebenso brauche der Abriss, bei dem die Politikerinnen von Kosten von 200 DM/qm ausgingen, finanzielle Unterstützung. Soweit die Vorschläge. Und das Resultat? Tatsächlich. Unterhalb 400 bis 500 DM/qm rechnet sich die Investitionszulage nicht mehr, auch nicht bei

der neuen, erhöhten Zulage. Wegen des neuen Selbsthalts. Mit den damit freiwerdenden Gelder wird nicht den ostdeutschen Kommunen allgemein geholfen, sondern damit wird die erhöhte neue I-Zulage gegenfinanziert. Die Neubauinvestitionszulage wird nicht reduziert. Der Abrisszuschlag soll nicht 200, sondern 100 DM/qm betragen. Und die Befreiung von den Altschulden gehört ins Reich von „Wünsch-Dir-was“.

Nachzulesen: wi 36/99



Deutscher Städtetag

Wohnungsleerstand in den neuen Ländern

Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Bewertung der Empfehlungen der Expertenkommission

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

da eine Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände an der Bund-Länder-Arbeitsgruppe entgegen vorherigen Ankündigungen nicht erfolgt ist, möchten wir Sie auf diesem Wege über die aus Sicht der Städte notwendigen Maßnahmen zur Bekämpfung des Wohnungsleerstandes in den neuen Ländern informieren.

Seit der Vorlage des Berichts der Expertenkommission sind nunmehr weitere sechs Monate verstrichen, ohne dass das zur Bewältigung der Leerstandsproblematik so dringend benötigte Abrissprogramm aufgelegt wurde. So richtig es auch sein mag, die notwendigen Schritte und Fördervoraussetzungen sorgfältig zu erwägen, um Fehlförderungen zu vermeiden, so notwendig ist es, die erforderlichen Hilfen für Abriss, Rückbau und Aufwertung nun sehr kurzfristig zur Verfügung zu stellen, um den unaufhaltsam fortschreitenden Erosionsprozess in den Städten der neuen Länder zu stoppen. Wir bitten Sie daher, uns bei unserem Bemühen um die zügige Auflage eines Abrissprogramms zu unterstützen.

Nach Einschätzung unserer Mitgliedstädte liegen die wesentlichen Probleme bei der Umsetzung eines kommunalen Handlungskonzeptes für einen städtebaulich geordneten Abriss und Rückbau des dauerhaft nicht vermarktbar Wohnraums in der Herstellung eines Interessensausgleiches zwischen den verschiedenen Wohnungsgesellschaften und Hauseigentümern. 'Selbstverständlich werden sich unsere Mitgliedstädte ihrer Moderatorenrolle bei der Diskussion um die Umsetzung der

Konzeption nicht entziehen und alles daran setzen, für die Stadt, ihre Bürgerinnen und Bürger und die am Markt handelnden Akteure zu tragbaren Lösungen zu gelangen.

Dennoch halten wir einige begleitende Maßnahmen für erforderlich, die den Einigungsprozess zwischen den Beteiligten unterstützen würden.

Hierzu gehört zunächst eine Streichung der Altschulden auch für diejenigen Wohnungsunternehmen, die sich an der Umsetzung der notwendigen Abrissmaßnahmen beteiligen, aber nicht unter die Verordnung zu §6 a AHG fallen.

Zudem ist darauf zu achten, dass die Gewährung von Fördermitteln für Abriss- und Rückbaumaßnahmen nur unter der Voraussetzung erfolgt, dass die geplanten Maßnahmen mit den kommunalen Handlungskonzepten im Einklang stehen.

Auch ein Erlass der Grunderwerbssteuer zur Bildung eines Grundstückspools im Zusammenhang mit Abriss und Recycling von Grundstücken, sowie beim Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen, die an der Marktberreinigung beteiligt sind, könnte zur Herstellung des Interessensausgleichs beitragen.

Die alleinige Auflage eines Abrissprogramms wird unserer Ansicht nach die Leerstandsproblematik in den neuen Ländern nicht lösen. Dem Bericht der Expertenkommission zufolge hat die Abwanderung von Haushalten aus den Kernstädten in das benachbarte Umland zum Zwecke der Wohneigentumsbildung in erheblichem Maße zu der Leerstandsproblematik in den Kernstädten beigetragen. Flankierend zum Abbau des derzeitigen Wohnungsüberhangs durch Abrissmaßnahmen müssen daher Maßnahmen ergriffen werden, die die Investitionen vom Neubau im Umland in die vorhandenen Wohnungsbestände, vorzugsweise in den Innenstädten lenken.

Insofern unterstützen wir die Vorschläge der Expertenkommission bezüglich der Änderungen am Eigenheimzulagengesetz. Dies bezieht sich zunächst auf eine Anhebung der Zulage für den Bestandserwerb, wobei im Hinblick auf die vorhandenen Altbaubestände in den Innenstädten eine Einbeziehung der anschaffungsnahen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen von besonderer Bedeutung ist.

Wir bezweifeln allerdings, ob allein durch die verbesserte Bestandsförderung die notwendigen Investitionsanreize und Lenkungseffekte zu erzielen sind. Insofern halten wir auch die Umsetzung der weiteren Vorschläge der Kommission bezüglich einer Halbierung der Eigenheimzulage für Neubauten auf neuem Bauland und einer unveränderten Eigenheimzulage beim Neubau auf Recyclingflächen für notwendig.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie die Städte bei Ihrem Bemühen um eine unter städtebaulichen, stadtentwicklungspolitischen, finanziellen und sozialen Aspekten adäquate Bewältigung der Leerstandsproblematik unterstützen und auf diese Weise dazu beitragen würden, den betroffenen Städten und Wohnungsunternehmen neue Zukunftsperspektiven zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung
Folkert Kiepe

Da eine Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände an der Bund-Länder-Arbeitsgruppe entgegen vorherigen Ankündigungen nicht erfolgt ist, möchten wir Sie auf diesem Wege über die aus Sicht der Städte notwendigen Maßnahmen zur Bekämpfung des Wohnungsleerstandes in den neuen Ländern informieren.

Deutscher Städtetag

Wohnungsunternehmen und Verbände zur Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Stand 31.5.01)

Christine Ostrowski hatte Verbände und Wohnungsunternehmen um Rückäußerung gebeten; im folgenden Auszüge aus Antworten:

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Halle-Neustadt

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Die Erhöhung der Bestandsförderung bei der Eigenheimzulage mag ... ein zusätzlicher Anreiz sein. Die vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass die Privatisierung insbesondere im ostdeutschen Raum aus den Beständen heraus mit einer ganz geringen Erfolgsquote ... behaftet ist. ... Wer im ostdeutschen Raum sozial so stark ist, dass er sich eine Eigentumswohnung zulegt, greift auf Neubauten zurück, in ganz wenigen Fällen auf sanierten Altbau. ... Eines der ... brennenden Probleme der Wohnungswirtschaft ... ist die fehlende Liquidität der meisten Genossenschaften und Gesellschaften auf Grund der Ertragsausfälle wegen den hohen Leerständen. Es ist dringend erforderlich, ein Kreditprogramm bzw. ein Bürgschaftsprogramm zur Absicherung von Abriss und Stadtumbau aufzulegen. Aus meiner Sicht ist es auch erforderlich, einen Teil der erheblichen Zusatzkosten für die Aus- bzw. Umregulierung der in den Abrissobjekten wohnenden Mieter zu fördern. Wenn dies nicht gelingt, wird der notwendige Stadtumbau aus Gründen der fehlenden Finanzen in den Anfängen stecken bleiben. Dies bürgt aber die ... Gefahr der Verödung und der Verwahrlosung unserer Großsiedlungen. Damit dies nicht geschieht ist es ... geboten, die Wohnungsunternehmen mit den erforderlichen finanziellen Mitteln auszustatten, damit sie handeln ... und ihren Teil für die Zukunftssicherung unserer Städte beitragen können. Grundvoraussetzung ist aber, dass die Politiker heute ihre Verantwortung für die Zukunft wahrnehmen und dementprechende Rahmenbedingungen schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

GdW Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Wir haben den Eindruck, dass das gesamte Maßnahmenpaket an der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in der Rechtsform der Genossenschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vorbeigeht und dass daraus die Gefahr resultieren kann, dass diese Wohnungsunternehmen nicht mehr als Partner für die notwendigen Maßnahmen des Stadtumbaus Ost zur Verfügung stehen werden und können. Die vorgeschlagene Erhöhung der Bestandsförderung bei der Eigenheimzulage ausschließlich im innerörtlichen Bereich geht an den Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaften und Gesellschaften fast gänzlich vorbei. Die Frage ist, ob diese Erhöhung der Bestandsförderung auch bei den übrigen Marktteilnehmern zu den erwarteten Wirkungen führen wird, was zumindestens zweifelhaft ist. Der Vorschlag eines Stadtumbau-Programmes ist zwar vom Grundsatz her richtig, jedoch nicht ausreichend. Die vorgesehenen Zuschüsse zu den Abrisskosten von pauschal 100,- DM/m² sind zu gering und das Kreditprogramm von bis zu 300,- DM/m² für sonstige Kosten, das aus den Mitteln von KfW II gespeist werden soll, soll nicht mit Bürgschaften abgesichert werden, sondern mit einer Haftungsfreistellung. D.h. es fallen dabei auch erhebliche Kosten an, die durch die Wohnungsunternehmen mitgetragen werden müssen, so dass insofern fraglich ist, ob es überhaupt zu einer Zinsverbilligung kommt. Dieses Programm wird, wenn überhaupt, nur den Wohnungsunternehmen eine Hilfe sein, die sich in einer wirtschaftlich nicht besonders angespannten Lage befinden. Schließlich ist es vorgesehen, die Bemessungsgrundlage für die

Investitionszulage zur Modernisierung von Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich zu erhöhen, wobei diese Maßnahme nach unseren Informationen in vollem Umfang gegenfinanziert werden soll. Je nach dem, ob eine Beibehaltung der bisherigen Zulage in Höhe von 15 % oder eine Erhöhung auf 30 % in Betracht gezogen wird, soll künftig ein Selbstbehalt von 100,- bis 250,- DM je m² Wohnfläche zum Zuge kommen. Sie wissen, dass der z.Zt. bestehende Selbstbehalt nur 5000 DM jährlich für das Wohnungsunternehmen insgesamt beträgt. Auch wenn aus unserer Sicht eine maßvolle Erhöhung des Selbstbehaltes gegenüber der heutigen Rechtslage gerechtfertigt ist, so ist die Anhebung auf 100,- DM bzw. einen höheren Betrag je m² Wohnfläche absolut kontraproduktiv. Wir fügen Ihnen als Anlage einen Vermerk bei, dem Sie die voraussichtlichen Wirkungen entnehmen können. Danach ist auf der Basis des Investitionsvolumens unserer ostdeutschen Wohnungsunternehmen im Jahr 2000 damit zu rechnen, dass der jährliche Ausfall an Investitionszulage bei bis zu 670 Mio. DM liegen kann. Bei diesen Dimensionen verpuffen die Hilfen im Rahmen des Stadtumbau-Programms wahrscheinlich völlig, denn die Wohnungsunternehmen werden diesen Entzug an Zuschüssen, d.h. an Eigenkapital, so nicht verkraften können. Es ist davon auszugehen, dass die unternehmerische Wohnungswirtschaft bei einem so gravierenden Einschnitt bei der Investitionszulage nicht mehr als Partner für den Stadtumbau bereitstehen wird. Es besteht die Gefahr, dass Bund und Länder bei den Überlegungen zu dem Stadtumbau-Programm zur Lösung des Leerstands Ost zwar Gutes tun wollen, aber im Gegenteil eine Verschlechterung der bisherigen Situation eintreten wird. ...

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Die vorgesehene Bestandsförderung bei der Eigenheimzulage mit Anhebung der Bemessungsgrenze wird als Schritt in die richtige Richtung gewertet. Eine *Eingrenzung* auf Wohnungen der Jahrgänge bis 1.1.1949 bzw. Einbeziehung denkmalgeschützter Bestände vom 1.1.1950 bis 1.1.1960 stellt jedoch in großem Umfang eine *Ausgrenzung* von Wohnungsbeständen der Genossenschaften und städtischen Gesellschaften dar. Tatsache ist, daß die Wohnungsgenossenschaften im Kernbereich (Innenstadt) kaum über Wohnungen verfügen, die die eingangs genannten Kriterien erfüllen. Bei vielen Wohnungsgesellschaften dürfte es nicht viel anders aussehen. ... Begünstigt werden die Einzeleigentümer von Wohnobjekten sein. In der Endkonsequenz ist zu befürchten, daß durch die angestrebte Verhinderung der weiteren Entleerung der Städte eine Umlenkung der noch vorhandenen Menschen wie gesagt zu Lasten der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften die Folge ist. Generell sollte deshalb die Bestandsförderung auf die ursprünglichen Stadtgrenzen ausgedehnt ... bleiben. Es sollte den Wohnungsunternehmen und der jeweiligen Stadtverwaltung überlassen bleiben darüber zu befinden, wie ein Wohnquartier eingestuft wird. ... Die Anhebung der Investitionszulage für Altbauten im innerörtlichen Bereich ist, bedingt durch den erforderlichen Bauaufwand, zweifelsohne richtig. Hier stellt sich aber ebenfalls wieder die Frage, wer partizipiert davon? Im Regelfall werden es wieder die Hausbesitzer sein, die vielfach aus dem Westen stammen. Die erhöhte Eigenheimzulage und die angehebene Investitionszulage ergänzen sich prächtig; das Frage ist wieder, wer ist Nutznießer. Zum Vorschlag eines öffentlichen Kreditprogramms bzw. den erforderlichen Bürgschaften zur Absicherung von Abriss und Stadtumbau will ich mich nicht weiter

äußern. Tatsache ist doch, daß jeder Kredit, mag er noch so günstig sein, der für die Vernichtung von Wohnraum ausgereicht wird, immer die verbleibenden Bestände des jeweiligen Wohnungsunternehmens zusätzlich belastet. Da nicht die Wohnungsunternehmen die Schuld am Wohnungsüberangebot tragen, sondern u. a. die ... Förderpolitik die Ursachen setzte, sollte hier über verlorene Zuschüsse nachgedacht werden. Da diesbezügliche Festlegungen aber kaum zu erwarten sein werden, dürfte es notwendig sein, das in der Diskussion befindliche Kreditprogramm so günstig wie möglich auszustatten. Abschließend darf ich darauf hinweisen, daß ich meine Darlegungen mit den Vorsitzenden einer Reihe großer Dresdner Wohnungsgenossenschaften abgestimmt habe und keine gegensätzliche Auffassung besteht.

Mit freundlichen Grüßen

Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V.

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

zunächst nochmals vielen Dank für Ihr Engagement und hoffentlich auch in Zukunft nicht nachlassenden Optimismus in Sachen Chancenwahrung der ostdeutschen Städte mit einer lebendigen Wohnungswirtschaft. Ihr Anliegen ist umso mehr zu unterstützen, als nun wiederum Monate ins Land gegangen sind, in denen der Leerstand zunimmt, die Politik sich ... mit vagen Aussagen vornehm zurückhält und das Thema „Wohnen“ jeden Tag ein Stück von dem verliert, was aus unserer Sicht dringend geboten ist, nämlich Heimat und Zukunftssicherung zu sein. Vielleicht versteht ein Teil der Politik nicht, dass es nicht darum geht, unschuldig in Not geratenen Wohnungsunternehmen zu helfen, indem Abrissförderung oder die Übernahme von Altschulden auf dauerhaft leer stehende Wohnungen zum Thema gemacht wird, sondern diese sehr konkreten Probleme der Wohnungswirtschaft sind letztlich eingebettet in ein strukturelles Problem des Ostens. ...

Es wäre falsch, nur den Schwerpunkt einer Förderung im Eigentumsbereich

zu sehen. Es gibt keine verlässlichen Untersuchungen, inwieweit der Bestandserwerb für viele Bürger eine interessante Alternative ist. ... Deshalb glaube ich, dass die ... die vorgesehene Anhebung der Bestandsförderung ... insgesamt *nicht* den gewünschten Effekt bringt. Sie wird Geld kosten, aber nicht die Probleme lösen. Dabei erlaube ich mir den Hinweis, dass das völlige Umschwenken „Weg aus der Platte, hin zur Innenstadt“ auch die falsche Botschaft ist. Wer die Platte totredet, verfolgt bestimmte Ziele. Deshalb empfehle ich an dieser Stelle behutsam mit dem Thema umzugehen. Die Anhebung der Höchstbemessungsgrenze ... der Investitionszulage ist sicherlich für die Unternehmen, die noch über unsanierte Bestände verfügen ... ein richtiger Schritt! Allerdings sollte man die Eigentümerstruktur dieser Bestände nochmals genau prüfen. Wenn Investoren auf Vorrat solche Bestände gekauft haben, diese von den Unternehmen im Rahmen des AHG teilweise sehr günstig erhalten haben, oder viele Restitutionsobjekte in diesen Beständen sind, kann dies natürlich zu einem Geldtransfer in Privatkassen führen, der möglicherweise so nicht von der Bundesregierung gewollt war. ... Die Gestaltung eines öffentlichen Kreditprogramms bzw. ... „Bürgschaften“ ist als Instrumentarium eher ein stumpfes Schwert, weil die Mittelzinsbelastung für die Unternehmen teilweise eine solche Schmerzgrenze erreicht hat, dass wir ... weitere Kredite für Abriss und Umbau kaum aufnehmen können. Als Vertreter einer Prüforganisation weiß ich, wovon ich spreche. Die wirksamste Unterstützung wäre in der Tat die Übernahme von Kostenanteilen, die es den Unternehmen ermöglicht, ihren Auftrag weiter zu erfüllen und dies ist nun einmal der verlorene Zuschuss oder, wenn es denn Kredite sein müssen, eine solche Konditionierung, die langfristig Unternehmenspolitik ermöglicht. ... Liebe Frau Ostrowski, werden Sie bitte nicht müde, dieses Thema weiter zu verfolgen - es lohnt sich!

Mit freundlichen Grüßen

erste marzahner wohnungsgenossenschaft

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

unsere Genossenschaft hat ihren Wohnungsbestand ausschließlich im Plattenbaugelände Berlin-Marzahn. Unser Leerstand liegt gegenwärtig bei 12 % ... Da wir bisher eine geringe Verschuldung gegenüber den Kreditinstituten haben, können wir noch einigermaßen gut wirtschaften. Leider stehen aber auch in unserem Wohngebiet Schulen und Kindergärten leer. ... Wir begrüßen den Vorschlag eines öffentlichen Kreditprogramms bzw. Bürgschaften zur Absicherung von Abriss und Stadtbau. Noch besser wären Bundesmittel (Kredite der KfW) mindestens 150,- DM/je qm Wohnfläche, um eine wirkliche Marktberichtigung vorzunehmen. Wir selbst sehen die Quartiersentwicklung als vorrangig an. ... Das Problem „Leerstand“ wird nicht durch Abwarten gelöst. Die anderen zwei Maßnahmen (*Eigenheimzulage und I-Zulage, die Redaktion*) erscheinen mir nicht als geeignet, um innerstädtischen Leerstand zu beseitigen. In Berlin stehen bereits Wohnungen im Zentrum leer, weil die Mieten zu hoch sind. Eigentumswohnungen sind gleichfalls nicht erschwinglich. ... Die bisherigen Lösungen zur Beseitigung des Leerstandes reichen unter Beachtung der demografischen Entwicklung in Ostdeutschland bei weitem nicht aus. ...

Mit freundlichen Grüßen

Verband Sächsischer Wohnungsunternehmen

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

Als Verband Sächsischer Wohnungsunternehmen e.V. schließen wir uns der durch den GdW abgegebenen Stellungnahme an. Diese fügen wir ohne Anlagen unserem Schreiben in Kopie bei. Für Rückfragen steht Ihnen die Referentin für Steuern und Finanzen des VSWU ... gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

Die Anhebung (*der Bemessungsgrenze bei der Eigenheimzulage bei Bestandserwerb ; die Redaktion*) ist sicherlich wünschenswert, insbesondere um auch langfristig eine Bindung der Einwohner an die Innenstadt zu erreichen. Einen erheblichen Mengeneffekt erwarten wir hiervon jedoch kaum. Beachtet werden muss aus unserer Sicht, dass für die innerörtlichen Gebiete in vielen Fällen ergänzende Förderungen (Städtebauförderung usw.) greifen. Insofern würden wir die Anhebung begrüßen, sie in ihrer Wertigkeit jedoch deutlich hinter dem Punkt 2 sehen. ...

Die Investitionszulage trifft mit ihrer Wirkung den Kern der Probleme der Wohnungsunternehmen (fehlendes Eigenkapital bzw. fehlender Belegungsspielraum bei Sanierungen). Sie hat eine hohe Subventionswirkung und kann aufgrund des Rechtsanspruches klar kalkuliert werden. Beachtet werden sollte, dass bei der erhöhten Bemessungsgrenze im Begriff der Altbauten zwingend die in den 50er und 60er Jahren in vielen Fällen aus Trümmersmaterial errichteten Gebäude der Innenstädte mit einbezogen werden, da hier die Investitionsaufwendungen nicht unter denen der vor 1949 errichteten Bauten liegen. ... Ein solches Programm (*öffentliches Kreditprogramm; die Redaktion*) ist ... wünschenswert, notwendig wären jedoch eigentlich Zuschüsse o.a. in einer Höhe von bis zu 450 DM/qm abzureißende Fläche bei den Unternehmen, für die die 6a-AHG-Verordnung nicht greift... Bei einem ... Kreditprogramm muss beachtet werden, daß eine adäquate dingliche Sicherung nicht möglich ist. Ebenfalls sollten nicht nur die reinen Abrisskosten förderfähig sein, sondern auch die Kosten der Planung, des Freizugs und ...des Freihaltens der Wohnungen. ...

Mit freundlichen Grüßen

WO WIR – Wohnungs- wirtschaft Frankfurt (Oder)

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Die ... Maßnahmen ... sind bestenfalls flankierende positive Maßnahmen, ohne den Kern des Problems zu treffen. Die Wohnungsunternehmen brauchen „frisches Geld“ (Zuschussfinanzierungen) zur Beseitigung des strukturellen Leerstandes, um erst nach dem Abriss ... in den Genuss der Entlastung nach § 6 a AHG zu kommen. Keine Bank wird in Vorlage gehen und den Abbruch über Kredite finanzieren, zumal die Grundstücke mit Altschulden nach AHG belastet sind. Umgekehrt wird ein Schuh daraus. Die Wohnungsunternehmen müssten ... sofort von den Altschulden ... entlastet werden. Es wird immer nur von der Beseitigung des Leerstandes durch Abriss gesprochen, ein flächendeckender Abriss löst jedoch nicht die Probleme in den einzelnen Wohngebieten. Es ist auch daran zu denken, den Abriss verträglich mit Rückbau und Neubau zu kombinieren ... Aber auch dazu wird Geld benötigt, welches die Wohnungsunternehmen durch die hohen Belastungen des Leerstandes nicht aufbringen können. Wir sind der Auffassung, dass der ... Leerstand im Osten ein infrastrukturelles Problem ist und mit ... Fördermitteln des Infrastrukturprogramms der EU und des Bundes realisiert werden muss. Grundsätzlich ist zum ... Leerstand ... zu sagen, dass die Wohnungsunternehmen im Osten nunmehr nach dem AHG von 1993 zum zweiten Mal durch die Spätfolgen der Deutschen Einheit bestraft werden, denn die Wohnungsunternehmen sind nicht schuld daran, dass die Industrie wegbrach und nicht wieder neu entstand bzw. entsteht und deshalb die Bevölkerung in die alten Bundesländer abwandert. Die Wohnungsunternehmen haben ... nach der Wende bewiesen, dass sie ihre ursächlichen Probleme selbst lösen können. Der ... Leerstand geht aber an die Substanz ... und vermindert bzw. verhindert die weitere Investitionstätigkeit mit katastrophalen Folgen für die Wirtschaft ...

Mit freundlichen Grüßen

SÜDOST WOBÄ DRESDEN GmbH

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Der Vorschlag eines Stadtumbau-programmes ist ... wichtig. Allerdings reichen die vorgesehenen Maßnahmen nicht aus, um stadtentwicklungspolitisch und wohnungswirtschaftlich dringend erforderliche Rückbaumaßnahmen ... durchzuführen. ... Der § 6a AHG ist ein erster Schritt zur Förderung von Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen am Wohnungsbestand. Die Möglichkeit der Entlastung von Altschulden sollte jedoch aus wirtschaftlicher Sicht auf alle dauerhaft leerstehenden Wohnungen, unabhängig von der Leerstandsquote der Unternehmen, geschaffen werden. ... Haben die Wohnungsunternehmen weitere Kredite auf evtl. Rückbauobjekte aufgenommen, ist für die weitere Entscheidung ... der Standpunkt der Bank maßgebend. Vom Gesetzgeber sollte eine generelle Bereitschaft hergestellt werden, dass die Banken auf Vorfalligkeitsentschädigungen oder weitergehende Sicherheiten, die die Grundstücks- oder finanzielle Situation der Unternehmen belastet, verzichten. ... Die ... Zuschüsse zu den Abrisskosten von ...100 DM/m² sind zu gering. ... Der Rest müsste somit finanziert werden. Auch hier müsste mit den Banken ein Konsens erreicht werden, dass Absicherungen aus der Darlehensvergabe über andere Objekte des Wohnungsbestandes ... nicht

Wohnungsbau-Genossenschaft KONTAKT Leipzig

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Der Stadtumbau ist ... ohne Bürgschaften des Bundes oder Landes nicht denkbar. ... Die Beleihungsspielräume sind bei den meisten Wohnungsunternehmen erschöpft ... Ein Kreditprogramm ... kann nur dann Sinn machen, wenn nicht der Abriss sondern eine tatsächliche Umbaumaßnahme finanziert wird. Der Abriss kann nur durch verlorene Zuschüsse und ... durch Eigenmittel ... finanziell gesichert werden.... Der „„Stadtumbau““ wird ...

möglich sind, genauso wie die Absicherung in dem Objekt selbst. Andere Varianten, wie Bürgschaften oder die vorgeschlagenen Haftungsfreistellungen sind für die Wohnungsunternehmen mit Kosten verbunden, die die Rückbaumaßnahmen nicht fördern. ... Die Entscheidungen zur Durchführung von Rückbaumaßnahmen ... hängen davon ab, dass die finanzielle Ausgangssituation, das Wohnungsangebot und die Nachfragesituation, die realistisch eingeschätzten Mieteinnahmen und die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen ... schlüssig sind. Der kritische Punkt ... ist, dass das Unternehmen nicht davon ausgehen kann, dass die von entsprechenden Maßnahmen betroffenen Mieter zu 100 % in Wohnungen des eigenen Bestandes wechseln. Ein Lastenausgleich zwischen den Wohnungsunternehmen der Stadt ist deshalb unabdingbar. ... Hier sollten gesetzliche Regelungen erfolgen. In der Stadt Dresden sind ca. knapp 40 % der Wohnungen in der Hand von Wohnungsunternehmen, genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen und städtischen Unternehmen. Der größere Anteil ist im Besitz von Privateigentümern. Da ... vor allen Dingen die städtischen Unternehmen und Genossenschaften über industriellen Wohnungsbau und über Stadtquartiere mit städtebaulichen Missständen verfügen, müssten hauptsächlich von diesen Unternehmen Rückbaumaßnahmen ... durchgeführt werden. Von

das Thema der nächsten 10 bis 15 Jahre sein. ... Wenn man tatsächlich ... Insolvenzen vermeiden will, muss man die Wohnungsunternehmen ... durch Förderprogramme so stellen, dass sie diese ersten schwierigen Phasen auch tatsächlich überleben können. Es ist ein Trugschluss, zu glauben, dass 5000 oder 10000 Wohnungen z.B. in Leipzig dazu führen, dass unsere Leerstände deutlich zurück gehen werden und wir auch in die Lage versetzt sein könnten, gerechtfertigte Mieterhöhungen, die wir schon seit über drei Jahren zurückstellen, durchzusetzen. Partizipieren werden von diesen Maßnahmen

der dadurch entstehenden Verbesserung der Wohnungssituation profitieren alle Wohnungsunternehmen ... auch private. Ein Lastenausgleich zwischen allen Unternehmen wäre deswegen nur gerecht. ... Unter Beachtung aller Kosten des Rückbaus einschließlich ... reichen die Erlöse aus Fördermitteln und eingesparten Bewirtschaftungskosten nicht aus, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme herzustellen. ... Zur Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen ist es ... erforderlich, nicht mehr benötigte Wohnungen vom Markt zu nehmen. Nach wie vor ist es auch ... erforderlich, in lohnenswerte Quartiere ... zu investieren. ... Zur Aufwertung von Quartieren ist deshalb ein Programm, wie die Soziale Stadt, sehr sinnvoll und sollte weiterentwickelt werden. ... Während sich die Vorschläge der Arbeitsgruppe schwerpunktmäßig darauf konzentrieren, städtebauliche Missstände hauptsächlich unter baulichen Blickwinkel zu bekämpfen, beinhaltet der Ansatz des Förderprogrammes Soziale Stadt die Bündelung der ... relevanten Finanzen und Maßnahmen zu einem integrativen Handlungskonzept ... Die Wohnungswirtschaft braucht Identifikation der Menschen mit ihren Wohnquartieren. Eine Verknappung von Wohnungen reicht für den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel ... nicht aus.

Mit freundlichen Grüßen

die Einzeleigentümer oder kleineren Gesellschaften außerhalb der großen Plattenbaustandorte. Für diesen Bereich des Wohnungsmarktes werden sicher die ersten Abrissmaßnahmen eine Signalwirkung haben, und eine Erhöhung der Durchschnittsmiete wird die Folge sein. Da jedoch am Prozess des Stadtumbaus nur die kommunalen Gesellschaften und die großen Genossenschaften mitwirken ..., damit auch die finanziellen Lasten tragen, ist eine direkte Förderung unerlässlich. ...

Mit freundlichen Grüßen

MWG Wohnungsgenossenschaft Magdeburg

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Die Förderfähigkeit von Bestandsimmobilien muss unmittelbar an die ausgewiesene Zukunftsfähigkeit von Quartieren geknüpft werden, wobei es auch in den Innenstadtbereichen als wenig sinnvoll erscheint, wenn die Förderung generell auch für Hinter- und Seitenhäuser ... vorgesehen wird. Unter den vorgenannten Prämissen kann den ... Vorschlägen ... Sympathie entgegengebracht werden. Der ... Vorschlag eines öffentlichen Kreditprogramms bzw. Bürgschaften zur Absicherung von Abriss und Stadtbau ist differenzierter zu betrachten. Ein großer Teil Wohnungsunternehmen ist nicht mehr in der Lage ... Fremdmittel aufzunehmen, da der Kapitaldienst ... nicht mehr aufgebracht werden kann. Hier ist über eine ... Zuschussförderung nachzudenken. Was die Bürgschaften zur Absicherung von Abrissmaßnahmen anbetrifft, so wird hier ein deutliches Erfordernis sichtbar. Die meisten für Abriss vorgesehenen Objekte ... dienen den Banken als Sicherheiten für aufgenommene Kredite. ... Wie ein ... Beispiel aus Malle zeigt, werden von den Banken im Rahmen einer Pfandfreigabe Ersatzsicherheiten abgefordert bzw. auf eine vorzeitige Darlehensrückzahlung mit Vorfälligkeitsentschädigung gedrängt. Beides ist ... in den wenigsten Fällen akzeptabel und könnte dazu führen, dass nach der „Entmietung“ die Wohnanlage zur potentiellen Abrissruine mutiert, was äußerst negative Folgen für die Qualität des genannten Wohnquartiers nach sich zieht. Unabhängig davon, dass es notwendig ist, die Banken bei der erforderlichen Marktanpassung stärker mit ins Boot zu bekommen und sie an den Folgen des strukturell bedingten Leerstandes ebenso wie die Wohnungsunternehmen zu beteiligen, könnten intelligente Bürgschaftsprogramme eine sinnvolle Maßnahme bei der Problembewältigung darstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Städtische Wohnungsbau Sangerhausen

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Hohe Bestandsförderung bei der Eigenheimzulage ist ... positiv ..., wobei ich die Einschränkung nur auf den innerörtlichen Bereich ... für absolut schädlich empfinde. Warum? Ich hatte die Hoffnung, dass im Rahmen der Mieterprivatisierung nach AHG für die noch nicht an die Mieter verkauften Wohnungen in den WEG-Anlagen neue Anreize geschaffen werden zum Erwerb ... Dies ist nach heutigem Kenntnisstand nicht möglich und benachteiligt letztendlich diese Mieterschaft, wobei es sich dabei um Bestand handelt, der ... als zukunftsfähig eingestuft ist. ... Höchstbemessungsgröße bei Investitionszulage anheben: Vom Grundsatz her ... positiv ..., jedoch ist die Beschränkung auf die innerörtlichen Bereiche wiederum ein Hindernis ... den Stadtbau in anderen Stadtteilen voran zu treiben, zumal ... der Wohnungsleerstand in Sangerhausen nicht das Problem der Altstadt ist sondern ... der Stadtgebiete die nach 1949 gebaut worden sind. Sangerhausen hat ein Stadtgebiet ..., welches ... von 1950 - 1960 erbaut wurde und städtebaulich sehr wertvoll ist, aber wohnungswirtschaftlich ... eine Katastrophe ... Deshalb hatte ich persönlich mir sehr viel von der Erhöhung der Bemessungsgrenze der Investitionszulage erhofft. ... Auf Grund der Liquiditätslage meines Unternehmens erachte ich die Absicht Abriss und Stadtbau ... über ein ... Kreditprogramm zu finanzieren unakzeptabel, wobei hier nähere Hintergrundinformationen notwendig wären... Insgesamt bin ich ... enttäuscht ... Zur Bekämpfung des Wohnungsleerstandes sind diese Vorschläge für Sangerhausen nur unbedeutend. Sollten keine weiteren praxisrelevanten Vorschläge ... mehr zu erwarten sein, ... befürchte ich, dass das Problem ... trotz vieler Dokumentationen, Gespräche, Konferenzen usw. noch nicht verinnerlicht ist. ...

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Aus meiner Erfahrung als GFin der WBG und Bauherrin von mehreren Altbausanierungen weiß ich, dass sehr viel Idealismus dazugehört, ein seit längerer Zeit leerstehendes Wohnhaus wieder bewohnbar zu machen. Da außer Idealismus noch sehr viel Geld benötigt wird, halte ich es ... in den Innenstädten für außerordentlich wichtig, den Bestand höher zu fördern. ... Ich begrüße den Vorschlag, die Investitionszulage für Altbau im innerörtlichen Bereich anzuheben. ... Die Frage Abriss steht in meinem Unternehmen noch nicht an. Die Aufnahme von neuen Krediten auf schon z. B. mit Altschulden belasteten Wohnhäusern, halte ich für bedenklich. Wichtig sind die Streichung der Altschulden auf aufgerissene und leerstehende Wohnhäuser.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Die Erhöhung der Bemessungsgrenze (*Eigenheimzulage; die Red.*) wird von uns positiv beurteilt. ... Die Höchstbemessungsgrenze bei der Investitionszulage für Modernisierung für Mietwohnungen (Altbauten) im innerörtlichen Bereich von gegenwärtig 1.200 DM pro qm auf 2.400 DM pro qm anzuheben ... würde unseren Vorstellungen entsprechen, wobei ... 2.400 DM ... in vielen Fällen noch nicht ausreichen werden. (*Kreditprogramm; die Red.*) ... wird von uns für Abriß grundsätzlich abgelehnt. Wir haben bereits ... durch das Freischalten von Häusern und Vereinbarungen mit den Versorgern die Kosten des Leerstandes auf ein Minimum gesenkt, so dass die angedachte Kreditbedienung aus eingesparten Betriebskosten... keinen Sinn mehr macht. Grundsätzlich ist es fragwürdig, Wohnungsabriß mit Krediten zu finanzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Der Vorsitzende der Kommission, Herr Dr. Hinrich Lehmann-Grube, hat in der vergangenen Zeit mehrfach öffentlich sein Unverständnis über die geringe Resonanz der Bundesregierung zu den Vorschlägen der Kommission zum Ausdruck gebracht. Ich teile diese Auffassung. Der Bericht selbst, der keine Einzelmeinungen darstellt, sondern immer ein Mehrheitsvotum als Hintergrund hat, zeigt die notwendigen Schritte zur Bewältigung des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels auf. Auch wenn ich zu einigen Aussagen eine abweichende Auffassung vertrete, stehe ich jedoch zum Bericht der Kommission insgesamt und versuche nach meinen Möglichkeiten, die Umsetzung der einzelnen Vorschläge zu befördern. Aus dieser Situation heraus teile ich Ihnen gerne meine Position ... mit: Bestandsförderung: Ziel muß es sein,

Wohnungsgenossenschaft „1. Mai“ Flöha

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Eine höhere Bestandsförderung bei der Eigenheimzulage halte ich nur dann für wirklich sinnvoll, wenn sie nicht im Gießkannenprinzip ausgeschüttet, sondern beschränkt auf den Bestand gewährt wird, der im Rahmen eines „Stadtumbauprogrammes“ für ein geschlossenes, homogenes Stadtbild erhaltenswert ist. ABER: Für ebenso sinnvoll sehe ich die vom GdW und den Genossenschaftsverbänden erhobene Forderung auf Förderung von Genossenschaftsanteilen der Mitglieder aller Wohnungsgenossenschaften ... an. Die damit verbundene Verbesserung der Eigenkapitalquote ist für die Meisterung des Umbruchs auf dem Wohnungsmarkt dringend erforderlich. Diese Förderung ließe sich sinnvoll mit der Idee eines Investitionsfonds als neue Finanzierungsform ... verbinden - wobei die Idee zu einem derartigen Fonds für „gelernte DDR-Bürger“ nun auch

bei weiter schrumpfender Bevölkerung alle Eigentumsmaßnahmen in die Grenzen der Städte und Gemeinden zu verlagern, um einer weiteren Zersiedelung und dem Zerfall der Innenstädte entgegenzuwirken. Dazu bedarf es einfacher Förderinstrumente, die nicht beschränken und einengen, sondern die Vorteile für jeden Bürger sichtbar werden lassen. Ich verweise auf die Vorschläge der Kommission.

Investitionszulage: Die Grenze sollte bei einem Selbstbehalt von 100 DM/m² verbleiben. Anhebung der Fördersatzes von 15 % auf 30 % und der Bemessungsgrenze auf 2.400 DM/m² wird begrüßt, um Altbaubestände in die Sanierung zu bringen. Eine Begrenzung auf bestimmte Wohngebiete halte ich für nicht praktikabel und sinnvoll. Wie ... die Kommission vorgeschlagen hat, brauchen die Kommunen und Wohnungsunternehmen rasche Hilfe bei der Bewältigung ihrer Probleme von Aufwertung und Abriß. Ein Programm zum Stadtumbau,

nicht ganz so neu ist. ... Die Höchstbemessungsgrenze bei der IZ für die Modernisierung von Altbauten auf 2.400 DM/m² anzuheben, ist uneingeschränkt zu befürworten. Die Erfahrung zeigt, daß gerade bei Altbauten, die vor dem Krieg errichtet wurden, nach dem Krieg kaum irgendwelche Modernisierungen erfolgt sind, so dass selbst bei sparsamer Modernisierung die Kosten bei 2.000 bis 2.500 DM/m² liegen. ABER: Sinnvoll wäre eine Neuregelung, die eine möglichst weitgehende Rückwirkung für Objekte beinhaltet, für die mit der IZ für 1999 und 2000 bereits die Höchstbemessungsgrenze überschritten wurde.

... Die Aufgabe Stadtumbau ist nur finanzierbar, wenn alle „Beteiligten“ sich nach ihren Kräften daran beteiligen. Art und Umfang der Förderung müssen das Überleben und das Geschäftsguthaben der Mitglieder für die Zukunft sichern. Durch das hohe Engagement bei der Gebäudemodernisierung haben Genossenschaften kaum noch Spielräume für Kredit -. Sicherheiten und die

das durch Bund, Länder, Kommunen und Wohnungsunternehmen getragen wird, ist dringend notwendig.

Beteiligung der privaten Vermieter: Die derzeitige Diskussion ist aus meiner Sicht zu einseitig auf die unternehmerische Wohnungswirtschaft ausgerichtet. Die privaten Vermieter werden sich z.B. an den notwendigen Abrißmaßnahmen nicht beteiligen und auf eine Marktbereinigung durch die Wohnungsunternehmen warten. Das wird nicht funktionieren, da z.B. in Leipzig von den ca. 60.000 leeren Wohnungen 40.000 im Altbaubestand und nur 20.000 in Neubeständen stehen.

Mein Vorschlag: Abrißprämien für jede Eigentumsform analog der Stilllegungsprämien in der Landwirtschaft. Die Abrißobjekte müssen sich aber in jedem Fall in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügen und im Einzelfall durch die Kommune bestätigt werden. ...

Mit freundlichen Grüßen

Liquidität weiterer Kredittilgungen, wenn keine Einnahmewüchse - damit verbunden sind. Deshalb wird wohl zwangsläufig die Notwendigkeit zu Fusionen von Genossenschaften zunehmen. ABER: So lange der Fiskus mit Grunderwerbsteuer auf das Hauptwirtschaftsgut von Wohnungsgenossenschaften, die Grundstücke, Fusionen fast unbezahlbar macht, ist für viele auch dieser Weg nicht gangbar. Zumindest eine zeitlich begrenzte Freistellung von der Grunderwerbsteuer bei Fusion von Genossenschaften sollte ernsthaft überdacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

„In a long run we are all dead.“

Eigentlich von Sir M. Keynes, hier verwendet vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften in bezug auf den Wohnungsleerstand Ost und die Maßnahmen der Bundesregierung.

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

wir begrüßen es, dass Sie das Thema Leerstand noch einmal vor der Sommerpause im Bundestag behandeln wollen. Was die Tätigkeit der Arbeitsgruppe angeht, so kann man den Eindruck gewinnen, dass hier nach einer Umsetzung der Lehmann-Grube-Vorschläge gesucht wird, die nichts kosten. Aber wie überall wird es die nicht geben und das einzige was wirklich geschieht ist, dass uns kostbare Zeit verrinnt, was letzten Endes zu irreparablen Schäden am Wohnungsmarkt führt.

1. Die erhöhte Eigenheimzulage für Bestandsimmobilien soll Familien, die Eigentum bilden wollen, insbesondere in die heruntergekommenen Altbauten der Innenstädte locken. Es ist schon eine interessante Idee, den Innenstädten damit wieder zu neuem Leben zu verhelfen. Nur erhebt sich die Frage, ob nach diesen Gebäuden durch eigentumsbildende Familien trotz der Förderung überhaupt Nachfrage besteht. Auf der anderen Seite steht die Frage der Finanzierung der erhöhten Eigenheimzulage. Hier besteht die Gefahr, dass Bund und Länder Gelder in diesen Vorschlag investieren, die für notwendige kurzfristige Hilfsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen. Weiterhin ist fraglich, ob mit dieser „Eigentumsbildungsinitiative“ das Überangebot an Wohnungen behoben wird. Die Eigentumsbildung in Plattenbauwohnungen wird - wie bereits beim AHG - nicht angenommen werden. Vielmehr kommt es zu einer Wanderung aus den großen Neubaugebieten in die innerstädtischen Lagen. Für die sächsischen Genossenschaften geht der Vorschlag ins Leere. Die Hälfte unserer Wohnungen befindet sich in Plattenbauten und sind für Eigentumsmaßnahmen meist ungeeignet. Weitere 36 % unserer Wohnungen sind in sanierten Großblock- oder nach 1948 errichteten Ziegelbauten gebaut, bei denen die Leer-

standsquote unter 5 % beträgt. Geeignet für Eigentumsmaßnahmen sind Siedlungshäuser und innerstädtische Altbauten, die, sobald sie saniert sind, sich auch gut vermieten lassen. Von den knapp 50.000 (14 %) Siedlungs- und Altbauwohnungen sind noch ganze 10.000 unsaniert und könnten möglicherweise unter diesen Vorschlag fallen. Unser Leerstand beträgt derzeit 42.000 Wohnungen.

2. Der Vorschlag einer erhöhten Investitionszulage für innerörtliche Altbauten ist eine Dauerforderung der Wohnungswirtschaft. Nur hängt an dieser Erhöhung die gleichzeitige Absenkung der Zulage für alle anderen Gebäude. Ganz abgesehen davon, dass die sächsischen Genossenschaften gerade einmal knapp 2.000 unsanierte Wohnungen im innerörtlichen Bereich besitzen, trägt dieser Vorschlag auch nur dazu bei, das Wohnungsangebot weiter zu erhöhen. Wenn es zu einer Erhöhung der Investitionszulage im innerörtlichen Bereich kommt, darf darunter nicht die Investitionszulage bei anderen Gebäuden leiden. Ansonsten profitieren hierbei nur die Eigentümer dieser Gebäude (i. d. R. Private, Kommunen und kommunale Gesellschaften) und die Genossenschaften, die über diesen Bestand kaum verfügen, bleiben auf der Strecke.

3. Den Stadtbau, insbesondere den Abriss mit geborgtem Geld zu bezahlen, entbehrt jeglicher betriebswirtschaftlicher Grundsätze. Ein Abriss bedeutet, das Objekt bringt keine Miete mehr und ist somit auch nicht in der Lage, Zins und Tilgung für Abrisskredite zu erwirtschaften. Die oftmals gehörte Begründung, den Kapitaldienst der Abrisskredite allein aus eingesparten Leerstandskosten zu refinanzieren, ist eine ‚Milchmädchenrechnung‘. Die Leerstandskosten werden durch die vermieteten Wohnungen erwirtschaftet. Nimmt der Leerstand zu, so wird das Verhältnis von ertragbringenden zu ertragfressenden Wohnungen immer ungünstiger. Viele Genossenschaften

leben heute bereits aus ihren Ersparnissen, da die Ausgaben größer als die Einnahmen sind. Diesen Genossenschaften will der Bund gewissermaßen einen Ausgabentausch zwischen Leerstandskosten und Kapitaldienst für Abrisskredite vorschlagen. Für die Genossenschaften ändert sich wirtschaftlich nichts; sie werden, sobald die Reserven aufgezehrt sind, Insolvenz anmelden müssen. Die Bürgschaften können in den Fällen helfen, wo Kreditinstitute nicht bereit sind, notwendige Pfandfreigaben bei Abrissgrundstücken zu erteilen (z. B. Umsetzung des § 6a AHG) oder wo eine Verstärkung der Sicherheiten seitens der Kreditinstitute gefordert wird. Ansonsten können Bürgschaften nicht helfen, die ausgesprochen schwierige Liquiditätssituation der Genossenschaften zu verbessern. Zusammenfassend brauchen wir ein Zuschussprogramm für die Kosten, die der Wohnungswirtschaft beim Umbau des ostdeutschen Wohnungsmarktes anfallen. Der Bund soll endlich Gelder für den Abriss bereitstellen und die Programme zur Aufwertung der Wohnquartiere und zum Stadtbau finanziell verstärken. Wir brauchen eine baldige Hilfe, da sich ansonsten der bereits von Sir M. Keynes geäußerte Satz: *In a long run we are all dead* - bewahrheiten könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtrat der Kreisfreien Stadt Görlitz, PDS-Fraktion

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

für Ihre konstruktive Mitwirkung auf unserer ... Konferenz „Wohnen in Görlitz“ ... möchte ich mich ... bedanken. Wie Sie .. festgestellt haben, fanden Thema ... und ... Podiumsbeiträge hohe Aufmerksamkeit und viel Zustimmung. Zu Ihrer Kenntnis füge ich ... Pressestimmen über die Konferenz bei. Wir beabsichtigen, in der Folgezeit einzelne Problemstellungen separat zur Diskussion zu stellen, um ... die Mitwirkung der Bürger zu forcieren und deren Vorstellungen und Hinweise zu erfassen.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsgenossenschaft „EINHEIT“ Chemnitz

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Durch den geplanten flächenhaften Abriss von Gebäuden ... entstehen in Kürze große Flächen, die ... sich sehr gut für eine Neubebauung mit Reihenhäusern bzw. Eigenheimen eignen. Da die Bebauung solcher Flächen den vom Rückbau betroffenen Wohnungsunternehmen auch neue Einnahmen erschließen könnte, wäre die Einbeziehung dieser Standorte in die Anhebung der Bemessungsgrenze sehr wichtig ... Wir begrüßen, dass die Investitionszulage für die Modernisierung von Mietwohnungen (Altbauten) angehoben werden soll ... Wir verweisen aber darauf, dass erhaltenswerte Altbau-mietwohnungen... in großer Anzahl noch zu modernisieren sind, die in den Jahren 1925 ... 1935 erbaut worden sind. Diese ... liegen meist nicht im innerstädtischen Bereich, ... auch nicht an den Rändern der Städte. Da solche Siedlungen in allen größeren Städten ... vorhanden sind ... sollte auch für diese ... die höhere Investitionszulage zur Verfügung stehen. ... Aus unserer Sicht hat nicht die Stabilisierung des Wohnungsmarktes ... das Primat, sondern die Vermeidung von Insolvenzen von Wohnungsunternehmen, die wegen des unverschuldet hohen Wohnungsleerstandes in Insolvenz geraten ... Dabei ist zu beachten, dass die ... kommunalen Wohnungsunternehmen ... als Unternehmen der Kommunen im Prinzip immun gegen Insolvenzen sind und somit sich die Gefahr von Insolvenzen vorrangig auf die Wohnungsgenossenschaften begrenzt. Solche Insolvenzen sind aber unbedingt zu vermeiden, weil in den betroffenen Genossenschaften die Mitglieder unverschuldet ihre Geschäftsanteile verlieren könnten. Durch eine geeignete Förderung der bedrohten Wohnungsgenossenschaften muss diesen die Möglichkeit gegeben werden, Liquiditätsgengpässe zu überbrücken. ...

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsgenossenschaft Wolfen

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... Wir begrüßen es, dass die Bemessungsgrenze angehoben werden soll, insbesondere ..., weil die angestrebte Gebietskulisse auf unser vermietbares Wohnungspotential zutrifft. Auch trifft die Förderung den Kern der Sache - den Erhaltungsaufwand. Die Eigenheimzulage betrifft nur den Herstellungsaufwand, was für ein Mieterpotential mit relativ gutem Einkommen und dem Wunsch nach größeren Wohnungen geradezu einladend wirkt, auf der „grünen Wiese“ zu bauen. Wir teilen die Auffassung, dass eine hohe Zahl von Erwerbern neuer Eigenheime durch diese Maßnahmen in die Innenstädte umgelenkt werden kann und dass durch Wohnungszusammenlegungen leer stehende Wohnungen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Außer Frage steht jedoch auch, dass diese Maßnahmen nur dann schnell greifen - und die Zeit arbeitet gegen uns -, wenn es dem Mieterpotential publik gemacht wird. ... Außer Frage steht, dass die Fremdfinanzierung der beantragten Maßnahmen (Rückbau) ein gravierendes Problem darstellt. Des Weiteren wurde nicht mit diesen enormen Kosten für das Umzugsmanagement gerechnet. Allein das Herrichten der Zielwohnungen ist sehr kostenintensiv. Nach den

gegenwärtig gültigen Förderrichtlinien ist hierfür keine Fördermöglichkeit vorhanden. Eine Objektförderung scheidet aus, da es punktuelle Maßnahmen sind. Die Sicht der Politik, dass es sich um eine Unternehmensförderung handeln würde, ist falsch, da es eine Subjektförderung, nämlich der umzuwohnenden Familie, ist. Eigenleistungen sind unumgänglich, jedoch ist es aus eigener Kraft unmöglich, die Reduzierung des strukturellen Leerstandes zu erreichen. Das Land ist hier in der Pflicht, um die Existenz der Wohnungsunternehmen zu sichern. Eine Unterstützung durch das Land, zumindest in Form von Bürgschaften, ist hier zwingend notwendig. Ein weiterer Punkt, der diskutiert werden muss, ist, ob erreicht werden kann, nach Abriss der Gebäude und Flächentausch zwischen benachbarten Eigentümern, die Wohnungsunternehmen von der Grunderwerbssteuer zu befreien. Wünschenswert wäre, wenn das entsprechende Steueraufkommen den Wohnungsunternehmen in direkter Form zugute kommen würde. Soweit unsere Stellungnahmen zu den vorgeschlagenen Maßnahmen. Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Vorstellungen und Standpunkte mit in diese Arbeitsgruppe einbringen könnten, und hoffen, dass Sie uns auf dem Laufenden halten.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsgesellschaft Ludwigfelde „Märkische Heimat“

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

über Ihr o.g. Fax habe ich mich aufrichtig gefreut, wenn gleich es der vielen sicherlich nachvollziehbaren Entschuldigen Ihrerseits absolut nicht bedurft hätte. Selbstverständlich möchte auch ich weiterhin zumindest in dieser Angelegenheit mit Ihnen in Kontakt bleiben und biete im Rahmen meiner dienstlichen und privaten Möglichkeiten selbstverständlich meine Unterstützung an,

sofern und soweit Sie diese benötigen. Die Entwicklung im Zeitraum eines Jahres insbesondere auch in der Berlin nahen Region zeigt, dass hier erheblicher und sofortiger Handlungsbedarf, in welcher Hinsicht auch immer, besteht. Gerne würde ich mehr über die notwendigen Aktivitäten erfahren, die zur Bewusstseinsbildung der verantwortlichen Entscheidungsträger nötig sind. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und stehe Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

LUGEWO Luckenwalde

Sehr geehrte Frau Ostrowski,

... eingangs recht herzlichen Dank für die Zusendung Ihres wohnungspolitischen Rundbriefes 2/2001. Gern komme ich Ihrer Bitte nach und nehme zu den drei Punkten wie folgt Stellung: ... Der Vorschlag, die Bestandsförderung zu verbessern über den Weg der Anhebung der Bemessungsgrenzen der Eigenheimzulage ist ein Schritt in die richtige Richtung, jedoch ist zu bedenken, dass die Eigenheimzulage ... anstelle der von der Höhe des zu versteuernden Einkommens abhängigen Vergünstigungen nach § 10 e Einkommenssteuergesetz getreten ist Damit kommen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften *nicht* in den Genuss dieser Förderung, Diese beiden juristischen Personen sind jedoch auch *erheblicher anteiliger Eigentümer*, insbesondere in den Kreis- und Mittelstädten, vor allem im Ergebnis negativer Restitutionsverfahren. Weiterhin sollte zur Kenntnis genommen werden, dass im innerstädtischen Bereich nahezu ausschließlich die Wohnungseigentumsbildung für die Gewährung der Eigenheimzulage greifen wird, diese jedoch im Zusammenhang mit der Privatisierung der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die Antrag auf Altschuldenhilfe gestellt haben, das erwartete Ergebnis nicht erreicht hat. Insofern gehe ich davon aus, dass der Kreis der Anspruchsberechtigten gering sein wird. Es kann weiterhin nahezu ausgeschlossen werden, dass im sogenannten „innerstädtischen Bereich“ im Zuge der Bestandsförderung Einfamilienhaus- oder Reihenhausbau in nennenswerter Größe entsteht. ... Dieser Vorschlag (*Investitionszulage*;

die Redaktion) ist ... für die Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften von hoher Bedeutung. Einerseits trägt dieser Vorschlag der Tatsache Rechnung, dass die reinen Baukosten gerade im innerstädtischen Bereich deutlich über 1.200 DM, zum Teil ... auch über 2.400 DM/m² Wohnfläche liegen. Andererseits wäre eine Kopplung der Anhebung der Höchstbemessungsgrenze mit einer Anhebung des Fördersatzes von 15 auf 30 % eine nachhaltig wirksame Unterstützung der Investitionstätigkeit der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Allerdings ist zu beachten, dass bei Vorhaben, und das ist der Regelfall, die mit Einsatz von Fördermitteln des Landes realisiert werden, eine Refinanzierung bis zu 40 % der Investitionszulage gegenüber dem Fördergeber stattzufinden hat, so dass die positiven Wirkungen entsprechend abgeschwächt werden. Dennoch sollte dieser Vorschlag der Arbeitsgruppe *unbedingt* Realität werden. Eine Förderung, ausschließlich auf die Innenstädte, ist aus Sicht der Praxis inkonsequent, da innerstädtische Bereiche und Sanierungsgebiete sehr oft nach stadtpolitischen Gesichtspunkten festgelegt sind, die mit dem real anstehenden Sanierungsbedarf nicht unbedingt übereinstimmen. ... Aus Sicht einer ... Wohnungsbaugesellschaft einer Kreisstadt, in Kenntnis ... von Kollegfirmen von vergleichbar großen Städten ... lässt sich ein nachhaltiger Stadtbau bei Einbeziehung des Abrisses, der Revitalisierung oder Umwidmung von Flächen und Gebäuden nur vorrangig bzw. ausschließlich durch Zuschüsse realisieren. Zumindest muss es darum gehen, dass die neuen Bundesländer die Bereitstellung der Mittel gewährleisten, die der Bund in

Höhe von 700 Mio. DM in Konsequenz auf den § 6 a (Härtefallregelung) des Zweiten Altschuldenhilfeänderungsgesetzes bereitgestellt hat. Das ist ... bis heute nicht erfolgt und auch zwischen den Ländern sehr unterschiedlich. Auch langfristig zins- und tilgungsfreie Darlehen führen nach ... Ablauf dieser Fristen zu Lasten, denen keine Einnahmen entgegenstehen. Eine Vielzahl von Gesellschaften liegt beim Anteil der Einnahmen für die Bedienung von Zins und Tilgung bereits zwischen 30 und 50 %. Insofern schließt sich eine Kreditaufnahme für Abriss aus. ... Städtebauförderung oder Wohnungsbauförderung sind aber zwingend mit Kreditaufnahmen bzw. erheblichen Eigenkapitalbeiträgen verbunden Bei einem Stadtbauprogramm und gleichzeitiger Verminderung der Wohnfläche, insbesondere durch Abriss von Leerstandsobjekten mit einem Baualter von 80 bis 100 Jahren, realisiert sich keine Einsparung an Betriebs- und Instandhaltungskosten, die ein Kredit bedienen könnte. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Situation betriebswirtschaftlich möglich wird für Abriss von Plattenbauten am Stadtrand bei einem Vermietungsgrad von ... 50 % und erheblichen, nicht umlegbaren Betriebskosten ... Das ist aber nicht das Problem der historischen Städte ... mit hohem Leerstand ..., verteilt über das gesamte Stadtgebiet. Nochmals, in dieser Frage muss der ganze Druck auf die Umsetzung des § 6 a ... gelegt werden, die die Länder verpflichtet, einen Beitrag zu leisten in der gleichen Höhe wie der Bund, damit die ... Anerkennung einer Entlastung in Höhe von 150 DM/m² abgerissener Wohnfläche überhaupt erfolgen kann. In der ... Hoffnung, etwas gesagt zu haben, dass Sie nicht bereits wussten ...

Sehr geehrte Vorstände und Geschäftsführer,

ich danke Ihnen sehr herzlich für Ihre Überlegungen. Ein Kollege schrieb: „In der Hoffnung, etwas gesagt zu haben, dass Sie noch nicht wissen ...“ Keine Angst, ich habe vieles nicht gewusst. Und

auch ich muss denken, diskutieren, lesen, usw., bevor ich ein Problem begreife und erfasse. Das braucht seine Zeit. Und selbst dann gib es immer noch genügend, was ich trotzdem nicht weiß. Besonders, wenn die Infos spärlich waren, wie in diesem Fall. Ich werd' das mir Mögliche tun,

um aus dem Stadtbauprogramm das Beste für die Wohnungsunternehmen (und damit für die Mieter) rauszuholen. Ihre Hinweise sind mir dabei eine große Hilfe. Mit vielen herzlichen Dank und freundlichen Grüßen

Christine Ostrowski

HAUS UND GRUND LEIPZIG e.V.

Offener Brief zum Umgang der Politik mit der Leerstands- problematik

*Sehr geehrter Herr Präsident
Rietschel,*

... Wir hatten schon warnend auf die verhängnisvolle Entwicklung hingewiesen, als Politiker noch immer günstige Prognosen stellten. Zu lange verschwiegen, trat erstmals im Bericht der Leerstandskommission ... offen hervor, daß die Leerstands-entwicklung die Funktion und Existenz unserer Städte bedrohen wird, wenn nicht rasch und konsequent geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Während der Leerstandsbericht der mangelnden Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbau- und Wohnungsgesellschaften große Aufmerksamkeit widmet, wird die drohende Existenzvernichtung privater Hauseigentümer, die immerhin 50 % des Gesamtwohnungsbestandes stellen, kaum erwähnt. Die von der Kommission erarbeiteten Vorschläge zur

Lösung des Leerstandsproblems stellen einen Offenbarungseid staatlicher Wohnungspolitik dar ... Abgesehen davon, daß die beste Förderung von WE-Bildung gerade für bedrohte Häuser in schlechteren Lagen keine Lösung sein wird, verfügt auch kein Eigentümer eines ruinösen Hauses über finanzielle Mittel, um sich an Abrißkosten zu beteiligen. Und für Hauseigentümer, die wegen unabweidbaren Kapitaldienstdruckes nicht nur vom Verlust ihrer Immobilie, sondern auch ihres gesamten Privatvermögens bedroht sind, ist bislang überhaupt keine Lösung in Sicht. Statt dessen nimmt die Belastung ... durch ... Betriebskosten mit zunehmendem Leerstand noch zu. Die finanzielle Lage ist für viele Eigentümer heute schlechter als früher, wo ein Grundstück mitsamt seinen Kreditbelastungen ... an den Staat verschenkt werden konnte. Sollten Hauseigentümer ... wieder ihre Grundstücke verlieren, weil ihre Probleme wiederum vom Staat ignoriert werden? ... Haus & Grund Leipzig kann und wird dazu nicht schweigen! Um den übersättigten Wohnungsmarkt nicht weiter zu

belasten, darf die Fehlsubventionierung im Wohnungsbau nicht weitergeführt ... werden. Wir fordern ...:

1. für alle existentiell bedrohten privaten Hauseigentümer sofortige wirksame Finanzhilfen ...
2. Erlaß von Grundsteuern und ... Ausbaubeiträgen und Ausgleich der Betriebskostenverluste
3. Förderung der Substanzsicherung erhaltenswerter Leerstandsobjekte,
4. Übernahme von Abrißobjekten durch die Stadt mittels Erbpachtverträgen oder 100 %ige Förderung der Abrißkosten
5. Einführung einer Versiegelungsabgabe für Geschoßwohnungsneubau.

Wir möchten an die im Zuge der Wiedervereinigung gemachten Versprechungen und .. bei Hauseigentümern geweckten Erwartungen erinnern und appellieren an alle politischen Verantwortungsträger, Gerechtigkeitssinn und soziales Gewissen zur Grundlage ihres Handelns zu machen ...

Leipzig, 26.06.2001

*Ingrid Winter, Vorstandsvorsitzende
Dipl.-Jur. H. Mau, Geschäftsführer*

Leerstandsquoten am 31.12.1999

Berlin-Ost	17,6%
Brandenburg	10,0%
Meck-Pom.	6,2%
Sachsen	13,5%
S.-Anh.	15,1%
Thüringen	12,5%
Deutschland	6,3%
Neue Länder	11,6%
Alte Länder	2,7%



hib heute
im bundestag

Programm zum Struktur- wandel in ostdeutscher Wohnungswirtschaft vorlegen

Die Bundesregierung soll ein Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Vorschläge der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ vorlegen. Dies fordert die PDS-Fraktion in einem Antrag (14/6051). Das Ziel dieser Expertenkommission habe darin

bestanden, so die Fraktion, bis Ende 2000 finanzierbare und den regionalen Gegebenheiten gerecht werdende Lösungsstrategien zu erarbeiten. Seit Berufung der Kommission sei über ein Jahr verstrichen, in dem sich der Wohnungsleerstand weiter erhöht und die Lage vieler Wohnungsunternehmen weiter verschlechtert habe. Dies drücke sich in zunehmender Belastung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, einer erheblichen Reduzierung des Eigenkapitals sowie Liquiditätsproblemen bis hin zu drohenden Insolvenzen aus. Dieser Zeitverzug sei unverantwortlich, weil es zu vielen Vorschlägen der Kommission Zustimmung der Verbände gebe, heißt es in dem Antrag.

Deutscher Bundestag**Drucksache 14/6051****14. Wahlperiode 16. 5. 2001****Antrag****der Abgeordneten Christine Ostrowski, Gerhard Jüttemann, Rolf Kutzmutz, Kersten Naumann, Roland Claus und der Fraktion der PDS****Maßnahmeprogramm zum wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern vorlegen****Der Bundestag wolle beschließen:**

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, unverzüglich ein Maßnahme-Programm zur Umsetzung der Vorschläge der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ vorzulegen.

Berlin, den 15. Mai 2001:

Christine Ostrowski, Gerhard Jüttemann, Rolf Kutzmutz, Kersten Naumann, Roland Claus und Fraktion

Begründung:

Zur Bewältigung der Leerstandsproblematik in den neuen Ländern setzte die Bundesregierung im Februar 2000 eine Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ ein. Nach den Worten des damaligen Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen bestand das Ziel der „hochkarätigen Expertenkommission“ darin, bis zum Ende des Jahres 2000 „finanzierbare und den regionalen Gegebenheiten gerecht werdende Lösungsstrategien“ zu erarbeiten. Der Parlamentarische Staatssekretär ... Achim Großmann, erklärte auf dem GdW-Kongress am 20. März 01 in Leipzig, „basierend auf den Empfehlungen der Expertenkommission müssen weitere Schritte zur Bewältigung der komplexen Ursachen für die Leerstände entschieden werden“. Bisher sind jedoch von Seiten der Bundesregierung – trotz wiederholter öffentlicher Ankündigungen von Bundeskanzler Gerhard Schröder und dem Bundesminister der Finanzen, Hans Eichel, noch keine konkreten Schritte erfolgt. Ausschlaggebend für die Berufung der Kommission – so die Bundesregierung – war die Erkenntnis, dass die Wohnungspolitik aufgrund der Komplexität der Probleme auf eine gründliche Analyse angewiesen sei. Ziel war es, langfristig tragfähige Konzepte zu entwickeln, die den Problemen in den betroffenen Standorten gerecht werden. Dabei sollten wohnungswirtschaftliche, soziale und städtebauliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden. Die Expertenkommission hat im November 2000 mit der Vorlage ihres Abschlussberichtes ihre Analyse vorgelegt. Ihr Bericht umfasst eine Analyse über die Ursachen der Wohnungsleerstände, eine aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung begründete Prognose über die Entwicklung der Wohnungsleerstände (zweite Welle Wohnungsleerstand nach 2010), ein Bündel sofort einzuleitender Maßnahmen sowie eine langfristige „Schlüsselstrategie“ (massenhafte Wohneigentumsbildung im Bestand) zur dauerhaften Überwindung der Leerstandskrise. Die PDS-Fraktion teilt die Realisierungsfähigkeit der massenhaften Wohneigentumsbildung im Bestand als Schlüsselstrategie ... nicht, da ... die Erfahrungen mit der Mieterprivatisierung nach AHG dagegen sprechen, vor allem ... die desolante Lage am ostdeutschen Arbeitsmarkt auch mittel- und langfristig keine Stabilisierung der generellen Einkommenssituation einer Mehrzahl Menschen erwarten lässt. Unabhängig davon kommt die Kommission aber zu einer Reihe von Maßnahmen, die sich inhaltlich mit ... Vorschlägen decken, die die PDS-Fraktion bereits vor Aufnahme und während der Tätigkeit der Kommission in den Bundestag einbrachte ... Seit Berufung der Kommission ist nunmehr über ein Jahr verstrichen, in der sich der Wohnungsleerstand weiter erhöhte, die Lage der Wohnungsunternehmen ... verschlechterte, was sich in zunehmender Belastung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, einer erheblichen Reduzierung des Eigenkapitals sowie Liquiditätsproblemen bis hin zu drohenden Insolvenzen ausdrückt. Auch seit Vorlage des Abschlussberichtes der Expertenkommission hat sich nichts ... bewegt, außer dass die Bundesregierung im Februar 2001 – 3 Monate nach Vorlage des Abschlussberichts der Kommission – eine Bund-Länder-AG einsetzte, die die Vorschläge ... beraten und bearbeiten sollte. Dieser Zeitverzug ist unverantwortlich. Vor allem, da es zu einer Vielzahl der Vorschläge der Kommission zwischen den Verbänden der Wohnungswirtschaft, ... den Mieterverbänden sowie den neuen Ländern vom Grundsatz her Übereinstimmung und/oder keine unüberbrückbaren Gegensätze gibt ... Ohne weitere Zeitverzögerung ist die Bundesregierung deshalb aufgefordert, ein Maßnahme-Programm zur Umsetzung der Vorschläge der Expertenkommission vorzulegen.

„Alle ... geben ihre Reden zu Protokoll, und die Hälfte der Wohnungspolitiker ist abhanden gekommen.“

Aus der Debatte des Bundestages zu fünf Anträgen der PDS zur Leerstandsproblematik, 17.5.01:

Christine Ostrowski (PDS):

Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Heute Vormittag wurde in der Kerndebattenzeit die Situation in Ostdeutschland beraten. Der Wohnungsleerstand Ost ist ein schreiendes Signal der Prozesse in Ostdeutschland. Unsere Anträge, die sich damit befassen, hätten heute Vormittag debattiert werden müssen. Die Anträge sind ans Ende der heutigen Plenardebatte geschoben worden. Alle Redner geben ihre Reden zu Protokoll und die Hälfte der Wohnungspolitiker ist auch abhanden gekommen.

(Gert Weisskirchen [Wiesloch] [SPD]: Jetzt werden wir alle beschimpft!)

– Nein, Sie ja nicht. Sie können nichts dafür, Sie sitzen ja noch da. Nun ist es ja nicht so, dass uns das aus der Kurve dreht; wir sind das ja gewöhnt. Denn Sie mögen es nicht, dass unsere Anträge zum Wohnungsleerstand Ost, zur Situation der ostdeutschen Wohnungswirtschaft, behandelt werden. Dafür haben Sie Ihre Gründe. Erstens glauben Sie: Je später am Abend, desto weniger öffentliche Wirkung. Zweitens ist es Ihnen, der Regierungskoalition, ... unangenehm. Außer einer unzulänglichen Novelle des Altschuldenhilfe-Gesetzes haben Sie bisher an parlamentarischen Initiativen zum Wohnungsleerstand Ost nichts, aber auch gar nichts eingebracht. Das ist die Wahrheit.

(Beifall bei der PDS – Franziska Eichstädt-Bohlig [BÜNDNIS 90/

DIE GRÜNEN]: Nicht Worte, sondern Taten zählen, meine liebe Kollegin!)

Die CDU mit ihren primitiven Initiativen, die schon lange zurückliegen, kann man vergessen. Die F.D.P. hat gestern einen Antrag eingereicht. Die Hälfte dieser Forderungen haben wir hier schon vor Monaten eingebracht. Die andere Hälfte kann man nicht mittragen. Immerhin, Sie kommen, wenn auch spät. Das macht wahrscheinlich Ihre Trunkenheit, 18 Prozent usw. Tatsache ist: Hätte die PDS hier nicht Antrag für Antrag eingebracht, wäre am Bundestag bis jetzt der Wohnungsleerstand Ost, die Krise der ostdeutschen Wohnungswirtschaft vorbeigegangen.

(Beifall bei der PDS)

Denn alles, was die Bundesregierung gemacht hat, läuft außerhalb des Parlaments ab. Selbst die heutige Abstimmung über einen Antrag, der schlicht lautet, die Bundesregierung solle unverzüglich ihr Maßnahmenprogramm zur Realisierung der Vorschläge der Leerstandskommission vorlegen, verhindern Sie. Man rate, warum. Sie tun es, damit der Antrag in den Ausschüssen so lange vor sich hinschmort, bis Sie aus dem Mustopf gekommen sind. Ich denke aber, meine Damen und Herren, diese Tricks helfen Ihnen nicht. Die Wohnungsunternehmen verfolgen sehr genau, welche Fraktionen etwas tun, welche Fraktionen aktiv sind und welche Fraktion welche Vorschläge einreicht.

(Franziska Eichstädt-Bohlig [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Wir tun etwas!)

... Die PDS-Fraktion hat einen guten Ruf in der Wohnungswirtschaft und wir haben ihn zu Recht. Vor über einem Jahr haben Sie mit großer Inszenierung eine Expertenkommission eingesetzt, auf dass sie Lösungen für den Wohnungsleerstand finde. Vor einem halben Jahr hat sie ihre Vorschläge vorgelegt. Jetzt schreiben wir Mai und noch immer ist nichts passiert, aber auch gar nichts, abgesehen davon, dass die Mehrzahl der Vorschläge der Expertenkommission von uns bereits lange zuvor ein-

gebracht worden war, Vorschläge zur Erhöhung der Investzulage im Altbestand, zur Erhöhung der Eigenheimzulage im Bestand, zur Schaffung eines Sofortprogramms für den Abriss. Man fragt sich natürlich, was die Experten – außer einer Zeitverzögerung – erreicht haben. Ich halte es für das Letzte, wenn Sie derart zögerlich an die Umsetzung selbst gestellter Aufgaben herangehen.

(Beifall bei der PDS)

Seit Wochen sprechen die beteiligten Politiker von Sanierungsprogrammen statt von Umbauprogrammen. Das alles klingt furchtbar nett und furchtbar schön. Bis jetzt sind es leere Worte.

(Franziska Eichstädt-Bohlig [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Ihr meint, auf Bundesebene wird kommunale Politik gemacht!)

Jeder Tag, der verstreicht, führt zu einer leeren Wohnung mehr.

Ich möchte Sie einmal Folgendes fragen – Sie können ruhig die Hand heben –: Wer von Ihnen war schon einmal in Dranske?

(Zurufe: Wo?)

– Sehr schön, dass Sie fragen: Wo? Dranske ist Ihrer Meinung nach bestimmt ein unbedeutender Ort in der Bundesrepublik. Wunderbar! Dranske war einmal ein Bundeswehrstandort. Als solcher hatte er den Menschen Arbeit gegeben. Als die Bundeswehr wegzog, zogen die Menschen mit ihr weg. Er hatte einmal 3 700 Einwohner; jetzt hat er nur noch 2 200. Die Plattensiedlung in Dranske übertrifft alles, was ich bisher kennen gelernt habe.

(Franziska Eichstädt-Bohlig [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Was macht denn der Kollege Holter für Dranske? Können Sie uns das einmal sagen?)

Von den 700 Wohnungen in dieser Plattensiedlung steht die Hälfte leer. Ich kann nicht beschreiben, wie tristlos man sich vorkommt und wie öde es ist, wenn man in dieser Siedlung steht: Mit Brettern wurden die Haustüren zugenagelt. Man sieht kaputte Balkons, zerfetzte Gardinen und auch ein auf einen leeren Wohnblock aufgespritztes Hakenkreuz. Dies ist

ein übles Umfeld. Dranske hatte im Vertrauen auf Seriosität, Fairness und Sachverstand 700 Wohnungen vom Bund gekauft. Daran sind Sie von der CDU/CSU schuldig; Sie haben das zu verantworten.

(Birgit Schnieber-Jastram [CDU/CSU]: Wer hat denn die Platten dort gebaut? Wer regiert denn in Schwerin?)

Dranske ist vom Bund über den Tisch gezogen worden, weil der Bund den Sanierungsaufwand unseriös kalkuliert und Vertragsbedingungen diktiert hat, die für diese Gemeinde unannehmbar und nahe der Sittenwidrigkeit waren.

(Beifall bei der PDS)

Dranske kann diese 700 Wohnungen entweder erhalten – das ist unmöglich, weil es keine Mieter gibt – oder sie verkaufen; auch dies ist unmöglich, weil sich kein Käufer findet.

(Birgit Schnieber-Jastram [CDU/CSU]: Regieren Sie in Schwerin mit? – Gegenruf des Abg. Wolfgang Gehrcke [PDS]: Leider nur mit!)

Die Lage ist extrem: Es bestehen Zwangsverwaltung und eine Verschuldung von 12 000 DM pro Einwohner. Während das Land Mecklenburg-Vorpommern seine letzten Gelder aus dem Wohnumfeldprogramm zusammenkratzt, um Dranske zu helfen, tut der Bund so, als ginge ihm das überhaupt nichts an. Das liegt nun wieder in der Verantwortung der Koalitionsfraktionen: Sie lassen diesen Ort sehenden Auges verkommen. Nun mag Dranske ein Ort sein, der unbedeutend ist. Er mag ein Ort sein, der einen Sonderfall darstellt. Aber Dranske ist auch und gerade ein Ort, der uns vor Augen führt, was aus Gemeinden im Osten werden kann, wenn Sie so weitermachen wie bisher. Ich denke nur an die heutige Debatte über den Osten und an die schönen Sprechblasen vom Aufbau Ost, der gelingen wird, und daran, dass der Strukturwandel in vollem Gange ist. Besonders nett sind die Appelle an das Selbstbewusstsein der Ostdeutschen. Dazu kann ich nur sagen: Ihr größtes Problem, das Sie in der Bundesrepublik Deutschland haben,

ist Ostdeutschland. Sie haben es überhaupt nicht begriffen:

(Susanne Kastner [SPD]: Haben Sie doch nicht einen solchen Verfolgungswahn zu so später Stunde!)

Was die Städte und Gemeinden dort brauchen, sind das Engagement und die finanzielle Unterstützung des Bundes. Was denn sonst?

(Birgit Schnieber-Jastram [CDU/CSU]: Da, wo Sie Verantwortung haben, können Sie vor Ort etwas tun!)

Sie wollen nur wenig Geld zur Verfügung stellen; am besten gar keines. Wenn Sie Geld geben, dann sprechen Sie vorrangig von Straßen und von Infrastruktur. Ich würde gerne einmal wissen, wie viele sächsische Bürger in 80 Jahren über Ihre ausgebauten Straßen fahren werden, wenn Sachsen von jetzt 4,3 Millionen Einwohnern auf 1 Million geschrumpft sein wird. Es ist doch wohl ein Witz, dass sich der Ostbeauftragte heute Vormittag im Zusammenhang mit den Altschulden für die Entlastung um 700 Millionen DM gefeiert hat, die gerade einmal für die Sanierung von 85 000 Wohnungen reichen. Dazu möchte ich einen Vergleich anstellen: Wir haben 1 Million leer stehende Wohnungen. Für diese 1 Million entsteht den ostdeutschen Wohnungsvermietern ein Einnahmeverlust von jährlich 2,2 Milliarden DM. Sie denken, mit 700 Millionen DM sei Ihre Leistung erbracht. Das ist doch wohl nicht wahr! Meine Damen und Herren, ergreifen Sie endlich Maßnahmen, die den Wohnungsunternehmen helfen und die wir heute unter anderem zur Abstimmung bringen! Streichen Sie die Altschulden für leere Wohnungen! Auch wenn Sie die Milliarden, die wir aus den UMTS-Erlösen fordern – wir haben den vorliegenden Antrag schon vor langer Zeit eingebracht –, schon längst verbraten haben, so führt für Sie an der Streichung der Altschulden kein Weg vorbei.

(Beifall bei der PDS)

Kümmern Sie sich um die TLG-Genossenschaften! Es gibt nur zehn davon. Davon ist die Hälfte wirklich

konkursbedroht. – Sie von der CDU/CSU tragen hierfür Verantwortung, weil Sie diese Wohnungen an die Genossenschaften veräußert haben, die sich im Vertrauen auf Sie neu gegründet haben. – Unterlassen Sie die Erhebung der Grundsteuer auf dauerhaft bewohnbare Wohnungen!

Vizepräsident Dr. Hermann Otto Solms:

Frau Kollegin, kommen Sie bitte zum Schluss.

Christine Ostrowski (PDS):

Ich komme zum Schluss und möchte noch einen Vorschlag machen: Der Ministerpräsident Roland Koch in Hessen und der Chefredakteur des „Focus“ haben für einen Tag ihr Amt getauscht. Diese Idee finde ich gar nicht so schlecht. Der Bundeskanzler sollte vielleicht einmal für einen Monat Bürgermeister in Dranske spielen. Ich verspreche: Wenn Bundeskanzler Schröder es schaffen würde, Dranske – gleichsam wie Münchhausen sich selbst am eigenen Zopf – aus dem Sumpf zu ziehen, dann spendiere ich ihm einen Kasten Rotkäppchensekt und leiste Abbitte.

(Beifall bei der PDS)

Vizepräsident Dr. Hermann Otto Solms:

Ich schließe die Aussprache. Wir kommen zur Abstimmung ...

Der Bundeskanzler sollte vielleicht ... für einen Monat Bürgermeister in Dranske spielen. Ich verspreche: Wenn Bundeskanzler Schröder es schaffen würde, Dranske – gleichsam wie Münchhausen am eigenen Zopf – aus dem Sumpf zu ziehen, dann spendiere ich ihm einen Kasten Rotkäppchensekt und leiste Abbitte.

Christine Ostrowski (PDS):

Anlage 7

Zu Protokoll gegebene Reden ...

Dr. Peter Danckert (SPD):

... Damit sprechen wir heute erneut über den Wohnungsleerstand ... Trotz zahlreicher und erfolgreicher Ansätze der neuen Bundesregierung ist deutlich geworden, dass es für das Problem des Wohnungsleerstandes ... keine Generallösung gibt. Auch die PDS bietet keine finanzierbaren Lösungsvorschläge. ... Erstens. Mit Ihrem Entwurf zur Änderung des Eigenheimzulagengesetzes widersprechen Sie Sinn und Zweck des Gesetzes ... Die Förderung bezieht sich ... nur auf selbstgenutztes Wohneigentum und auf Anteile an eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften. Die PDS möchte sich von diesem Grundsatz lösen und mit der Aufnahme eines neuen § 17 a die Förderung auch auf den Anteilerwerb für bestehende, nicht eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften erweitern sowie die Mindesthöhe des Genossenschaftsanteils als Bedingung für die Gewährung der Zulage entfallen lassen. Nach dem Willen der PDS würde es den bestehenden Genossenschaften leichter fallen, neue Mitglieder und finanzielle Mittel für Investitionen in den Bestand zu gewinnen. Breitere Bevölkerungsschichten würden sich an genossenschaftlichem Wohnungseigentum beteiligen und die Genossenschaften könnten ihre Bestände einfacher halten. Aber dieser erweiterte Fördertatbestand wäre systemwidrig, denn Sinn und Zweck des Gesetzes ist es ... dass nur Eigentum und ... nur Anteile an eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften gefördert werden. ... Zweitens. Am 1. 9. 00 ist die Novelle zum AHG in Kraft getreten. Auf Initiative der SPD-Fraktion wurde in die Novelle eine „Härtefallregelung“ ... aufgenommen. ... Dass mit der Härtefallregelung das Problem des ... Wohnungsleerstandes nicht umfassend gelöst werden kann, liegt an ... vielseitigen Ursachen: ... Mit dem einseitigen Antrag der PDS, aus den Erlösen der Versteigerung der Mobilfunklizenzen einen Betrag von 3 Mrd.

DM für die Entlastung von Altschulden auf dauerhaft leer stehenden Wohnraum ... zu verwenden, kann dieses ... Problem jedenfalls nicht gelöst werden, und zwar aus einem einfachen Grund: Die Erlöse ... sind bereits komplett in die Schuldentilgung des Staatshaushaltes geflossen... Die Mittel sind also schon ausgegeben worden ... Drittens. ... bei den TLG-Genossenschaften handelt es sich ... um neu gegründete Unternehmen, die Kaufpreise auf Grundlage abgestimmter Bewertungen akzeptiert haben. Entlastungen nach dem AHG müssen deshalb ausscheiden. Zudem hat die TLG bereits verschiedene Maßnahmen zur Unterstützung ergriffen. Nach einer ... Gesprächsrunde im Bundeskanzleramt hat die TLG den 10 Genossenschaften angeboten, ... eine einzelfallbezogene und kostenlose betriebswirtschaftliche Beratung durchführen zu lassen. Dieses Angebot haben, ich weiß nicht warum, nur 5 TLG-Genossenschaften angenommen... Ferner empfiehlt die Kommission den TLG-Genossenschaften einzelfallbezogene Vertragsnachverhandlungen mit der TLG ... Nach meinen Kenntnissen ist die TLG bereit, wie bisher über offene Forderungen Stundungsvereinbarungen zu treffen oder über Zinszahlungen Nachverhandlungen zu führen. Der Antrag der PDS mit den ... Soforthilfen schießt somit weit über das Ziel

Der Antrag der PDS mit den ... Soforthilfen schießt somit weit über das Ziel hinaus

Dr. Peter Danckert

hinaus. ... Viertens. Mit ihrem ... Antrag, die Grundsteuer bei strukturellem Mietwohnungsleerstand herabzusetzen, bemüht sich die PDS erneut und aner kennenswerterweise, für die Fälle des ... Mietwohnleerstandes eine Lösung zu finden. Leider in alter Manier: systemfremd und regelwidrig! Bisher kann nach § 33 Grundsteuergesetz die Grundsteuer auf Antrag bei der zuständigen Gemeinde in Höhe

des Prozentsatzes erlassen werden, der vier Fünftel des Prozentsatzes der vom Steuerschuldner nicht zu vertretenden Minderung des Mietertrages entspricht. Ein Fünftel entfällt dabei bei bebauten Grundstücken auf Grund und Boden. ... Die von der PDS geforderte volle prozentuale Minderung der Grundsteuer wäre insoweit systemwidrig, da auch Grund und Boden nicht mehr anteilig besteuert werden würden. Der ähnlich lautende Vorschlag der Lehmann-Grube-Kommission muss erst genauer untersucht werden, denn die damit einhergehenden Grundsteuerminderungen würden die Gemeinden treffen... Fünftens. Mit dem fünften Antrag verfolgt die PDS das Ziel, die Gemeinde Dranske auf Rügen finanziell zu unterstützen. Ohne an dieser Stelle auf Einzelheiten eingehen zu wollen, möchte ich vorab nur sagen, dass es mir zweifelhaft erscheint, dem Bund eine umfassende Verantwortung für das wirtschaftliche Schicksal hinsichtlich der an die Gemeinde Dranske verkauften Plattenbauten zu übertragen ... Aber ich denke, dass wir im Sinne von Frau ... Ostrowski diesen Antrag zunächst ausführlich im Ausschuss ... beraten sollten, um ... zu einem sachgerechten Ergebnis zu kommen. Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass Bund, Länder und Gemeinden gemeinsam die Verantwortung für eine notwendige Veränderung und Verbesserung der ... Situation tragen. ...

Norbert Otto (CDU/CSU):

Die von der PDS angesprochene Problematik wird von meiner Fraktion ... erkannt. ... Ihre Vorschläge, verehrte ... Kollegen von der PDS, bringen uns ... aber ... nicht weiter. Wir können das getrost als Schaufensterantrag verbuchen. Ich kann hier aber nicht verschweigen, dass die ... Situation auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt die Folge von nicht eingehaltenen Versprechungen der Bundesregierung ist. ... Die Chefsache Ost kann ich hier beim besten Willen nicht erkennen. Die Kanzlerversprechen scheinen mir so leer zu sein wie die Plattenbauten in

Dranske ... Zum Eigenheimzulagen-gesetz: Ich kann ja verstehen, dass die ... Kollegen von der PDS ihre Klientel in Wohnungsbaugenossenschaften bedienen wollen, doch ihr Vorschlag geht ... an der Sache vorbei, denn eine Förderung von nicht eigentumsorientierten Anteilen widerspricht der ... Intention der Eigenheimzulage. ... Das beliebte Spiel mit den UMTS-Milliarden ... noch einmal mitzuspielen ist ... nur ein Symbol für den Populismus, den wir von der PDS zur Genüge kennen. ... Was die Sofortmaßnahmen für existenzbedrohte Wohnungsbaugenossenschaften aus TLG-Beständen betrifft, so sind wir uns mit der Bundesregierung einig, dass hier nur im Einklang mit Ländern und Kommunen weitergeholfen werden kann. ... Zum Thema der Herabsetzung der Grundsteuer bei Leerstand: Es wäre zu einfach, von Bundesseite etwas zu fordern und die Zeche von den Ländern und den Kommunen zahlen zu lassen, die die Grundsteuer einnehmen. ... Abschließend zu Dranske: ... Man muss sich schon wundern, was den Kollegen von der PDS ... einfällt. Da sind sie nun schon einmal – oder soll man sagen, noch? – in einem Bundesland an der Macht und dann rufen sie den Bund um Hilfe. ...

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

Die PDS gibt ... heute anhand zahlreicher Anträge Gelegenheit, ein weiteres Mal über die wachsenden Leerstands-

probleme ... zu debattieren... In der Drucksache 14/6051 fordert die PDS ... auf, unverzüglich ein Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Vorschläge der Expertenkommission ... vorzulegen. Mit der Einsetzung eben dieser Expertenkommission hat die Bundesregierung einen wichtigen Beitrag in der Analyse geleistet und bedenkenswerte Vorschläge zur Problemlösung entgegengenommen, die nun in einer Arbeitsgruppe ... geprüft werden. Mit der Novellierung des AHG und der Härtefallregelung ... hat die rot-grüne Bundesregierung einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der besonders von Leerstand betroffenen Wohnungsunternehmen geleistet. Jetzt ist es an der Zeit, dass die betroffenen Kommunen ... ihren Beitrag leisten ... Die PDS fordert in der Drucksache 14/4350, 3 Mrd. DM aus den Erlösen der Versteigerung der Mobilfunklizenzen für die Entlastung von Wohnungsunternehmen einzusetzen. Tatsächlich sind Wohnungsunternehmen, die über größere Leerstände verfügen und ... mit Altschulden belastet sind, in einer ... schwierigen Situation. Dass wir diese Probleme ernst nehmen, haben wir mit der Novellierung des AHG und ... mit der Verordnung ... unter Beweis gestellt. ... Dafür stellt die Bundesregierung 700 Mio. DM per Verpflichtungsrahmen zur Verfügung. Bevor wir also wieder nach mehr Geld rufen, sollten wir zunächst ... die Erfahrungen mit dem novellierten AHG abwarten. ... In der Drucksache 14/4011 fordert die PDS Sofortmaßnahmen zur Existenzsi-

Bevor wir ... wieder nach mehr Geld rufen, sollten wir ... die Erfahrungen mit dem novellierten AHG abwarten

*Franziska Eichstädt-Bohlig
(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)*

cherung von Wohnungsgenossenschaften aus Treuhandliegenschaftsbeständen ... Wenn Sie aber die Bundesregierung wieder zu finanziellen Leistungen auffordern, richtet sich Ihre Forderung an den falschen Adressaten. Eventuelle Hilfsmaßnahmen sind ... Sache der TLG, die ja auch bereits verschiedene Maßnahmen zur Unterstützung ergriffen hat. ... In der Drucksache 14/4010 fordert die PDS schließlich die Herabsetzung der Grundsteuer bei strukturellem Wohnungsleerstand. Ich bedaure..., dass die PDS offensichtlich nicht bereit ist, die Wirkungen des reformierten AHG und damit der weit reichenden finanziellen Entlastung der betroffenen Wohnungsunternehmen abzuwarten ... Stattdessen formulieren Sie einseitig Anforderungen an den Bund. ... Zu guter Letzt fordern Sie auch noch Bundesregierung und Parlament auf, die Gemeinde Dranske vor dem Untergang zu retten. Ich will gar nicht die strukturellen Probleme dieser Gemeinde bagatellisieren, frage mich aber, ob nicht zuerst das von der PDS mitregierte Mecklenburg-Vorpommern hier bei der Problemlösung gefordert ist oder doch eher überfordert? ...

Notwendige Anmerkungen:

Die Förderung von Anteilen an bestehenden, nicht eigentumsorientierten Genossenschaften sei systemwidrig: „Systemwidrigkeit“ besteht nur solange, solange der Gesetzgeber an einem „System“ festhält. Ändert er ein System, wird die Angelegenheit damit systemkonform. Beispiel: Erfindung der eigentumsorientierten Genossenschaften. Die waren bis dato systemwidrig. *UMTS-Milliarden wären bereits ausgegeben:* Bei Einreichung des PDS-Antrags war über die Verwen-

dung der Milliarden noch nicht entschieden.

Für die TLG-Genossenschaften habe der Bund keine Verantwortung: Die TLG ist eine Bundes-Gesellschaft. *Der vollständige Erlass der Grundsteuer auf Leerwohnungen sei systemwidrig und schmälere die kommunalen Einnahmen:* Zur Systemwidrigkeit siehe oben. Zu den Einnahmeverlusten: In Dresden z.B. bedeutet der Erlass einen Einnahmeverlust von 0,4% des Stadthaushalts; eine vernachlässigbare Größenordnung *Für Dranske hat der Bund keine*

Verantwortung, die Landesregierung soll ran: Mit der Schließung des Bundeswehrstandortes, einzig relevanter Arbeitgeber, verursachte der Bund die Abwanderung. Mit einem fast sittenwidrigen Vertrag zog er zudem die Gemeinde beim Verkauf der Bundeswohnungen über den Tisch. Und Mecklenburg-Vorpommern hat schon längst Fördermittel locker gemacht; nur reichen diese nicht. Und zuletzt: Die Soforthilfe für die TLG-Genossenschaften war ein Runder Tisch - übers Ziel hinaus geschossen?

Aus dem Nähkästchen:

Im April war unsere Geduld am Ende, weil: Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe kam und kam nicht zu einem Ergebnis und seit Beendigung der Arbeit der Expertenkommission waren bereits Monate vergangen. Wir reichten also einen Antrag ein, der aus einem einzigen schlichten Satz bestand: Die Bundesregierung möge ihr Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Vorschläge der Expertenkommission vorlegen. Diesen Antrag wollten wir in der Debatte am 17. Mai sofort abstimmen lassen. Vom Inhalt her war er - wie gesagt - für alle Politiker durchaus

überschaubar. Und im Grunde konnte keine Fraktion ernsthaft dagegen sein, dass die Bundesregierung ihr Maßnahmenpaket vorlegt. Doch selbstredend fiel die Sofortabstimmung aus. Die Mehrheit im schönen Deutschen Bundestag verwies den schlichten Antrag in den Ausschuss. Damit lag er auf Eis, Sinn und Zweck der Sache. Als der Antrag nämlich im Juli im Ausschuss hochgeholt wurde, lag der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vor. Und verwundert konnte man die PDS fragen: Was wollen Sie nur? Ihr Antrag ist doch längst überholt. Besonders übel war, dass am Vormittag des 17. Mai (wieder mal) eine medienwirksame Ost-Debatte stattfand, in der

bedeutsame Politiker aller Fraktionen ihre üblichen Sprechblasen absonderten. Die fünf PDS-Anträge zum Wohnungsleerstand gelangten dagegen erst gegen Mitternacht auf die Tagesordnung. Mit möglichst wenig öffentlicher Aufmerksamkeit für das Thema und die PDS. Um Mitternacht läuft keine Kamera mehr. Und die Abgeordneten geben ihre Reden zu Protokoll; beliebte Methode, um unliebsame Debatten abzuwerten. Dass zur späten Stunde und zu Protokollreden nun aber sogar noch die Abwesenheit der Fachpolitiker hinzukam, das war denn doch eine neue Qualität.

ChristO



Eigenheimförderung nicht ausweiten

Keine Mehrheit hat am 17. Mai ein Gesetzentwurf der PDS-Fraktion zur Änderung des Eigenheimzulagengesetzes im Bundestag gefunden. Auf Empfehlung des Finanzausschusses lehnte die Mehrheit das Anliegen der Fraktion ab, einen neuen Paragraphen 17a in das Gesetz einzufügen, der die Förderung des Erwerbs von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften auf den Erwerb von Anteilen an einer bestehenden, nicht eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft ausweitet und keine Mindesthöhe des Genossenschaftsanteils voraussetzt. Der Förderbetrag sollte nach dem Willen der PDS 15 Prozent des Genossenschaftsanteils bei einer Bemessungsgrenze von 40.000 DM geleisteter Einlage betragen. Im Finanzausschuss hatte die Union darauf hingewiesen, dass der Entwurf dem Gesetz widerspreche, da er nur die Erhaltung bestehender Genossenschaften gewährleisten solle.



PDS fordert Wirtschaftsprogramm für die NBL

Bis zum Inkrafttreten des neuen Länderfinanzausgleichs und des Solidarpakts II ... soll die Bundesregierung ein Wirtschaftsprogramm auflegen, um das weitere „ökonomische Auseinanderdriften“ einschließlich der damit verbundenen sozialen Folgen zu stoppen und das Tempo des Aufholprozesses der neuen Länder zu beschleunigen. Dies fordert die PDS in einem Antrag (14/6492). Dieses Konzept für eine Innovations-, Investitions- und Gründungsoffensive im Osten sollte zugleich Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung verknüpfen und ein „Aktionsbündnis Ost“ für Arbeit, Aufträge und Unternehmensansiedlung mit Präferenz für regionszugehörige Unternehmen sein. Die Fraktion verlangt darüber hinaus die Wiedereinführung einer kommunalen Investitionspauschale des Bundes, durch die jährlich mindestens 1,5 Mrd. Euro für ein kommunales Infrastrukturprogramm ... eingestellt werden. Der Beitrag der ost-

deutschen Landwirtschaft zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe sei zu sichern ... Für ein solches dreijähriges Wirtschaftsprogramm wären jährlich Mittel von etwa 2,5 bis 3 Mrd. Euro nötig ... Als mögliche Quellen für die Finanzierung ... nennt die Fraktion höhere Zinersparnisse aus den zur Kredittilgung eingesetzten UMTS-Lizenzern ... sowie noch nicht gebundene Zinersparnisse für 2004. Darüber hinaus seien Einsparungen von jährlich rund 500 Mio. Euro bei den Zinsausgaben durch das neue Kreditmanagement des Bundesfinanzministeriums zu erwarten. Durch ... Bekämpfung des Umsatzsteuerbetruges und ... Anstrengungen beim Kampf gegen die Steuergeldverschwendung erhofft sich die PDS Einsparungen von 4 Mrd. Euro. Die Alternative zur bisherigen Wirtschaftspolitik gegenüber Ostdeutschland sieht die Fraktion darin, vom „Nachbau West“ abzugehen und den spezifischen Bedingungen der neuen Länder Rechnung zu tragen. Zu deren Potenzialen gehörten gut ausgebildete und motivierte Fachkräfte, kreative Ingenieure und Wissenschaftler, leistungsfähige Forschungseinrichtungen, kurz- und mittelfristig wieder aktivierbare traditionelle Wirtschaftsbeziehungen zu Russland, anderen mittel- und osteuropäischen Ländern sowie Chancen der EU-Osterweiterung.

Funktionstausch: Kanzler zeitweilig Bürgermeister von Dranske Wette um Rotkäppchen-Sekt

Zur heutigen Debatte von sechs PDS-Anträgen zur Leerstandskrise der Wohnungswirtschaft Ost erklärt die wohnungspolitische Sprecherin der PDS, Christine Ostrowski:

Seit November des letzten Jahres liegen die Vorschläge der Leerstandskommission auf dem Tisch. Bis heute hat die Bundesregierung nichts, aber

auch gar nichts zu deren Realisierung unternommen. Die PDS fordert heute die Bundesregierung zum wiederholten Mal auf, unverzüglich ein Maßnahmenprogramm zur Bewältigung der Leerstandskrise der ostdeutschen Wohnungswirtschaft vorzulegen. Die Bundesregierung zögert zu den Vorschlägen der Experten - so wie sie lange vor Tätigkeit der Leerstandskommission die Vorschläge der PDS abwies - obwohl die Experten zu nahezu identischen Überlegungen gekommen waren. Sie zögert deshalb, weil sie letztlich nicht bereit ist, sich finanziell zu engagieren. Drei Milliarden zur Streichung der Altschulden auf leerstehende Wohnungen - wie die PDS fordert - ist ihr zuviel Geld.

Um das Verhältnis klar zu stellen: Die Einnahmeverluste der ostdeutschen Wohnungswirtschaft aus Leerwohnungen belaufen sich jährlich (!) auf 2,2 Mrd. DM. Ich behaupte: Der Kanzler hat keinen blassen Schimmer in welcher Lage sich die Wohnungswirtschaft Ost befindet. Ich fordere ihn deshalb zum zeitweiligen Funktionstausch heraus. Beispielsweise mit dem Bürgermeister von Dranske auf Rügen, einem Ort mit 50 Prozent (!) Wohnungsleerstand. Sollte es Schröder gelingen, Dranske wie Münchhausen am eigenen Schopf aus dem Sumpf zu ziehen, spendiere ich einen Kasten Rotkäppchen-Sekt und leiste Abbitte. Versprochen!

Presseerklärung vom 17.5.01

Die toten Augen von Burg

aus: *Frankfurter Rundschau*, 29.6.01

Auf den ersten Blick ist ... Burg in Sachsen-Anhalt ein beschauliches Städtchen. ... Zu DDR-Zeiten war Burg Zentrum der Schuh- und Textilproduktion sowie Stützpunkt der Sowjets. Nach der Wende blieben nur Altlasten. Die Fabriken brachen zusammen, die Armee ging. Etwa 6000 Jobs ... verschwanden. Inzwischen ist fast jeder Fünfte in Burg arbeitslos. Seit der Vereinigung hat die Stadt rund 3000 Einwohner verloren, ein Neuntel der Bevölkerung. Und der Aderlass hält an. Burg, eine Stadt wie viele im Osten ... Die Wunden, die der Exodus der Stadt zufügt, zeigen sich meist erst auf den 2. Blick. In der Innenstadt verfallen Altbauten, weil sich die teure Sanierung nicht lohnt, wenn sich kein zahlungskräftiger Mieter mehr findet. ... Es gibt viele tote Augen in Burg, und Angelika Domsgen verfolgen sie manchmal wohl bis in ihre Träume. Die Chefin der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Burg (WBG) verwaltet 3200 Wohnungen. ... Jedes dritte Quartier der Firma aber steht mittlerweile leer. Auch die Genossenschaft und viele private Hausbesitzer finden keine Mieter mehr. Im Stadtgebiet sind über 2000 Räumlichkeiten unbewohnt ... „Sind erst einmal die Vorhänge am Fenster weg,

wächst die Gefahr, dass das ganze Viertel verkommt.“ Die resolute Ostdeutsche kämpft seit der Gründung der WBG vor 10 Jahren an vielen Fronten gegen den Niedergang. Damals übernahm ihre Firma mehr als 5000 städtische Wohnungen ... Bei jeder dritten machten Alteigentümer Rückgabeanträge geltend und der Verwalterin die Arbeit noch schwerer. Mittlerweile sind zwar fast alle Rechtsstreitigkeiten abgeschlossen. Doch viele der 850 Objekte, die bei der WBG bleiben, sind wegen der jahrelangen Investitionsblockade so verfallen, dass nur noch der Abriss bleibt. ... Ein Plattenbauviertel im Süden. Die Blöcke wirken heruntergekommen, die oberen Etagen stehen weitgehend leer. Gertrud und Josef Abraham fühlen sich trotz-dem wohl hier. Die beiden Rentner wollen ... ihren Lebensabend hier verbringen. „Vorher wohnten wir im Altbau mit Kohleheizung, da ist es hier doch viel schöner“, freut sich die alte Frau. Hans-Joachim Wagener macht die Anlage mit mehr als 1000 Bleiben weit weniger Freude. Der Chef der Wohnungsgenossenschaft kämpft gegen 21 % Leerstand. In seiner Not bietet Wagener manche Räumlichkeiten ... fast geschenkt an. ... Doch auch damit lassen sich Mieter nicht herbeizaubern. Jedes Jahr hat der Leerstand zugenommen ... „Der Grund dafür ist vor allem eine völlig verfehlte Subventions-

politik des Bundes“, schimpft Wegener. „Der Neubau auf der grünen Wiese wurde weit über Bedarf mit Mrd. gefördert, die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands dagegen vernachlässigt.“ Eine Trendwende kann nur die massive Aufwertung der Stadtquartiere bringen und ein Wirtschaftsaufschwung. „Solange das Arbeitsamt unseren Kindern 5000 Mark Zuschuss zahlt, damit sie zur Arbeit in den Westen ziehen, braucht sich niemand zu wundern, wenn unsere Wohnungen leer stehen“, ärgert sich WBG-Chefin Domsgen. Für sie wäre es „Schwachsinn“, in der Hoffnung weitere Mrd. in die Sanierung leer stehender Quartiere zu stecken, dass dem Überangebot an Wohnraum irgendwann wieder eine Phase des Notstands folgt. Einzige Lösung ... der Abriss. ... Andernfalls droht nach dem Leerstand der Notstand. ... Dutzende ... Wohnungsgesellschaften ... stehen am Rande des Abgrunds. Auch die WBG hat Verluste, die Leerstände kosten ... jedes Jahr fast 5 Mio. Mark. Daneben drücken die Altschulden ... Den ... Stadtbau können sie aus eigener Kraft niemals leisten. ... Auch in Burg dürfte es in 10 Jahren 1600 Wohnungen weniger geben, sofern sich der Abriss finanzieren und rechtfertigen lässt. Die toten Augen mögen dann verschwunden sein. Die ökonomischen und sozialen Probleme nicht.

„1 Million leerstehende Wohnungen waren es noch vor einem Jahr. Heute hat sich die Anzahl bereits erhöht.“

aus der Bundestagsdebatte am 5. Juli 2001:

Dr. Karlheinz Gutmacher (F.D.P.):

Frau Präsidentin! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Die hohen, flächendeckenden Wohnungsleerstände in den neuen Bundesländern sind sowohl das Ergebnis der noch nicht bewältigten Erblasten der DDR
(*Iris Gleicke [SPD]: Das ist aber zu einfach!*)

als auch des wirtschaftlichen Strukturwandels in den neuen Bundesländern ... So wohnen nicht mehr 16,7 Millionen, sondern nur noch 15,2 Millionen Menschen in den neuen Ländern. Heute stehen auf dem dortigen Wohnungsmarkt 1 Million Wohnungen leer. Dieser Markt ist gekennzeichnet durch zu wenige kleine, private Vermieter sowie zu wenige Eigentümer mit selbst genutztem Wohneigentum.

(*Beifall bei der F.D.P.*)

Allein die bei dem GdW erfassten 380 000 leer stehenden Wohnungen führen zu einem jährlichen Mietausfall von 1,6 Milliarden DM, die der Wohnungswirtschaft, aber auch vor allem der Bauwirtschaft dringend fehlen. Die F.D.P. fordert in ihrem Antrag, der heute hier vorgelegt wird, erneut eine Strukturhilfe für die Wohnungswirtschaft Ost.

(*Beifall bei der F.D.P. – Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Damit sind wir die Ersten!*)

Die Altschulden für dauerhaft leer stehende Wohnungen oberhalb von 5 Prozent des Bestandes müssen bei Vorlage eines wohnungswirtschaftlichen Konzeptes in Absprache mit den Kommunen grundsätzlich gestrichen werden.

(*Beifall des Abg. Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]*)

Dringend notwendig erscheint uns auch, dass die Städtebaufördermittel des Bundes und der Länder sowie das Programm „Soziale Stadt“ mit einem Schwerpunkt zur Wohnumfeldverbesserung und -gestaltung aufgestockt werden. Dieser Städtebaustrukturansatz, den wir bereits im März auf dem von GdW und Deutschem Städtetag in Leipzig veranstalteten Kongress zum Wohnungsleerstand vorgestellt haben, fand große Zustimmung.

Dieser Städtebaustrukturansatz, den wir bereits im März auf dem von GdW und Deutschem Städtetag in Leipzig veranstalteten Kongress zum Wohnungsleerstand vorgestellt haben, fand große Zustimmung.

Karlheinz Gutmacher (F.D.P.)

(*Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Sehr richtig!*)

Ebenso wurde unsere Vorstellung einer Öffnung des Wohnungsmodernisierungsprogramms der KfW für strukturverbessernde Maßnahmen im Wohnumfeld im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Konzept der Kommunen von der Wohnungswirtschaft als dringend notwendig angesehen.

(*Beifall bei Abgeordneten der F.D.P. und der CDU/CSU*)

Wenn wir den dringenden Aufgaben nachkommen wollen, die Wohnungswirtschaft und damit den Wohnungsmarkt wieder in Ordnung zu bringen, dann halten wir die Neuauflage des sozialen Wohnungsbaus durch die Bundesregierung für kontraproduktiv. ...Dringend notwendig wäre es, die Wohnungsnachfrage wirtschaftlich zu stärken. Wir haben in den neuen Bundesländern einen großen Überhang an Wohnungen, aber keine entsprechende Nachfrage. Zur Erleichterung des Strukturwandels

müssen wir in der Fiskalpolitik auch den Mut haben, Sonderregelungen wie die befristete Befreiung von der Grunderwerbsteuer ... bei Verkäufen zuzulassen. Die F.D.P.-Fraktion sieht sich in ihrer zügigen und konstruktiven Mitarbeit zur Verbesserung der Wohnungswirtschaft durch das in den letzten Tagen von der Bundesregierung aufgelegte Programm zur Umsetzung des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels in den neuen Bundesländern in vollem Maße bestätigt.

(*Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Richtig, aber wir waren die Ersten!*)

Die Finanzierung des 300 Millionen DM schweren Regierungsprogramms ist allerdings eine Mogelpackung; dabei bleiben wir. So sollen 100 Millionen DM Städtebaufördermittel, die bereits jetzt für strukturverbessernde Maßnahmen vorgesehen sind, in dieses angebliche Sonderprogramm eingebracht werden.

(*Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Rechte Tasche, linke Tasche!*)

Weitere 100 Millionen DM sollen aus der Gemeinschaftsaufgabe – aus Mitteln, die in diesem Jahr, aus welchem Grunde auch immer, nicht abfließen – für die nächsten drei Jahre gebunden werden, um sie in dieses Programm aufzunehmen.

(*Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Das ist eine Mogelpackung!*)

So werden lediglich 100 Millionen DM zusätzlich eingebracht. Das Programm ... in den neuen Bundesländern muss unserer Meinung nach aber mit mindestens 300 Millionen DM jährlich zusätzlich ausgestattet werden.

(*Beifall bei der F.D.P. sowie bei Abgeordneten der CDU/CSU*)

Auch fordert die F.D.P. ein Programm im Umfang von 1 Milliarde DM – mit Mitteln aus dem Erblastentilgungsfonds; schließlich geht es um den Abbau von Erblasten aus der DDR. ...

(*Beifall bei der F.D.P. und der CDU/CSU*)

Iris Gleicke (SPD):

... Ich würde mich freuen, wenn wir uns über alle Parteigrenzen hinweg darauf verständigen würden, dass der Stadtumbau Ost eine nationale und damit gesamtdeutsche Aufgabe ist.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD und des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN)

Es geht darum, eine Krise zu meistern ... Wir müssen verhindern, dass aus dieser Krise eine Katastrophe wird ... Wenn der schöne Satz stimmt, dass in jeder Krise eine Chance steckt und diese Chance darin besteht, aus Fehlern der Vergangenheit zu lernen, können wir aus der Leerstandskrise eine ganze Menge für die Zukunft lernen. Auch die F.D.P. könnte eine Menge lernen, denn ihr Antrag ist leider gänzlich frei von jeder Selbstkritik. Sie formulieren rosa wolkig, dass in der Vergangenheit notwendigen Investitionen im Zweifel Vorrang vor ungeklärten Rückgabeansprüchen eingeräumt worden sei. Dabei weiß zumindest im Osten jeder ... was das Prinzip „Rückgabe vor Entschädigung“ trotz aller Vorranggesetze angerichtet hat, und zwar wahrlich nicht nur beim Wohnungsbau.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD und des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN – Franziska Eichstädt-Bohlig [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Gerade bei den kleinen Einzeleigentümern!)

Auch Ihre Ausführungen zum Alt-schuldenhilfe-Gesetz sind, freundlich formuliert, eher beschönigend als erhellend. Herr Kollege Guttmacher, wir sind beide 1990 in den Bundestag gewählt worden. Ich finde es zum Teil fast erheiternd, was Sie zum Alt-schuldenhilfegesetz gesagt haben. Man denke nur daran, wie sich seinerzeit Ihre Ministerin geziert hat, überhaupt einer Alt-schuldenhilfe-regelung ... zuzustimmen. ... Das Alt-schuldenhilfe-Gesetz ist damals im Rahmen des Solidarpakts durch die SPD-Länder eingebracht worden. Das ist die Wahrheit.

(Beifall bei der SPD sowie der Abg. Franziska Eichstädt-Bohlig [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN] – Dr. Karl-

heinz Guttmacher [F.D.P.]: Sie kennen den Kapitaldienst nicht, den die ostdeutschen Wohnungsgesellschaften leisten müssen!)

Nach Erklärungen für die Ursachen des hohen Wohnungsleerstandes in Ostdeutschland sucht man in Ihrem Antrag vergebens. Da ist nur die Rede von nicht näher erläuterten Strukturproblemen. Das klingt ein bisschen, als seien Sie zwischen 1990 und 1998 nicht dabei gewesen. Wir können aus der Leerstandskrise eine Menge lernen. Wir können daraus lernen, die Fehler der Vergangenheit künftig zu vermeiden. ... Der Leerstand eröffnet darüber hinaus die Chance einer wirklichen Umgestaltung der ostdeutschen Städte. Beim Stadtumbau geht es nämlich nicht nur darum, zu entscheiden, ob wir mit Dynamit oder mit der Abrissbirne arbeiten. ... Der Stadtumbau ist auch kein Arbeitsbeschaffungsprogramm nach dem Motto ... Wir bauen auf, wir reißen nieder – Arbeit gibt es immer

**Wir bauen auf, wir
reißen nieder – Arbeit
gibt es immer wieder.**

Iris Gleicke SPD)

wieder. ... Was wir mit dem Stadtumbauprogramm erreichen müssen, ist mehr Lebensqualität ...

(Dr. Karlheinz Guttmacher [F.D.P.]: Das nennt man Strukturwandel!)

Schon jetzt sind wichtige Rahmenbedingungen für die Erarbeitung von Lösungskonzepten zur Struktur-anpassung geschaffen worden. ... Ich danke dem Parlamentarischen Staatssekretär Achim Großmann für sein anhaltendes Engagement für die neuen Bundesländer.

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Abg. Christine Ostrowski [PDS])

Eine der wichtigsten Maßnahmen war die Novellierung des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes ... Insbesondere die Verordnung zur Härtefallregelung ... ermöglicht eine spürbare finanzielle

Entlastung all der Wohnungsunternehmen ..

(Dr. Karlheinz Guttmacher [F.D.P.]: Viele Wohnungsgesellschaften sind gefährdet!)

... Allein im Rahmen des § 6 a ...

können 700 mio. DM Bundesmittel zur Tilgung von Altkrediten für die vom Markt genommenen Wohnungen in Anspruch genommen werden.

(Beifall bei der SPD – Dr. Karlheinz Guttmacher [F.D.P.]: Was ist bis jetzt passiert? Es gibt Wohnungsgesellschaften mit über 50 Prozent Leerstand!)

Die Bundesregierung wird darüber hinaus die notwendigen finanziellen Mittel für den Stadtumbau zur Verfügung stellen. ... In den kommenden drei Jahren sind dies jeweils 300 Mio. DM. Dabei erwartet der Bund – das, finde ich, zu Recht –, dass die Länder diese Mittel komplementieren ...

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Mit diesem Programm stehen den ostdeutschen Gemeinden einschließlich der Komplementärfinanzierung von 2002 bis 2004 insgesamt 1,8 Mrd. DM zur Verfügung. Das Programm soll nach 2004 fortgesetzt werden. Das bedeutet zum einen Geld für den ... notwendigen Abriss von rund 350000 Wohnungen ... Das bedeutet zum anderen, dass die besonders wichtigen und für das urbane Leben wertvollen Altbauten saniert werden können, die jetzt zum Teil schlicht unbewohnbar sind. Die Städte müssen insgesamt gestärkt werden und auch dafür wird Geld zur Verfügung stehen ...

Deshalb müssen die Städte insgesamt aufgewertet werden. Das bedeutet Anpassung der städtischen Infrastruktur, Wiedernutzung freigelegter Flächen und Restaurierung von Gebäuden ... Ich mache auf zwei weitere ... Programme aufmerksam: zum einen auf das Programm „Soziale Stadt“, zum anderen auf das Wohnraummodernisierungsprogramm der KfW. Beide haben eine wichtige Funktion, das eine im Hinblick auf die Stadtteile, das andere im Hinblick

auf die Sanierung des Wohnungsbestandes. Die Menschen erleben damit nicht nur, dass leer stehende Gebäude abgerissen werden, sondern auch, dass etwas Neues, Besseres entsteht. Das ist für das Lebensgefühl der Betroffenen von besonderer Bedeutung.

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Wenn das Stadtumbauprogramm gelingt ... wird es eine echte Pilot- und Vorbildfunktion auch für den Westen der Republik übernehmen ...; denn das Leerstandsproblem ist kein reines Problem des Ostens. ... Wenn der Stadtbau Ost gelingen soll, müssen die Städte hierfür schlüssige Gesamtkonzepte entwickeln. Gefordert sind die Kreativität und Fantasie aller Beteiligten. Ich wünsche uns auf diesem Weg viel Erfolg.

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Norbert Otto (CDU/CSU):

...Der Bundestag beschäftigt sich heute zum wiederholten Male mit der Problematik der Wohnungswirtschaft und speziell mit der Wohnungssituation in den neuen Ländern. Das ist ein Zeichen dafür, welche Bedeutung wir dieser Thematik beimessen. Lieber Kollege Guttmacher, liebe Iris Gleicke, im Grunde genommen sind wir ganz dicht beieinander. ... Es gibt nur einen einzigen Knackpunkt ..., der uns hinsichtlich der Zielstellung ... trennt. Ich bin ebenso wie Iris Gleicke und Karl Guttmacher seit 1990 dabei und ... stolz darauf. Wir können auf die Entwicklung auch wirklich stolz sein, die wir im Bereich des Wohnungswesens zu verzeichnen haben. Nur wer blind ist, sieht nicht, was sich in unserem Lande, in unseren Städten getan hat ... Fielen 1991 noch die wenigen sanierten Häuser auf, so fallen heute die wenigen unsanierten Bauruinen auf. ...

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P. – Iris Gleicke [SPD]: Die sollen ein paar Tage Urlaub daran hängen, damit der Tourismus boomt!)

In diesem Zusammenhang nenne ich ausdrücklich den Kollegen Achim Großmann. Wie wir alle wissen, gibt es aber nicht nur die positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.

(Beifall bei Abgeordneten der CDU/CSU)

Sprachen wir noch 1990 von einer Wohnungsnot in den neuen Ländern, so gibt es jetzt mehr als 1 Million leer stehende Wohnungen. ... Die Ursachen dafür sind vielfältig: der Bevölkerungsrückgang, die Wanderung von Ost nach West, aber auch die Sanierung und der Wiederbezug von ehemals unbewohnbaren Stadtvierteln insbesondere in den Innenstädten. Ich erinnere in diesem Zusammenhang daran, dass am Ende der DDR-Ära viele Innenstädte aufgrund der schlechten Bausubstanz entvölkert waren. Diese Innenstädte werden jetzt langsam, aber sicher wieder bewohnt. Die Leerstände ... führen zu erheblichen Problemen, die letztlich einen generellen Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft, aber auch in der Stadtplanung nach sich ziehen müssen. Die wirtschaftliche Lage der Wohnungsunternehmen ist zum Teil katastrophal. Die soziale Situation in ... nur noch teilweise bewohnten Gebieten spitzt sich zu. Leer stehende Gebäude verleiten zu Vandalismus. Dieser trägt wiederum zur weiteren Entvölkerung von noch bewohnten Gebäuden bei. Das ist ein Dominoeffekt, den wir unterbrechen müssen.

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

... Diese Kommission hat ihren Bericht vorgelegt. Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat sich mit ihm beschäftigt und entsprechende Konsequenzen vorgeschlagen. Auch die Bauministerkonferenz hat hierzu Beschlüsse gefasst. Deren Kernstück ist, dass die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Stadtbaus erhöht und nicht zulasten anderer bereits laufender Programme gehen. Dies ist aber nach der jetzigen Finanzplanung ... vorgesehen. Genau das ist der Knackpunkt ... Das ... Stadtumbauprogramm ... soll durch

Einschnitte bei der Städtebauförderung und der Gemeinschaftsaufgabe Ost finanziert werden. Traurige Tatsache ist auch, dass die bereitgestellten Mittel bei weitem nicht ausreichen. Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe – also nicht die Opposition – hat festgestellt, dass mit der jetzigen Finanzausstattung 85000 Wohnungen vom Markt genommen werden können. Angesichts des Leerstandes im Umfang von einer Million Wohnungen kann man sich ausrechnen, welchen Zeitraum wir dafür benötigen.

(Iris Gleicke [SPD]: Das stimmt nicht!)

Es kommt aber noch schlimmer. Im Vergleich von 1998 zu 2001 sind die Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau, für die Städtebauförderung und für den Titel „Soziale Stadt“ gesunken. ... Wir sind sehr gespannt, welche konkreten Programme die Bundesregierung nunmehr auf der Grundlage der Empfehlung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur wirksamen Bekämpfung des Wohnungsleerstandes und des Stadtbaus vorlegen wird. Das bisher Bekannte ist jedenfalls nicht ausreichend ...

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

Der notwendige wohnungswirtschaftliche Strukturwandel ... kann sich natürlich nicht allein auf die Leerstandsproblematik beziehen. ... Leere Plattenbaugelände an den Stadträndern müssen durch eine attraktive Gestaltung des Umfelds und eine gute Infrastruktur aufgewertet und somit für neue Mieter attraktiv gemacht werden. Demgegenüber sind auch in Zukunft leer stehende Wohngebäude inklusive der Infrastruktur zurückzubauen. Es hat zum Beispiel keinen Zweck, in solche Gebiete noch eine Straßenbahn- oder Buslinie fahren zu lassen oder große Abwasserkanäle zu haben.

(Zuruf von der SPD: Ach, sollte man das nicht machen?)

Wichtig ist auch ein vernünftiger Mix des Wohnungsbestandes aus Sozialwohnungen, Wohnungen des freien Wohnungsbaus und selbstgenutztem

Wohneigentum. Gerade im Bereich des privaten Eigentums gibt es in den neuen Ländern noch erheblichen Nachholbedarf. ... Es ist nicht verständlich, dass es Absichten gibt, die Eigenheimförderung zu reduzieren. ...
(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

Ebenso lehnen wir eine Reduzierung des Eigenheimneubaus zugunsten des innerstädtischen Bauens ab. ... Ich möchte Sie an die Forderungen erinnern, die Sie 1998 aufgestellt haben, als Sie noch in der Opposition waren. Sie forderten von der damaligen Bundesregierung mehr Mittel. Wenn diese heute auf dem Tisch liegen würden, wären wir zufrieden. ... Erinnern Sie aber vor allen Dingen Bundeskanzler Schröder an die Chefsache Ost und sein Versprechen vor der Wahl, die Förderung der Wohnungswirtschaft zu verdreifachen und den sozialen Wohnungsbau wieder zu einem schlagkräftigen Instrument zu machen. Im Interesse der Bürgerinnen und Bürger in den neuen Ländern hoffe ich, dass wir am Ende dieser Legislaturperiode feststellen können: versprochen und gehalten. Ansonsten, liebe Kolleginnen und Kollegen der Koalition, müssen Sie ein wohnungspolitisches Fiasko in den neuen Bundesländern verantworten. Vielen Dank.

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

... Zunächst einmal finde ich es sehr gut, dass sich alle Fraktionen einig sind, dass gehandelt werden muss,

(Beifall des Abg. Dr. Karlheinz Gutmacher [F.D.P.]

und anerkennen ... dass die Koalition, die Regierung und vor allem Achim Großmann wirklich handeln. ...

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD)

Wenn ich am F.D.P.-Antrag trotzdem einiges kritisiere, dann tue ich das nicht, um besserwisserisch zu sein, sondern weil ich es für wichtig halte,

dass wir in der Prolembeschreibung sehr aufpassen, damit wir bei der Lösung nicht alte Fehler wiederholen. Von daher finde ich ...: Es ist an der Zeit, dass wir einige falsche Weichenstellungen der 90er-Jahre ernsthaft aufarbeiten. Bei aller Anerkennung – das sage ich genauso wie Kollege Otto – der Leistungen und der Errungenschaften – das sollten wir nicht klein reden, damit bin ich absolut d'accord – müssen wir bestimmte Fehler, wie etwa die Regelung: Rückgabe vor Entschädigung, bedenken.

(Zuruf des Abg. Dr. Karlheinz Gutmacher [F.D.P.]

– ... Ich nenne diesen Punkt deswegen, weil wir ... einen extrem hohen Leerstand bei Altbauten haben. Er hat damit zu tun, dass damals beim Eigentumsrecht die Weichen so gestellt worden sind.

(Dr. Karlheinz Gutmacher [F.D.P.]: Das ist nicht der wesentliche Punkt!)

... Ein zweiter Punkt ... ist, dass Sie stark die Eigentumsorientierung betonen ..., ohne den Zusammenhang zwischen der Leerstandsproblematik und der wachsenden Stadt-Umland-Wanderung zu thematisieren. ... Hieran müssen wir sehr ernsthaft arbeiten. ... Das wird uns in der nächsten Legislaturperiode weiter beschäftigen. In dieser Problematik müssen wir Schritt für Schritt umsteuern, damit wir zu mehr Bestands-

Sie ... wünschen sich, dass die Bürger Ost das gleiche Recht haben, in einem schönen Neubau zu wohnen. Ich wünsche den Bürgern Ost, dass sie das Recht und die Möglichkeit haben, in einem schönen alten, sanierten Fachwerkbau zu wohnen

Franziska Eichstädt-Bohlig
(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

eigentum kommen. Kollege Otto, Sie haben vorhin so nett gesagt: Sie wünschen sich, dass die Bürger Ost das gleiche Recht haben, in einem schönen Neubau zu wohnen. Ich wünsche den Bürgern Ost, dass sie das Recht und die Möglichkeit haben, in einem schönen alten, sanierten Fachwerkbau zu wohnen.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD)

... Wir bekommen diese Probleme nicht so einfach in den Griff. Es ist sehr viel getan worden – nicht nur während der Arbeit der Expertenkommission. Iris Gleicke hat darauf hingewiesen, dass es im vorigen Jahr nicht einfach war, den § 6 a des Altschuldenhilfe-Gesetzes zu ändern und die 700 Millionen DM zur Härtefallregelung für von der Altschuldenhilfe betroffene Wohnungsunternehmen auf den Weg zu bringen. ...

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Norbert Otto [Erfurt] [CDU/CSU]: Sie machen das, was wir auch gemacht haben!)

... Wir alle wissen, dass der Osten im Hinblick auf die Verschuldung eine große Rolle spielt. Das ist nun einmal so. Ich wünsche mir bei diesem Thema einfach sehr viel Gemeinsamkeit. ... Es ist so weit, dass wir Ihre zentrale Forderung nach einem Programm erfüllen und dafür 900 Millionen DM in drei Jahren zur Verfügung stellen. Sie haben Recht, wenn Sie sagen, dass das teilweise umfinanziert sei. Aber teilweise handelt es sich auch um „fresh money“.

(Horst Friedrich [Bayreuth] [F.D.P.]: Sie können auch einfach „frisches Geld“ sagen!)

– Okay, aber es ist doch egal, ob man das auf Deutsch oder Englisch sagt. – Ich finde es wichtig, dass damit den Ländern und Kommunen ein wichtiger Impuls gegeben wird und ihnen die bundespolitischen Instrumente, mit denen sie wirklich handeln können ... Ich halte es auch für einen sehr wichtigen Baustein, dass wir das 16-Millionen-DM-Programm für Wettbewerb im Osten auf den Weg

bringen, damit die Kommunen gute Konzepte bekommen. Des Weiteren gibt es KfW-Kredite für den Abriss von Gebäuden. Außerdem wird intensiv an der Veränderung der Investitionszulage in Richtung mehr Selbstbehalt und Anhebung der Kostenobergrenze bei entsprechenden Erneuerungsmaßnahmen gearbeitet. ... Lassen Sie mich als Letztes etwas zur Änderung der Eigenheimzulage sagen. Ich glaube, wir müssen akzeptieren – so sehr ich das Problem sehe –, dass wir erst in der nächsten Legislaturperiode eine umfassende Novelle der Eigenheimzulage auf den Weg bringen können ... Wir sollten nicht denken ... dass der Westen angesichts von stagnierendem oder sogar rückläufigem Bevölkerungswachstum in einer Reihe von Städten und Regionen nicht vor ähnlichen Problemen wie der Osten steht. Der Westen muss vom Osten lernen, wie man mit solchen Problemen umgeht. Daher ist es gut, wenn wir das als gesamtdeutsche Aufgabe betrachten und wenn wir entsprechend an die Arbeit gehen. ... Ein paar Hausaufgaben müssen noch in diesem Sommer erledigt werden. Dann sollten wir alle in die Hände spucken, die Ärmel hochkrempeln und auf der Ebene der Länder, der Kommunen und der Wohnungswirtschaft konkret beginnen, und zwar gemeinsam und ohne Besserwiserei. Ich danke schön.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD)

Christine Ostrowski (PDS):

Herr Guttmacher, eine Million leer stehende Wohnungen waren es noch vor einem Jahr. Heute hat sich die Anzahl bereits erhöht. In diesem einen Jahr hat es, von Einzelfällen einmal abgesehen, keine Marktberreinigung auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt gegeben. Frau Gleicke, von den 700 Millionen DM für die Härtefallregelung – in diesem Jahr sollten es 60 Millionen DM sein – ist nicht eine müde Mark geflossen. Das ist zunächst einmal der Stand.

Der liegt schlicht und ergreifend an der Politik. Das möchte ich festhalten. Insofern freue ich mich sogar über den F.D.P.-Antrag, weil er Anlass gibt, das Problem im Bundestag wieder einmal zu thematisieren. Ich muss Ihnen allerdings sagen, dass Ihr Antrag ein merkwürdiges Gemisch aus richtigen Forderungen und falschen Einschätzungen ist und keine inhaltliche Stringenz aufweist. Da meine Redezeit nur drei Minuten beträgt, möchte ich punktuell nur auf die richtigen Forderungen eingehen. Das ist zum Beispiel die Forderung nach Streichung der Altschulden auf leer stehenden Wohnungen.

(Zurufe von der F.D.P.)

– Sie können mir eine Zwischenfrage stellen. Ich wäre dafür sehr dankbar.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Nein!)

– Schade.

(Heiterkeit und Beifall bei der PDS – Heiterkeit bei der SPD und beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Diese Streichung haben wir schon sehr lange gefordert. Schön, dass Sie unsere Forderung aufgegriffen haben. Des Weiteren fordern Sie ein Strukturprogramm. Auch das haben wir schon lange gefordert. Die Forderung nach Befreiung von der Grunderwerbsteuer ist ein alter Hut. Die können Sie auch bei uns nachlesen. Wichtiger als Ihr Antrag, der sowieso nicht angenommen werden wird, scheint mir aber das Stadtumbauprogramm der Bundesregierung zu sein. Darüber sind hier schon viele lobende Worte gemacht worden. Selbst ich – dazu habe ich mich immerhin durchringen können – habe vorhin zweimal in die Hände geklatscht, Herr Staatssekretär, weil es besser als nichts ist. Aber bisher sind sozusagen nur Oberflächlichkeiten genannt worden. Ich möchte Ihnen die Fakten nennen, die hier noch nicht zur Sprache kamen.

(Zuruf von der F.D.P.: Darauf warten wir!)

Erstens. Der Bund gibt 300 Millionen DM, und zwar über drei Jahre, zusammen 900 Millionen DM.

(Dr. Karlheinz Guttmacher [F.D.P.]: Wie setzen die sich zusammen?)

Den Rest bis zu 2,25 Milliarden DM zahlen Länder und Kommunen. Das heißt, auch die finanzschwachen ostdeutschen Kommunen sollen zahlen.

Zweitens. Das Geld kommt zu zwei Dritteln von Mitteln der Städtebauförderung und der Gemeinschaftsaufgabe. Da beißt sich die Katze in den Schwanz; denn Städtebauförderung und Gemeinschaftsaufgabe sind nun gerade Fördertöpfe, mit denen verhindert werden soll, dass die Städte entvölkert werden, die dazu beitragen sollen, die Städte zu beleben.

(Iris Gleicke [SPD]: Das hat doch das Programm auch zum Sinn!)

Wenn ich Geld daraus nehme, um den Wohnungsmarkt zu bereinigen, dann, denke ich, mache ich etwas falsch.

(Dr. Karlheinz Guttmacher [F.D.P.]: Wo Sie Recht hat, hat Sie Recht!)

Drittens. Ein Teil dieses Geldes, Frau Gleicke – niemand weiß, wie viel –, ist für den Abriss vorgesehen, nämlich 100 DM pro Quadratmeter. Weil aber 100 DM pro Quadratmeter nicht reichen, müssen die Wohnungsunternehmen Kredite aufnehmen. Deshalb wird ein Kreditfinanzierungsprogramm der KfW aufgelegt. Nun sind aber die Wohnungsunternehmen bis zur Halskrause verschuldet.

(Horst Friedrich [Bayreuth]

[F.D.P.]: Nehmen Sie die Dachrinne als Maßstab! Das ist besser!)

Da muss ja wohl die Frage erlaubt sein, ob man die Wohnungsunternehmen überhaupt noch mit neuen Krediten belasten kann.

Nun kommt das Allerwitzigste. In der Öffentlichkeit wird die Sache immer so dargestellt, als ob man die ersten 300 Millionen DM im nächsten Jahr einsetzen könne, etwa nach dem Motto: Jetzt haben wir 300 Millionen DM, jetzt können wir schön umbauen und abreißen. – Mitnichten! Im nächsten Jahr stehen gerade mal 5 Prozent bereit. Das sind 15 Millionen DM Barmittel, Frau Gleicke. Während dieser Zeit werden die Wohnungsleerstände weiter steigen. Um noch einmal das Verhältnis darzustellen: Der Bund gibt 900 Millionen

DM. Lassen Sie mich dazu aus dem Gutachten der Expertenkommission zitieren. Da heißt es: Alle ostdeutschen Vermieter haben erstens Mietausfälle jährlich – jährlich! – in Höhe von 2,2 Milliarden DM und zweitens die gleich hohe Belastung durch Kredite, die auf den Wohnungen liegen. – Das heißt, die ostdeutschen Vermieter haben es mit Belastungen in Höhe von insgesamt 4 Milliarden DM zu tun und der Bund gibt 900 Millionen DM. – Das nur zur Verhältnismäßigkeit der Mittel.

(Iris Gleicke [SPD]: Die Expertenkommission fordert 1 Milliarde und wir geben 1,7 Milliarden allein an Bundesmitteln!)

Wie ich vorhin voller Interesse mitbekommen habe, entspricht der Betrag von 900 Millionen DM dem,

Wie ich vorhin ... mitbekommen habe, entspricht der Betrag von 900 Millionen DM dem, der für die Binnenschifffahrt zur Verfügung gestellt wird.

Christine Ostrowski (PDS)

der für die Binnenschifffahrt zur Verfügung gestellt wird. Das ist hochinteressant.

(Beifall bei der PDS)

Ich komme sofort zum Schluss, Frau Präsidentin. Ich will noch etwas zur Bedeutung dieses Themas hier im Bundestag sagen. Dazu zähle ich nur auf: Die PDS-Fraktion hat zu dem Problem „Wohnungsleerstand Ost“

insgesamt elf Gesetze und Anträge eingebracht; die mächtige CDU/CSU-Fraktion hat sich zu zwei schlappen Anträgen durchgerungen,

(Norbert Otto [Erfurt] [CDU/CSU]: Das sind ganz kernige Anträge!)

die F.D.P.-Fraktion ebenfalls zu zwei schlappen Anträgen und die Fraktionen der Regierungskoalition haben eine einzige parlamentarische Initiative eingebracht,

(Iris Gleicke [SPD]: Wir haben Gesetze gemacht!)

nämlich die von der Regierung übernommene Novelle des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes. – Das sind die Fakten.

(Beifall bei der PDS – Iris Gleicke [SPD]: Frau Ostrowski, wir regieren! Das ist gut so!)

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

... „Mit jeweils 300 Mio. Mark in den Jahren 2002 bis 2004 schaffen wir jetzt den Einstieg in das Programm „Stadtumbau Ost“, sagte ... Bundesminister ... Kurt Bodewig ... Das Programm sei auch ein Investitionsprogramm für die ostdeutsche Bauwirtschaft. Durch zusätzliche Mittel von Ländern und Kommunen stünden ... über 600 Mio. Mark pro Jahr zur Verfügung ... Ziele ... seien eine Aufwertung von Stadtquartieren, die Verbesserung der Lebensqualität, die Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten ... Dort, wo es erforderlich ist, könne auch Abriss stattfinden ... Welch hohen Stellenwert die Bundesregierung dem Programm gebe und wie intensiv sie sich um die Neuen Länder kümmere, könne man auch daran ermesen, dass das Volumen weit über die Vorschläge der „Leerstandskommission“ ... hinausgehe ... Die Kommission hatte ... 300 Mio. Mark vorgeschlagen, bei einem Bundesanteil von 100 Mio. „Jetzt stemmt der Bund allein 300 Millionen.“ ...

aus Pressemitteilung vom 14.6.01:

GdW: Stadtumbauprogramm ... 600 Mio. DM ... jährlich ...

... Angesichts ... 1 Mio. dauerhaft nicht vermietbarer Wohnungen in den neuen Ländern begrüßte Freitag das ... Stadtumbauprogramm im Umfang von zusätzlich 300 Mio. DM jährlich, das ... Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen initiieren soll. ... Kernbestandteile ... sind:

- Direkte Zuschüsse zu Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen,
- Öffnung der Städtebauförderungsmittel für Stadtumbau
- Umstellung der Investitionszulage,
- Umorientierung Eigenheimzulage.

... Freitag begrüßte ausdrücklich, dass die Bundesregierung den dringenden Handlungsbedarf erkannt ... habe. Angesichts der dramatischen Dimension des Leerstands ... reichten die vorgesehenen ... 900 Mio. DM - verteilt auf drei Jahre - jedoch nicht aus. Erst die vom GdW geforderte Beteiligung der ostdeutschen Bundesländer mit dem gleichen Betrag werde dazu führen, dass dann in den nächsten drei Jahren die erforderlichen 600 Mio. DM pro Jahr zur Verfügung stehen. Dieses Stadtumbauprogramm müsse aber auf 10 Jahre angelegt sein ...

aus Pressemitteilung vom 15.6.01

Nooke: Schwindel bei ... der ostdeutschen Städtebauförderung

... Die ... großspurig angekündigten zusätzlichen Mittel in Höhe von 900 Mio. DM für das neue Programm „Stadtumbau Ost“ entsprechen exakt der Summe, die seit dem Jahr 2000 durch Kürzung der Mittel für die Gemeinschaftsaufgabe Ost eingespart wird. Von den ohnehin finanzschwachen neuen Ländern wird nun die Kofinanzierung des Programms möglichst in gleicher Höhe erwartet – und der Kanzler tut so, als löse er das Problem des ostdeutschen Wohnungsbaus! Durch die zusätzliche Plünderung des noch vorhandenen „Geldtopfes“ für die Gemeinschaftsaufgabe um weitere 100 Mio. DM zugunsten der Bekämpfung des Wohnungsleerstandes werden Ostdeutschland weitere Mittel für Investitionen entzogen. Somit entpuppt sich dieses Programm als reiner Etikettenschwindel!

aus Pressemitteilung vom 14.6.01

Hilfe, wir schrumpfen

Die Zeit des Schönredens ist vorbei. Das zeigte die Konferenz „Wohnen in Görlitz“. Ohne Abriss, so der Tenor, wird Görlitz von seinen Problemen erschlagen.

Bei Bockwurst und Erbsensuppe werden die ersten beiden Konferenzstunden verdaut. Bange kann einem werden, wenn man sich die Bevölkerungsprognosen auf der Zunge zergehen lässt. 2010 sollen es noch 55 000 Einwohner sein. Görlitz schrumpft unaufhaltsam. Entsprechend steigt der Wohnungsleerstand. Schon jetzt sind es rund 30 Prozent. „Vor einigen Jahren waren wir in Celle bei Hannover“, erzählt ein Biesnitzer beim Erbsensuppenlöffeln nachdenklich, „da standen bei manchen Häuserreihen nur die Fassaden, schön lackiert, aber nichts dahinter.“

Mutiert Görlitz bald zum potemkinschen Dorf?

Sieben Experten hatte die Stadtratsfraktion und der Stadtverband der PDS am Sonnabend eingeladen, um den Bürgern von Görlitz gewissermaßen die Augen zu öffnen. Mit dem Thema hatten die Sozialisten ins Schwarze getroffen,

denn mehr als 100 Zuhörer saßen im kleinen Saal der Stadthalle. Der Schrumpfungsprozess von Städten ist kein Görlitzer und auch kein rein ostdeutsches Phänomen, machten Christine Ostrowski aus der PDS-Bundestagsfraktion und Franz-Georg Rips, der Direktor des Deutschen Mieterbundes e.V., klar. Und dennoch trifft es die strukturschwachen Gegenden besonders hart. Am Abriss kommt auch Görlitz nicht vorbei, doch an konkreten Plänen und finanziellen Mitteln mangelt es.

„Wenn wir 5000 oder 6000 Wohnungen abreißen, müssen wir trotz Förderung 15 Millionen Mark aus dem Stadtsäckel zuzahlen“, rechnet Baubürgermeister Jörg-Peter Thoms vor. Die vom Staatsministerium des Innern versprochene „Förderung von Stadtumbaumaßnahmen im Mietwohnbestand“ von maximal 140 Mark pro Quadratmeter ist an ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ gebunden. Darin sollen Wohnungs- und Städtebau sowie Infrastruktur regional und vorausschauend aufgearbeitet sein. Doch das liegt in Görlitz noch nicht vor. „Wir arbeiten daran“, sagt Thoms. Nach der Sommerpause wolle man darüber öffentlich diskutieren, eine erste Vorlage zum Rückbau wird im nächsten Stadtrat beraten. Spätestens im Dezember muss der Stadtrat das Konzept ver-

abschieden. „Ich bin relativ sicher, dass 2002 mit dem Abriss begonnen wird“, sagte Thoms. Königshufen, Weinhübel und auch die Innenstadt hat der Baubürgermeister dabei im Visier. Allerdings wolle er das Gesicht von Görlitz, die Innenstadt, möglichst erhalten und beleben. Hier droht Streit mit den Eigentümern. Gerd Kolley von der Wohnungsbaugesellschaft steht nach wie vor dazu, eher in der Innenstadt abzureißen als in Königshufen, wo der Leerstand mit rund acht Prozent längst nicht so drastisch ist. Für die meisten Görlitzer ist es allerdings ein Frevel, die Innenstadt anzutasten. Beim Abriss des Wilhelmtheaters wurde dies deutlich. „Wir müssen die Realität anerkennen, ohne gleich von einer sterbenden Stadt zu reden“, sagt Hagen Aye von Planungsbüro Edy Toscano mit Nachdruck. Die Stadt sei für mehr als 120 000 Einwohner konzipiert und damit zu groß. Eine Verkleinerung könne man durchaus als Vorteil nutzen und das Wohnumfeld attraktiver gestalten. Aye schlägt vor, die Stadt in Zonen zu unterteilen und dann gemeinsam mit den Betroffenen zu überlegen, worauf man verzichten kann. Dass ein ganzer Stadtteil plattgemacht wird, hält er - wie alle anderen auch - für ausgeschlossen.

aus: SZ, Ausgabe Görlitz, 18. 6.01

Baubürgermeister Jörg-Peter Thoms:

„Wohnungsmarkt? Na, wir haben ja eigentlich keinen mehr.“

Görlitzer Konferenzsplitter

Hagen Aye, Planungsbüro Edy Toscano:

„Nur ein sicherer Markt schafft Innovationsklima.“

Oberbürgermeister Rolf Karbaum:

„Wir werden die EU-Osterweiterung im Blick behalten, aber das ist nicht die alleinige Lösung.“

Walter Pfitzner, Haus& Grund:

„Bei der ... Situation muss man die Politiker fragen, warum sie die großen Bebauungsgebiete ... zugelassen haben.“

Gerd Kolley, Wohnungsbaugesellschaft:

„Wir müssen uns fragen, worauf wir verzichten können. Auch in der Innenstadt. Auch wenn es weh tut.“

Das Mietrecht ist durch - Hauseigentümer wollen klagen

Der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ... will wegen der Kündigungsfristen des neuen Mietrechts Verfassungsbeschwerde vor dem Bundesverfassungsgericht erheben. „Wir werden alle Möglichkeiten ausloten, das in Karlsruhe überprüfen zu lassen“, sagte ...Präsident Friedrich-Adolf Jahn. ... Nach dem neuen Recht kann der Mieter unabhängig von der Wohndauer mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Dagegen steigen die Kündigungsfristen für den Vermieter auf bis zu neun Monate an ... „Wir haben nichts gegen kürzere Fristen“, sagte Jahn, „doch die müssen für alle gelten. ...“ ... Die Mietrechtsreform sei nur „der Höhepunkt der politischen

Fehlsteuerung“. Insgesamt gefährde die Wohnungspolitik ...zunehmend die Bau- und Wohnwirtschaft. So zeichneten sich bei den Baugenehmigungen seit Mitte der 90er-Jahre tiefe Einbrüche ab. Hier sei die Zahl im Jahr 2000 auf 103000 gesunken, 23 % weniger als im Vorjahr. Bei dem selbst genutzten Wohnungsbau habe die Zahl der Baugenehmigungen im Januar um 33 % niedriger gelegen als im Vorjahr. „Einen solchen Einbruch hat es seit den 80er-Jahren nicht mehr gegeben“

... Die Politik tra-ge eine erhebliche Verantwortung für die schwierige Situation. Die steuerliche Situation ... sei kontinuierlich verschlechtert und staatliche Hilfen wie die Eigenheimzulage und die degressive Abschreibung

Gegen das neue Mietrecht wollen die Haus- und Grundeigentümer vor dem Bundesverfassungsgericht zu Felde ziehen. Als „einen Höhepunkt der politischen Fehlsteuerung“ geißelt Verbands-Präsident Friedrich-Adolf

Überzogen

Als ob die Bundesverfassungsrichter nicht schon genug zu tun hätten. ... Wenn irgendjemand für Unfrieden sorgt, ist es die Hausbesitzer-Lobby. Denn mit ihrer teils völlig überzogenen Kritik - nicht nur an Rot-Grün, sondern auch anderen Regierungen - verzerrt sie politische Weichenstellungen in teils unverantwortlicher Weise. Nun ist es zwar Aufgabe einer Interessenvertretung, sich für die Belange der Klientel intensiv einzusetzen. Dabei sollte sie aber sachlich bleiben. Beispiel neues Mietgesetz: Bei diesem Thema erweckt die Lobby den Eindruck, als ob die Hauseigentümer künftig völlig entrechtet und dem Treiben der Bewohner hilflos ausgesetzt würden. Damit nicht genug. Es wird auch noch die Verbindung konstruiert, dass die Reform die Investitionen in den Wohnungsbau zu beeinträchtigen drohe. Mit einer fundierten Begründung dürfte sich die Lobby allerdings schwer tun. Der Einbruch im Mehrfamilienhaus-Bau im vorigen und in diesem Jahr ist zwar nicht von der Hand zu weisen und sollte auch Anlass zur Besorgnis geben. Allerdings gilt ... noch das bisherige Mietrecht. ... Im übrigen lassen die Hausbesitzer auch unter den Tisch fallen, dass die Regierung ihnen ebenfalls entgegengekommen und von früheren Plänen abgerückt ist, etwa bei der Modernisierungumlage und auch bei den Kündigungsfristen. Die Hauseigentümer könnten sich und ihrem Image einen großen Dienst erweisen, wenn sie nicht mit Kanonen auf Spatzen schießen und auf den Gang nach Karlsruhe verzichten würden.

FR vom 12.6.01

seien gekürzt worden. ... Der Vorschlag Schleswig-Holsteins laufe darauf hinaus, ... auch die Erben ganz normaler Einfamilienhäuser zur Kasse zu bitten. ... „Schließlich ist eine Erbschaft kein leistungsloser Gewinn, sondern vom Erblasser erarbeitet.“ Die Summe aller Maßnahmen führten dazu, dass es nicht „mehr nur um das Eigentum geht, es geht an das Eigentum heran“, sagte der ...Präsident.

aus Berliner Zeitung, 12.6.01

Jahn das ... Gesetz, das Anfang September in Kraft treten soll. Die Novelle sei einseitig und gefährde den „Mietfrieden in Deutschland“. ... Anstoß nimmt die Lobby vor allem an den unterschiedlichen Kündigungsfristen. ... Der Verband bezweifelt, dass diese asymmetrische Regelung verfassungskonform ist und will die Novelle deshalb in Karlsruhe überprüfen lassen. Mit diesen und anderen Weichenstellungen schade die Politik der mit Problemen kämpfenden Baubranche. Vor allem im Mietwohnungsbau gingen die Investitionen dramatisch zurück. ... In diesem Jahr verstärkte sich der Abwärtstrend ... Inzwischen habe die Flaute auch die Eigenheime erfasst ... „Einen solchen Einbruch hat es seit den achtziger Jahren nicht gegeben.“ Für diese Entwicklung macht die Lobby auch zahlreiche Abstriche bei der staatlichen Förderung verantwortlich.

aus Frankfurter Rundschau, 12.6.01

Handreichung zum neuen Mietrecht

Eine Handreichung zur Mietrechtsreform mit detailliertem Kommentar und einer Synopse der Änderungen bei:

1. Kommunalpolitisches Forum Sachsen, Großenhainer Str. 93, 01127 Dresden, Tel: 0351 8045663, Fax 0351 8045664, mail: kommunal.forum.sachsen@t-online.de, home: www.kommunalforum-sachsen.de bzw.
2. Berliner Büro oder Dresdner Wahlkreisbüro von Christine Ostrowski

Wohngeld- und Mietenbericht 1999

„Das Fettnäpfchen kann ich mir aussuchen.“

aus der Bundestagsdebatte
zum Wohngeld- und
Mietebericht am 10. 5. 01

Wolfgang Spanier (SPD):

Wir diskutieren heute über den Wohngeld- und Mietenbericht 1999, der eine Bestandsaufnahme des Jahres 1998 beinhaltet. Der nächste Wohngeld- und Mietenbericht wird im Jahr 2003 erscheinen.

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: Den werden wir dann wieder abgeben!)

Die Verzögerung ergibt sich dadurch, dass wir .. zunächst die Auswirkungen der Wohngeldreform abwarten, um sie in den Bericht aufnehmen zu können. Dann werden wir wieder zum zweijährigen Rhythmus zurückkehren. Ich möchte jetzt aber keine Rückschau halten. Deswegen möchte ich mich auf den Entschließungsantrag der CDU/CSU konzentrieren. ... Ich habe mich über diesen Antrag gewundert und mich bis zuletzt gefragt, ob er tatsächlich aufrechterhalten wird, weil er in weiten Teilen Makulatur ist.

(Beifall der Abg. Franziska Eichstädt-Bohlig [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN] - Eduard Oswald [CDU/CSU]: Das hätten Sie gerne! - Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Nein!)

- Machen Sie sich doch keinen Kopf um den Antrag der CDU/CSU! Ist es mit der F.D.P. schon so weit gekommen, dass sie jetzt für die Union in die Bresche springen muss?

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]:

Es geht uns um die Sache, Herr Spanier!)

In diesem Entschließungsantrag taucht die übliche Polemik gegen die Ökosteuer auf.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Überhaupt nicht!)

Sie wird als Preistreiber Nummer eins dargestellt. Es ist fast müßig, dass ich darauf eingehe ...

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: Da würde ich mich noch mal genauer erkundigen!)

...Dass Sie ausgerechnet das Einsetzen der Kommission

„Kostensenkungsstrategien bei den Wohnnebenkosten“ so abtun, als sei dies ein Beleg für die Unglaubwürdigkeit der Bundesregierung, hat mich sehr geärgert ... Ich finde es ...gut, dass die Bundesregierung diese Kommission eingesetzt hat. ... Wir haben mittlerweile ... die Daten und Fakten zusammengestellt. In diesen Tagen werden Handlungsvorschläge entwickelt.

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: Es wird auch Zeit!)

Es ist bemerkenswert, dass dies den Fachleuten in einem solch kurzen Zeitraum gelingt. ... Merkwürdig - und das ist fast vornehm ausgedrückt - ist Ihr Vorwurf der Untätigkeit der Bundesregierung bei „der Weiterentwicklung integrierter Lösungskonzepte zur städtebaulichen Planung“. - Entschuldigen Sie das bürokratische Deutsch, das ist ein Zitat aus Ihrem Entschließungsantrag. - Haben Sie denn nichts mitbekommen von der Aufstockung der Mittel für Städtebauförderung? Haben Sie nichts mitbekommen vom Programm „Soziale Stadt“? ... *(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Das ist noch schlimmer! - Eduard Oswald [CDU/CSU]: Das hat noch ein Nachspiel!)*

... Ich kann daher überhaupt nicht verstehen, warum Sie hier sagen, dass die Bundesregierung im Bereich der Stadtentwicklung untätig sei. Offensichtlich haben

Sie auch nichts mitbekommen von der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung insgesamt. Hier ist in den letzten Monaten sehr viel auf den Weg gebracht worden. ... Ich komme nun zu Ihrer wohl wichtigsten Forderung, ..., dass nun wirklich bis zum 1. März ein Gesetzentwurf zur Reform der sozialen Wohnungsbauförderung vorgelegt werden soll. Meine lieben Kolleginnen und Kollegen, wir werden dieses Gesetz noch vor der Sommerpause verabschieden. ... Die Vorarbeiten von Bund und Ländern sind bereits so weit gediehen, dass ich glaube, dass wir noch vor der Sommerpause einen Gesetzentwurf vorlegen werden, der den Anforderungen und Ansprüchen einer Reform genügt. Sie fordern ebenfalls - auch das ist etwas kurios -, den künftigen Wohnungsbedarf zu ermitteln und mahnen eine Wohnraumprognose an. In der Sache ist diese Forderung zwar begründet. Aber haben Sie nicht mitbekommen, dass am 10. Januar dieses Jahres der Bundesbauminister Kurt Bodewig eine Wohnungsprognose bis zum Jahr 2015 ... vorgelegt hat? ... Lassen Sie mich auf den Hauptvorwurf eingehen, den Sie ja nicht nur im ... Entschließungsantrag erheben, sondern ... in fast allen Pressemitteilungen und in fast allen Reden ... wiederholen ... Der Hauptvorwurf gegen die Bundesregierung ist, sie sei verantwortlich für den Rückgang der Fertigungszahlen im Wohnungsbau.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Das ist kein Vorwurf, das ist eine Tatsache! - Eduard Oswald [CDU/CSU]: Ja, wer ist es denn nach Ihrer Meinung?)

Das wird von Ihnen ständig unterstellt und der Kollege von der F.D.P. tutet begeistert, auch jetzt wieder, in das gleiche Horn. ...

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: Wir sind so eng beieinander!)

... In der Tat hatten wir in den 90er-Jahren im Durchschnitt 350 000 Fertigstellungen.

(Widerspruch bei der CDU/CSU)
- Schauen Sie bitte in den Bericht! Über Zahlen kann man nicht streiten; man kann sie nur prüfen. In den 80er-Jahren hatten wir einen Durchschnitt von 280 000 Fertigstellungen. Das entspricht in etwa der Größenordnung, wie wir sie zurzeit haben. Eine Schuldzuweisung an die Bundesregierung ist ... abwegig; denn der Rückgang erfolgte nachweislich bereits seit fünf Jahren. Wir hatten diesen Rückgang also schon in den letzten drei Jahren Ihrer Regierungszeit. ... Die Gründe sind das partielle Überangebot und die sinkende Kaufkraft breiter Schichten, für die Sie ... Mitverantwortung tragen. Zudem hatten wir ... einen starken Druck auf die Mieten.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Was? Die waren noch nie so niedrig!)

- Eben. - Jetzt kommt das kleine volkswirtschaftliche Einmaleins ... Dieser Druck auf die Mieten hat sich natürlich auf die Investitionsbereitschaft ausgewirkt.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Aha! 382 000!)

Ein weiterer Punkt ... ist, dass in diesen Jahren Finanzanlagen, insbesondere Aktien, für Anleger deutlich interessanter als Sachanlagen waren. ... Nun zum Eigenheimbau: Sie behaupten, dass nach dem Regierungswechsel die Zahlen nach unten gegangen seien. ... 1996 gab es in diesem Bereich einen starken Schub aufgrund des ... Eigenheimzulagengesetzes. Außerdem gab es Vorzieheffekte, die unter anderem auch durch die Senkung der Einkommensgrenzen im Jahre 2000 verursacht wurden, die allerdings nur eine kleine Schicht junger Doppelverdiener betroffen hat. ... Unstrittig ist, dass hier mittlerweile ein Rückgang zu verzeichnen ist. Es gibt aber einen Zusammenhang zwischen dem jetzt feststellbaren Rückgang und dem früheren

Anstieg, der durch Vorzieheffekte ausgelöst worden ist. In den neuen Ländern gab es 1998 einen steilen Rückgang. Die Ursache liegt auf der Hand: Wegfall der Sonderförderung. ... Wir haben eine klare

Wir haben eine klare Perspektive

Wolfgang Spanier (SPD)

Perspektive: Wir wollen zum einen den Bau von Sozialwohnungen verstetigen und zum anderen stärker auf Bestandssicherung und Qualitätsverbesserung setzen. Wir haben einiges getan: Ich erinnere an die Förderprogramme wie das 100 000-Dächer-Programm, das Modernisierungsprogramm, das Erneuerbare-Energien-Gesetz und auch an die Reform des Mietrechts. ... Lassen Sie mich zum Schluss noch eine Bemerkung machen: Wir müssen meiner Meinung nach weg von einer Wohnungsbaupolitik, die nur auf Fertigungszahlen schaut.

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Sehr richtig! Tut mal was!)

Wir müssen Wohnungsbaupolitik und Stadtentwicklungspolitik im Zusammenhang sehen. Die Frage der Qualität von Wohnungsbeständen muss im Mittelpunkt unseres Interesses stehen.

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Das gilt vor allem ..., wenn sich unsere Wohnungsbaupolitik am Leitbild der Nachhaltigkeit orientieren soll. Bei der Förderung von sozialem Wohnraum haben wir hoffentlich die Gelegenheit, einen ersten Schritt ... zu gehen. ...

(Beifall bei der SPD und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Dr.-Ing. Dietmar Kansy (CDU/CSU):

... Herr Kollege Spanier, ich fand es schon interessant, dass Sie sich ... nicht ... mit dem Wohngeld- und Mietenbericht beschäftigen, son-

dern vielmehr ... mit unserem Antrag. Genau das hatten wir nämlich gehofft. ... Sie haben Stück für Stück die von uns in diesem Antrag skizzierten Sachverhalte argumentativ zu widerlegen versucht. ... Ich steige jetzt einmal etwas anders ein, und zwar mit zwei guten und zwei schlechten Nachrichten. Zuerst eine gute, wie es sich gehört: Der Wohngeld- und Mietenbericht ... ist ein eindrucksvolles Dokument einer äußerst erfolgreichen Wohnungsbaupolitik

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Mein Satz!)

...mit einem historischen Tiefstand der Mietindexsteigerung von 1,1 %. Das ist nicht vom Himmel gefallen, sondern Ergebnis einer ... angebotsorientierten Wohnungspolitik,

(Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Jawohl!)

durch die wir in Spitzenzeiten bis zu 600 000 neue Wohnungen pro Jahr ... gebaut haben.

(Beifall bei Abgeordneten der CDU/CSU)

Das ist die gute Nachricht ... Die schlechte Nachricht: Diese ... Bilanz bezieht sich nicht auf die Gegenwart und auch nicht auf diese Regierung ..., sondern ... auf das Jahr 1998 ... und ein bisschen auf 1999 - und damit ... auf die Wohnungspolitik der ehemaligen Koalition aus CDU/CSU und F.D.P.
(Eduard Oswald [CDU/CSU]: Eben!)

Wenn ich mir ausnahmsweise doch einmal eine Bemerkung zur Regierungsbank erlauben darf:

(Bernd Schmidbauer [CDU/CSU]: Es ist niemand da! - Gegenruf des Abg. Dr. Uwe Küster [SPD]: Brille putzen!)

Dass dieser Bauminister Bauen als fünftes Rad am Wagen ... betrachtet, ist die eine Sache. Aber auch Baustaatssekretär Großmann taucht bei solchen Debatten jetzt nicht mehr auf. Bei allem Respekt: Für wie wichtig Sie diese Thematik halten, kann man sehen, wenn man auf die linke Seite schaut. ... Aber ich habe eine zweite gute Nachricht mitge-

bracht. ... Sie lautet: Der Wohnungsmarkt boomt. Als ich näher hinschaute, erkannte ich allerdings, dass sich das auf Indien bezog.

(Heiterkeit bei der CDU/CSU Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Was der alles liest!)

... In Deutschland ... sind die Baugenehmigungen im Januar dieses Jahres ... gegenüber dem Vorjahresmonat um 33 % ... zurückgegangen.

Das ist der dramatischste Einbruch auf dem Baumarkt seit anno Tobak

Dietmar Kansy (CDU/CSU)

Das ist der dramatischste Einbruch auf dem Baumarkt seit anno Tobak. Wohnungspolitisch ist es natürlich eine schlimme Sache und nicht nur ein Schönheitsfehler, Herr Kollege Spanier, dass die im letzten Jahr ... begonnene Trendwende im Einfamilienhausbau jetzt plötzlich zu einem so dramatischen Rückgang geführt hat; denn mit 33,6 Prozent Rückgang der Baugenehmigungen im Einfamilienhausbau haben wir einen Einbruch zu verzeichnen, wie wir ihn in der gesamten Zeit noch nie erlebt haben. Herr Wiesehügel - ich weiß nicht, ob er zufällig hier ist; aber auch ich bin nicht in jeder Debatte anwesend - hat uns ein Schreiben geschickt, in dem er uns auf die schwierige Lage am Bau hingewiesen hat. Da hat er Recht; denn allein im letzten Jahr haben wir 50 000 Arbeitsplätze verloren, im vorletzten Jahr haben wir 50 000 Arbeitsplätze verloren und in diesem Jahr werden wir weitere 50 000 Arbeitsplätze verlieren.

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: So ist es!)

Das Schreiben vom Kollegen Wiesehügel hat nur einen Schönheitsfehler: Er schreibt nicht dazu, dass er auch SPD-Bundestagsabgeordneter ist, dass er diese Entwicklung also mit zu verantworten hat.

(Beifall bei der CDU/CSU - Eduard Oswald [CDU/CSU]: So

ist es! Das Schreiben an uns ist gar nichts! Er muss an Schröder schreiben!)

Es wirft Ihnen, Herr Spanier, doch keiner vor, dass nicht mehr 600 000 Wohnungen im Jahr gebaut werden, wo wir nur 400 000 brauchen. Aber Sie haben die Mittel für den sozialen Wohnungsbau seit Antritt Ihrer Regierung auf etwa ein Drittel der Summe reduziert, die noch im letzten Regierungsjahr Helmut Kohls vorhanden war.

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: So ist es!)

Sie haben zigmal an der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums herumgebastelt. Sie haben die Bedingungen für den frei finanzierten Wohnungsbau durch Änderungen im Steuerrecht, im Mietrecht und in anderen Bereichen so verschlechtert, dass sich ... zurzeit niemand ermuntert sieht, zu bauen und zu investieren.

(Beifall bei der CDU/CSU - Eduard Oswald [CDU/CSU]: Das ist das Problem!)

Da hat es keinen Sinn, Krokodilstränen über arbeitslose Bauarbeiter zu vergießen. ...

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: Handeln!)

Der Kollege Großmann, dessen Anwesenheit ich eigentlich erhofft hatte, hat in der letzten Debatte zu diesem Thema im April gesagt: Wir rechnen also damit, dass beim Eigenheimbau die Talsohle durchschritten ist. Der Stand damals: minus 33,6 Prozent. Dann hat er weiter gesagt ...: Wir sind fast am Ende des schmerzlichen Anpassungsprozesses. ... Fakt ist: Zwei Tage nach seiner Aussage hier ... haben die ... Forschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten ... für das laufende Jahr einen weiteren Rückgang der Bauinvestitionen von 2,3 % vorhergesagt. ... Da helfen auch keine Hinweise auf Leerstände in Ostdeutschland, wenn der Markt in Teilen von Süd- und Westdeutschland wieder zu kippen beginnt. Wir werden in dieser Republik wahrscheinlich keinen

flächendeckenden Schweinezyklus mehr bekommen. Aber wir werden wieder regionale Schweinezyklen ... bekommen. ... Meine Damen und Herren, ich kann Sie nur noch einmal auffordern, jetzt ... die Beratung insbesondere hinsichtlich der Umstrukturierung der öffentlichen Wohnungsbauförderung in dem Sinne konstruktiv zu führen, dass öffentliche Anhörungen auch tatsächlich öffentliche Anhörungen sind ... Alle Wohnungsbaupolitiker dieses Parlaments und mit ihnen das gesamte Parlament werden in absehbarer Zeit mit neuen Herausforderungen konfrontiert werden. Das Thema Ökosteuer, Herr Kollege Spanier ... betrifft nicht nur das Öl, sondern ...viele andere Bereiche.

(Beifall des Abg. Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]

Die trotz des ausgeglichenen Wohnungsmarkts erfolgte wahnsinnige Entwicklung der Bruttowarmmieten beruht natürlich zum Teil auf dem dramatischen Anstieg der Energiekosten. ... Nicht dieser Wohngeld- und Mietenbericht, sondern die aktuelle Politik von Ihnen gibt Anlass zur Sorge. ...

(Beifall bei der CDU/CSU und der F.D.P.)

Franziska Eichstädt-Bohlig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

... Ich muss sagen, dass es mich etwas irritiert, wie die Diskussion heute hier verläuft. Denn auf der einen Seite sind wir alle, sowohl die Oppositionsseite als auch die Koalitionsseite, mit dem Wohngeld- und Mietenbericht relativ zufrieden; das schließt Kritik im Einzelfall überhaupt nicht aus. Wir können feststellen, dass die Mietsteigerungsraten insgesamt zurückgegangen sind und dass wir in weiten Teilen einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt haben. Allerdings sollte man sehr deutlich sagen ... dass es extreme regionale Unterschiede gibt ... dass wir in München, Frankfurt und in einigen

anderen Ballungsräumen enorme Probleme haben.

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: Gut, dass Sie das so sehen!)

Da gibt es auf der einen Seite nicht nur für Haushalte mit geringen, sondern auch teilweise für Haushalte mit mittleren Einkommen wirklich wieder so etwas wie Wohnungsnot. ... Auf der anderen Seite besteht ein Wohnungsüberschuss ... wie wir ihn uns vor ein paar Jahren überhaupt nicht vorstellen konnten. Von daher bitte ich den Kollegen Kansy, endlich das Bild des Schweinezyklus ad acta zu legen. ...

Das ist wirklich kalter Kaffee

*Franziska Eichstädt-Bohlig
(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)*

Das ist wirklich kalter Kaffee.

(Beifall bei Abgeordneten des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN - Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Ich habe gesagt: regionaler Schweinezyklus!)

Es tut mir wirklich Leid, Herr Kollege Kansy: Das sind nicht die Herausforderungen, vor denen wir stehen ...

(Beifall bei Abgeordneten des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN)

Ein paar Kritikpunkte an dem Entschließungsantrag der CDU/CSU hat Kollege Spanier schon angesprochen. Aber über den entscheidenden haben wir alle noch viel zu wenig diskutiert: Sie fordern in Ihrem Antrag: „Mehr Wohnungen sind der beste Mieterschutz“

(Eduard Oswald [CDU/CSU]: Das ist wahr!)

Gehen Sie mit dieser Aussage einmal nach Leipzig oder nach Görlitz. Da lachen die Hühner! In München würden Ihnen die Menschen sagen: Was nützen uns mehr Wohnungen, wenn die Reichen die Wohnungen abgreifen und wir nicht an die Wohnungen herankommen, weil sie für uns nicht bezahlbar sind? ... Von den Quantitäten her - darüber diskutieren Sie immer

- besteht ein ausgeglichenes Wohnungsangebot. Aber angesichts der Tatsachen, dass wir eine stagnierende und rückläufige Bevölkerung haben und wir inzwischen bei einer Haushaltsdifferenzierung angekommen sind, ist der quantitative Wohnungsbedarf in weiten Teilen unseres Landes eben nicht mehr das Problem. ... Wir haben ganz andere Herausforderungen. Das sind zum einen die regionalen Differenzierungen. ... Ein anderes Problem ist die soziale Differenzierung, weil inzwischen viele Menschen auf dem Wohnungsmarkt sehr mobil sind; auch in diesem Zusammenhang sollten wir über das bestehende Wohnungsüberangebot ernsthaft diskutieren. Die Haushalte, die es sich leisten können, ziehen in die besseren Wohnquartiere bzw. ins Umland. Die soziale Segregation, die wir alle beklagen, ist mit ein Ergebnis einer Phase, in der Wohnungsüberangebote bestehen. Deswegen bitte ich Sie, nicht immer nur das Klischee in den Raum zu stellen, dass wir sehr viel mehr Wohnungen brauchen, weil, wenn wir diese nicht hätten, wir bald wieder eine große Wohnungsnot hätten. Auch Wohnungsüberangebote und die zahlreichen Wahlmöglichkeiten der Bevölkerung, was wir im Grundsatz alle begrüßen, bringen uns stadtentwicklungspolitische und sozialpolitische Probleme. Deswegen müssen wir uns diesen Problemen stellen und nicht nach quantitativen Lösungen, also nach immer mehr Wohnungen, rufen.

(Beifall der Abg. Iris Gleicke [SPD])

... Die Wohnungsverbände fordern ihrerseits ... immer noch mehr Neubau und wissen gar nicht, dass sie morgen selbst die Opfer des Neubaus sind, den sie heute fordern ... In diesem Zusammenhang ist die Forderung des Kollegen Spanier richtig. Es geht nicht mehr so sehr um ein quantitatives Problem ... sondern ... um die Verknüpfung von stadtentwicklungspolitischen Zielen

und den von mir eben geschilderten Wohnversorgungszielen. Dieser Herausforderung hat sich diese Koalition bereits gestellt.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD - Hans-Michael Goldmann [F.D.P.]: Überhaupt nicht! Wo denn?)

Zum Zweiten geht es um das Problem einer Qualifizierung der Wohnungsbestände ...

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Dafür brauchen wir doch auch Geld!)

... Momentan geht es um drei Ebenen: erstens um die soziale Abfederung der Haushalte, die es nötig haben. Diesem Thema haben wir uns gestellt, indem wir ... mit der Wohngeldnovelle den Haushalten geholfen haben ...

(Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Sie wollen dabei abkassieren! Daran haben wir Sie gehindert!)

Zweitens greife ich das Thema „soziale Segregation“ auf: Weil wir dieses Thema erkannt haben, haben wir das Programm „Soziale Stadt“ auf den Weg gebracht. ...

(Beifall bei der SPD)

Drittens komme ich zur Reform des sozialen Wohnungsbaus. ... Wir sind übereingekommen, dass es angesichts der Tatsache, dass weniger Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, im Wesentlichen um eine Konzentration der Mittel auf die Gruppen der Bedürftigen, die es wirklich brauchen, und um eine Gewichtsverlagerung vom Neubau auf die Bestandserneuerung und Qualifizierung des Bestandes geht, damit wir auch in Zukunft eine gewisse soziale Durchmischung gewährleisten können. Viertens haben wir uns auch im energetischen Bereich um eine Qualifizierung des Bestandes gekümmert. Das Altbausanierungsprogramm ist heutzutage wichtiger als die Forderung nach mehr Wohnungsneubau... Deswegen haben wir das mit 2 Mrd. DM dotierte Altbausanierungsprogramm auf den Weg gebracht. Das ist sicherlich besser, als immer

nur zu jammern und mehr Neubau zu fordern.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD)

... Ein Letztes, das gerade aktuell ist: Wir wissen, dass es über das so genannte Entnahmemodelle viele Auseinandersetzungen gab, hoffen jetzt aber, dass es an diesem Freitag definitiv in die Altersvorsorge hineinkommt. Damit sollten Sie sehr zufrieden sein... In dem Sinne tut diese Koalition sehr viel, um in der Wohnungs- und Städtebaupolitik Schritt für Schritt die Weichen in die richtige Richtung zu stellen. Ich finde es toll, Herr Kollege Kansy, wenn Sie dies akzeptierten, anstatt nach dem nächsten Schweinezyklus zu rufen.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei der SPD (E Dr.-Ing. Dietmar Kansy [CDU/CSU]: Ich habe die ganze Zeit über nach Ihnen geguckt!))

Zu Protokoll gegebene Rede

Christine Ostrowski (PDS):

Das Fettnäpfchen kann ich mir aussuchen: Entweder ich rede zur Sache, zum Bericht - dann bin ich nicht aktuell - oder ich rede über aktuelle Wohnungspolitik; dann spreche ich nicht zur Sache. Das Dilemma ist: Der Wohngeld- und Mietenbericht beschreibt die Jahre 1997 und 1998. Heute, im Mai 2001, steht er erst auf der Tagesordnung, zu einer Zeit, in der bereits der nächste Wohngeld- und Mietenbericht vor der Tür steht. Diese Kluft von drei, vier Jahren, in denen sich in der Wohnungspolitik vieles, zum Teil auch dramatisch, verändert hat, hat auch damit zu tun, dass zwischen Einbringung des Berichts und seiner heutigen Beratung über ein Jahr vergangen ist. Das muss man sich vorstellen. Ich kann nur hoffen, dass dieses Zögern nicht etwa Absicht war; sonst läge die Vermutung nahe, der späte Zeitpunkt wäre Ihnen deshalb

recht, weil es jetzt so viel „Erfreuliches“ darzustellen gibt. Denn in der Wohnungspolitik scheint alles

Denn in der Wohnungspolitik scheint alles Friede, Freude, Eierkuchen.

Christine Ostrowski (PDS)

Friede, Freude, Eierkuchen: entspannte Wohnungsmärkte; sanfte Mietanstiege bis ins vergangene Jahr, in dem der Anstieg der Mieten sogar erstmalig seit 20 Jahren unter den Lebenshaltungskosten lag. Der Anstieg der Wohnnebenkosten hat sich verlangsamt. Ein neues Wohngeldrecht ist in Kraft. Das Mietrecht ist durch. Die Reform des sozialen Wohnungsbaus ist eingebracht; sie klingt modern: nach Ökologie, sozialer Durchmischung, Innenstadtentwicklung, Flexibilität. Selbst die Leerstandskrise Ost – im Bericht kaum thematisiert - scheint verbal gelöst zu werden. Durch die Medien schwirren „Sonderprogramm Ost“, „6 Kanzler-Milliarden“, „Solidarpakt II“, „Sanierungsprogramme Innenstädte Ost“ usw. Eherne wohnungspolitische Thesen, die noch vor vier, fünf Jahren die Debatten beherrschten - besonders von SPD und Grünen -, sind jetzt aus dem Sprachgebrauch der Koalitionsfraktionen verschwunden, werden jetzt gar „seitenverkehrt“ von CDU/CSU und F.D.P. geäußert. Beispielsweise „Verstetigung des Wohnungsbaus“, „antizyklisches Verhalten der Politik“, „Finanzierungsverantwortung des Staates“. Heute erwecken Sie den Eindruck, meine Damen und Herren der Koalition, als wären diese Grundsätze überholt. Ich glaube, da irren Sie. Es beunruhigt, dass Ihre langfristigen Weichenstellungen in der Wohnungspolitik durch die Augenblicksbrille getroffen zu werden scheinen. Dass zum Beispiel die Mietrechtsreform eine

Jahrzehntereform ist, dazu bedarf es keines Beweises. Ihre dominierende Begründung für die 20-Prozent-Kappungsgrenze aber war, dass der Wohnungsmarkt eine 30-prozentige Mieterhöhung sowieso nicht hergibt. Sie gingen also gedanklich von der momentanen Situation eines entspannten Marktes aus. Solche Begründung haben Sie von mir nie gehört, obwohl auch wir für die Senkung der Kappungsgrenzen eingetreten sind. Unsere Begründung hieß: Den Preis eines Produktes, gesetzlich sanktioniert, zu erhöhen, ohne an ihm etwas zu verbessern, ist nicht legitim. Und wenn man das dennoch tut, dann nutzt man die Sonderstellung des Gutes Wohnen aus, die bekanntlich dadurch gekennzeichnet ist, dass der Mensch wohnen muss und auf eine Wohnung nicht verzichten kann. Ein prägnantes Beispiel für Ihre Momentsicht ist auch Ihre andauernde Wiederholung, dass der Neubau von Wohnungen nahezu überflüssig sei. Drei Anmerkungen dazu: Erstens. Tatsächlich sind zwar so viel Mietwohnungen am Markt wie noch nie - den Osten in seiner Sondersituation klammere ich hier bewusst aus -, aber der Spatenstich für diese Wohnungen vollzog sich noch unter der alten Regierung. Das Fehlen an Wohnungen - die Differenz zwischen Haushalten und Wohnungen - hat sich auf rund 500 000 verringert. Was mit anderen Worten heißt, dass immer noch eine halbe Million Wohnungen fehlt. Zweitens. Die Zahl der Haushalte wird bis 2015 weiter ansteigen, was einen weiteren Bedarf bis dahin signalisiert. Drittens. Selbst wenn - theoretisch angenommen - die Zahl der Haushalte mit der Zahl der Wohnungen übereinstimmen würde - auch qualitativ -, selbst wenn also jeder Haushalt nicht nur eine, sondern seine Wohnung hätte, käme man bei Strafe des Verfalls der Wohnungen nicht umhin, alljährlich den erforderlichen Erhaltungs- und Ersatzbau zu sichern. Welchen

Umfang der hat, kann man leicht ausrechnen. Bei 38 Millionen Wohnungen ist das eben ein Umfang von 380 000 Wohnungen jedes Jahr. Und wenn man diesen Umfang nicht gewährleistet, ihn nicht finanziert, dann kommt es mit Sicherheit zum „Stau“, zu neuer Verknappung und zu ansteigenden Mieten. In Ballungsräumen wie München, Stuttgart, Düsseldorf ist das bereits zu beobachten. Im Übrigen konstatiert der RDM aktuell erstmals nach sechs Jahren einen Anstieg bei Neuvermietungen und zwar 2 Prozent im Altbau und 1,6 Prozent im Neubau. Ich werfe Ihnen auch vor, dass Ihnen der Wille zur differenzierten, gründlicheren analytischen Betrachtung abhanden gekommen ist. So sagt allein ein - wenn auch erfreulich niedriger - Mietanstieg nichts aus. Zu einer realen Beurteilung der Lage kommt man erst, wenn Einkommen und Miete in Relation gestellt werden, wie es im Armuts- und Reichtumsbericht geschieht. Wenn 35 Prozent aller Haushalte eine Mietbelastung von 30 Prozent und mehr haben, sind es bei den reichen Haushalten eben nur 6 Prozent, die mehr als ein Drittel für das Wohnen ausgeben. Am höchsten liegt die Wohnkostenbelastung bei den Einkommensschwächsten. Haushalte mit einem Einkommen von unter 1 000 DM geben 67 Prozent für das Wohnen aus. Das ist eigentlich gar nicht nachvollziehbar. Alleinstehende mit Kindern haben besonders hohe Belastungen, ebenso Familien mit Kindern. Und eine hohe Wohnkosten- bzw. Mietbelastung paart sich mit kleineren Wohnungen und schlechterer Ausstattung. Finden Sie nicht auch, dass das eine ernst zu nehmende Schieflage ist? Es ist ja nicht

nur die Wohnung. Diese Personengruppen sind generell in vielfacher Weise benachteiligt. Wie Sie diese Schieflage beseitigen wollen, weiß ich nicht. Ich höre ja noch nicht einmal davon, dass Sie diese überhaupt erkannt hätten. Ihre Reform des Sozialwohnungsbaus löst das Problem nicht. Allein die Tatsache, dass Sie die Einkommensgrenzen nahezu unverändert lassen, ist Beleg genug dafür. Auch beim Wohngeld bleiben Sie oberflächlich, reden stets nur von der Erhöhung, die - was mich auch freut - zahlreichen Haushalten zugute kommt. Aber Sie sparen gänzlich aus der öffentlichen Debatte aus, dass im Osten zusätzliche Freibeträge weggefallen, pauschale Abzugsbeträge gekürzt worden sind, sodass es sogar zur Minderung von Wohngeldansprüchen kommen kann. Für solche Härtefälle haben Sie mit den Ländern insgesamt 20 Millionen DM eingeplant. Es muss also viele Haushalte betreffen. Wie viel, wissen Sie nicht - so Ihre Antwort auf meine entsprechende Frage. Ich sage es Ihnen: Theoretisch betroffen sind 260 000 Arbeitslose, 140 000 Rentnerhaushalte, 78 000 Alleinerziehendenhaushalte. Auch haben Sie nie wirklich den Widerspruch reflektiert, dass in den zurückliegenden Jahrzehnten der soziale Wohnungsbau mit Milliarden und Abermilliarden gefördert wurde. Mit dem Ergebnis, dass dessen Ziel - bezahlbares Wohnen für „breite Schichten des Volkes“ zu sichern - exakt nie erreicht wurde. Und wegen dieses verfehlten Ziels - wiederum mit Milliarden und Abermilliarden - das Wohngeld auch noch erhalten musste und muss. Ohne Reflexion dieses Widerspruchs haben Sie sich Hals

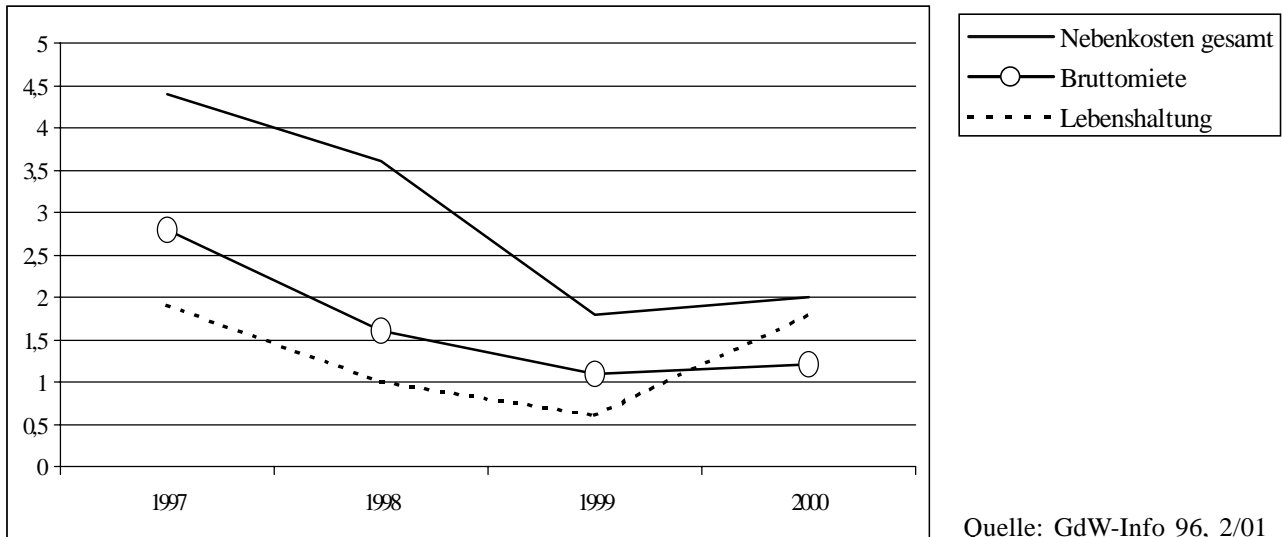
über Kopf in die Reform des Sozialwohnungsbaus gestürzt, die von der kümmerlichsten Finanzausstattung in der Geschichte der Bundesrepublik geprägt ist. Nur nebenbei: Es interessiert Sie auch nicht, wie sich - quantitativ und qualitativ - die Zielgruppen entwickeln. Es interessiert Sie auch nicht, wie sich deren Wohnungsbedarf entwickelt. Das alles habe ich schriftlich als Antwort Ihrer Regierung auf eine Anfrage. Von Augenblickssicht getrübt ist auch Ihr Verhalten, was die Leerstandskrise im Osten angeht: Wo immer Sie dazu öffentlich auftreten - und es gab ausreichend öffentliche Foren, Veranstaltungen und Konferenzen -, immer habe ich Ihre Einschätzung gehört, dass Ihre kümmerliche Novelle des Altschuldenerhilfegesetzes als Hilfe und Verantwortung des Bundes an sich genug sei. Nun sei der Ball bei den ostdeutschen Ländern und Kommunen. Übrigens: Außer dieser in keiner Weise der Krise gerecht werdenden Novelle haben Sie seither - das wollen wir ausdrücklich feststellen - nichts weiter unternommen. Für die Inszenierung „Expertenkommission wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ - Welch eine Wortschöpfung - fiel der Vorhang im November vergangenen Jahres. Seither ging auch das Licht in zahlreichen weiteren Wohnungen ... aus. Berichte sind dann gut, wenn sie von wirklicher Problemsicht geprägt sind. Berichte sind dann sinnvoll, wenn sie von der Politik und den Politikern als Handlungsgrundlage begriffen werden. Ihr Vorgehen mit dem Wohngeld- und Mietenbericht spricht eher dafür, dass er letztlich für die Ablage taugt. Schade um die Bäume.

Wohnraum wird knapp

In Deutschland wird Wohnraum immer knapper, warnt der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Die Folge wird ein dramatischer Anstieg der Mieten sein“, sagte der BFW-Vorsitzender Gerd Kopenhagen in Hamburg. „Die Krise im Wohnungsbau ist nicht überstanden. ...“

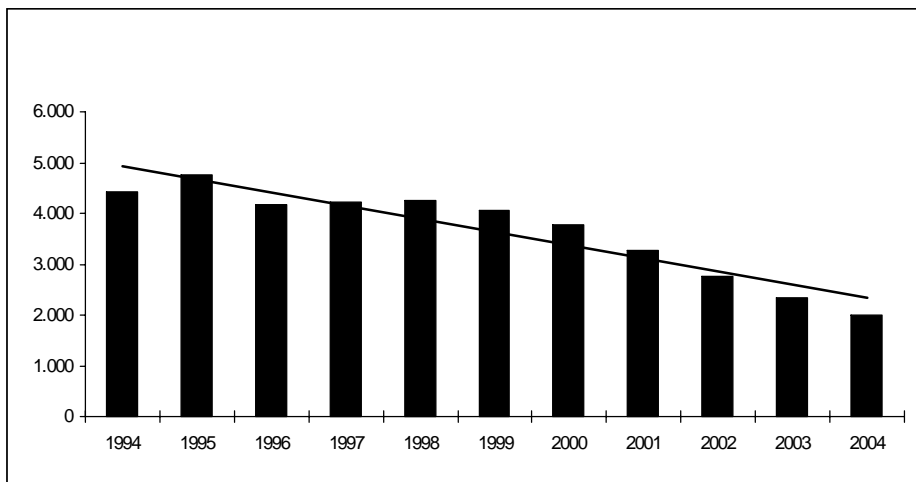
aus: *Hamburger Abendblatt*, 13.6.01

Veränderung Bruttowarmmieten, Nebenkosten und Lebenshaltungskosten seit 1997 in Prozent



Quelle: GdW-Info 96, 2/01

Ausgaben Wohnungswesen 1994 - 2004 (Mio. DM)



Quelle: Volks- und Finanzwirtschaftliche Berichte, Bundeshaushalt 2001, August 2000

„Mieten explodieren“

Experten sagen knappes Angebot in Städten voraus

In den Städten bahnt sich nach Einschätzung von Experten ein rasanter Anstieg der Wohnungsmieten an. Indiz dafür sei die angespannte Lage in den Ballungszentren, warnte der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) am Dienstag in Hamburg. „Der Markt moderner und gut

geschnittener Mietwohnungen in innerstädtischen Lagen ist wie leer gefegt, die Mieten explodieren“, sagte der BFW-Vorsitzende Gerd Koppenhöfer. Dies seien Vorboten einer neuen Wohnungskrise in den Städten.

Verschärft werde die Situation durch den rückläufigen Wohnungsbau und den Negativrekord bei den Baugenehmigungen im vergangenen Jahr. Es sei abzusehen, dass im nächsten Jahr bundesweit minde-

stens 50 000 Wohnungen fehlen würden, hieß es. Die „dramatisch steigenden Mieten“ wirkten sich auch auf die Städte als Wirtschaftsstandort aus, sagte Koppenhöfer. So sei es für Unternehmen beispielsweise in München nahezu unmöglich, passende und bezahlbare Wohnungen für Mitarbeiter zu finden.

aus Berliner Zeitung vom 13.6.01

Wohnungsmarkt quo vadis?

Immer öfter werden in letzter Zeit Stimmen laut, die eine neue Wohnungsnot beschreiben. „Auf dem scheinbar entspannten deutschen Wohnungsmarkt wird es bald wieder eng“, warnten erst vor kurzem die Landesbausparkassen. Zudem sorgt die aktuelle Diskussion um die Rentenreform und die unzureichende Einbindung von Immobilien in die private Altersvorsorge für Irritationen. Und die Mietrechtsreform ... verbessert die Stimmung der Investoren in Deutschland auch nicht gerade. Alles in allem keine rosigen Zeiten für die Immobilienwirtschaft. Und doch lässt sich ein Silberstreifen am Horizont erkennen. Das sehen Sie nicht so? Nun, auf den ersten Blick sieht es auch nicht danach aus. Der Wohnungsbau ist in der Bundesrepublik seit Mitte der 90er Jahre massiv zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt vor kurzem mitteilte, sind vergangenes Jahr 423.100 Wohnungen fertiggestellt worden. Das sind 11 % oder 49.600 Wohnungen weniger als 1999 – ein mehr als herber Schlag. Für das Jahr 2001 erwarten Experten mit rund 390 T neuen Wohnungen am Markt keine durchgreifende Besserung ... Da werden Fragen laut, wie sich dieser drastische Rückgang erklärt. Liegt es am dominierenden Einfluss der Steuergesetzgebung auf das Verhalten der Investoren? Setzt die Wohnungspolitik die falschen Signale? Sind die Mieten zu niedrig? Sind Baukosten und Bauplatzpreise zu hoch? Oder ist die erzielbare Rendite im freifinanzierten Wohnungsbau zu gering? Alle genannten Faktoren spielen wohl eine Rolle. Um Antworten auf diese Fragen zu finden, hat der Verband deutscher Hypothekbanken Ende vergangenen Jahres eine repräsentative Erhebung durchgeführt und eine umfassende Analyse der Ertrags-, Kosten- und Finanzierungsstruktur im freifinanzierten Mietwohnungsbau durchgeführt. Wesentlicher Bestimmungsfaktor für

die Rendite von Wohnungsbauinvestitionen sind die Gesamtkosten, zu denen eine Immobilie erstellt wird. Zu unterscheiden sind die Kosten des Bauwerks, des Grundstücks sowie die Baunebenkosten. Laut Untersuchung sind die Gesamtkosten einer ... 77 qm großen Wohnung seit 1977 von 280 T DM auf 250 T DM gesunken. Bezogen auf den Quadratmeterpreis Wohnfläche entspricht dies einem Rückgang von 3.725 DM auf 3.149 DM. Einen nicht unerheblichen Anteil machen dabei mit durchschnittlich 444 DM pro qm die Grundstücksnebenkosten aus, die pro qm Grundstücksfläche gegenüber 1997 (433 DM/qm) leicht gestiegen sind. Erfreulich ist, dass die reinen Baukosten pro qm Wohnfläche seit 1997 von 2.663 DM um acht Prozent auf 2.443 DM gesunken sind. Grund dafür, so die Einschätzung der Hypothekbanken, dürften die Anstrengungen des Bundesbauministeriums um kostensparendes Bauen und der hohe Konkurrenzdruck in der Bauwirtschaft sein. Nun war die Immobilie als Anlageform im Jahr 2000 einem starken Konkurrenzdruck ausgesetzt: Die Aktienmärkte setzen erneut zu einem Höheflug an. Traumrenditen lockten. Wer denkt da schon ans Bauen? Heute sind wir schlauer. Wir wissen, dass an der Börse die Bäume auch nicht in den Himmel wachsen. Und so erlebt der Immobilienmarkt momentan eine Renaissance. Solide Anlageformen sind wieder gefragt. Sicherheit hat einen neuen Stellenwert bekommen. Auch hier gibt die Erhebung der Hypothekbanken Aufschluss: „Die Immobilie eignet sich als Basisinvestment für den langfristig orientierten, sicherheitsbewussten Anleger“, lautet das Fazit. Gerade das derzeit niedrige Zinsniveau und die moderaten Baukosten tragen dazu bei, dass sich im Mietwohnungsneubau über lange Jahre hinweg sichere Basisrenditen nach Steuern von vier und fünf Prozent erwirtschaften lassen. Langfristigkeit und Verlässlichkeit sind Faktoren, die der Wohnungsbau braucht. Gerade in Bezug auf die

Reform der Altersvorsorge sollte, ja muss der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung der Bau- und Wohnungswirtschaft Rechnung getragen werden. Denn wie kaum ein Wirtschaftszweig ist der Bausektor mit einem Anteil von mehr als 10 % am Bruttoinlandsprodukt mit vielen Bereichen der Volkswirtschaft verzahnt. Dabei ist vor allem der Wohnungsbau einer der arbeitsintensivsten Bereiche des produzierenden Gewerbes. 2000 gingen wegen der Krise am Bau 40 T Arbeitsplätze verloren. Wird von politischer Seite nicht gegengesteuert, dann rechnen Experten in den kommenden Jahren sogar mit insgesamt 200 T bis 300 T Entlassungen. Und dennoch zeigt sich ... ein Silberstreifen am Horizont. Die eine oder andere gute Nachricht hört man aus dem Bundesbauministerium. Bei der 8. Handelsblatt-Immobilientagung „Wohnungs- und Städtebautagung“ versprach der Minister, sich für eine Verstärkung des Wohnbaus einzusetzen. Sprachs und legte ein 5-Punkte-Programm bei, das z.B. auf eine Senkung der Bau- und Nebenkosten zielt. Jährlich 400 Mio. Mark sollen zudem bis 2005 zur Finanzierung eines Altbau-Modernisierungs-Programms zur Verfügung gestellt werden. „Wohnwertverbesserung“ lautet somit die Devise, der wir in den nächsten Jahren folgen müssen. Denn: Nach wie vor liegt im Gebäudereich ein gewaltiges Energie-sparpotenzial. So gelten ... 27 Mio. Wohnungen von insgesamt 36,5 Mio. als „Energieschleudern“, weil ihr Energieverbrauch höher liegt als 150 bis 200 Kilowattstunden pro qm und Jahr. Mit Maßnahmen zur Heizungsmodernisierung, Wärmedämmung und Fenstererneuerung an über 330.000 Wohnungen des Altbaubestandes tut sich hier ein Milliardenmarkt auf, für den Konzepte entwickelt und fortgeführt werden müssen.

Beim Stadtumbau wird gekleckert - beim Verkehrsbau geklotzt

Zu den Eckdaten zum Bundeshaushalt 2002 erklärt die wohnungspolitische Sprecherin der PDS im Bundestag, Christine Ostrowski zu den Lösungsvorschlägen für den Wohnungsleerstand Ost:

„Um 6 % steigt der Etat des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Jahr 2002. Doch der Stadtumbau Ost sitzt dabei wieder am Katzentisch. 27 Mrd. gibt es für Verkehrsinvestitionen, aber nur 300 Mio. DM jeweils in den Jahren 2002 bis 2004 für ein Stadtumbau-Programm zur Lösung des Wohnungsleerstandes Ost. Diese finanzielle Maßnahme ist wie folgt zu bewerten:

1. Die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ hielt es für erforderlich, rund 350.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Die jetzt bekannt gewordenen Zahlen reichen gerade mal für rund 150.000 Wohnungen aus.

2. Die Expertenkommission schlug vor, die Eigenheimzulage beim Bestands-Erwerb auf das Niveau der Neubau-Zulage zu heben. Auch dieser Weg wird nicht gegangen. Die Förderung soll zwar im Altbaubereich und für denkmalgeschützte Gebäude angehoben und damit rund 70.000 Erwerber von der grünen Wiese in die Innenstädte gelockt werden. Dies ist zwar aus Stadtentwicklungsgründen unterstützenswert, aber bedeutet nur ca. 7000 Wohneigentumserwerber pro Jahr. Darüber hinaus soll die Förderung erst ab einer Wohnungsgröße ab 70 qm greifen; damit ist absehbar, dass sie vorwiegend Haushalte mit höheren Einkommen erreicht.

3. Die Expertenkommission hielt die Erhöhung der Investitionszulage für die Modernisierung von Mietwohnungen für erforderlich. Das jetzt vorgeschlagene Modell eines Selbstbehaltes von 100 DM/qm und 22%iger Förderung sowie der Beschränkung auf die Bau-

altersklassen bis max. 1959 und auf Sanierungsgebiete und Erhaltungsgebiete kommt der Sanierung des Altbaubestandes und damit privaten Eigentümern entgegen, benachteiligt aber die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, die in der Regel jüngere Bestände haben. Davon abgesehen, dass die weiteren Vorschläge der Expertenkommission auf Eis liegen, sind diese Lösungsstrategien immer noch mit vielen Für und Wider behaftet. Allein durch den Zeitverzug bis zur Auszahlung der ersten Gelder bis 2002 hat sich der Wohnungsleerstand in den neuen Ländern weiter erhöht. Was auf den ersten Blick positiv erscheint, löst das Problem der ostdeutschen Wohnungswirtschaft und der von Leerstand und Abwanderung betroffenen Städte ... nicht. 300 Mio. für den Stadtumbau Ost, aber 27 Mrd. für Verkehrs-Investitionen: Beim Stadtumbau wird gekleckert - beim Verkehrsbau weiter geklotzt.“

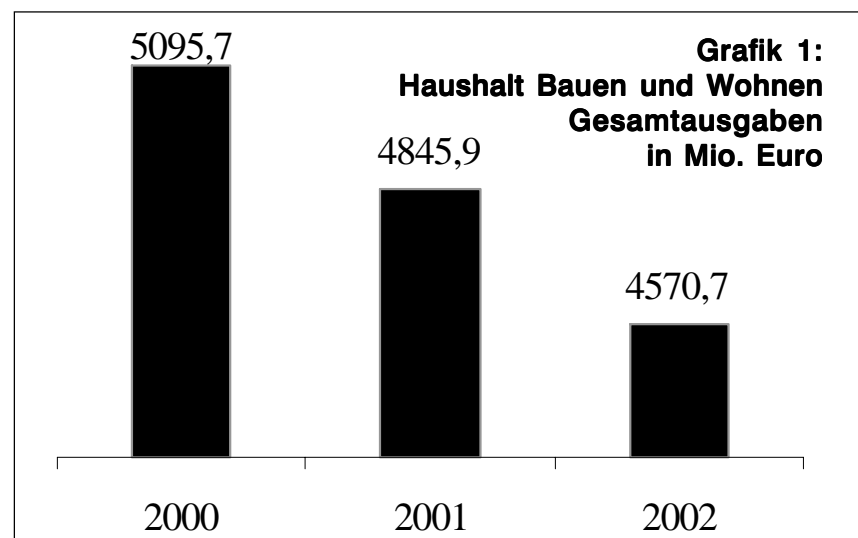
Der Entwurf für den Bau- und Wohnungsetat 2002:

Krise im Osten noch nicht erfasst

von Henning Bösherz

Gesamtvolumen

Auf nunmehr knapp fünfeinhalb Seiten ist der Entwurf des Wohnungs- und Bauetats zusammengekürzt. War die Straffung von ehemals 19 Seiten im vergangenen Jahr auf sieben noch erfreulich, geht das vorgelegte Druckwerk sehr zu Lasten von Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit. Der Haushaltentwurf 2002 wird konsequent in Euro ausgewiesen, DM-Beträge erfolgen nur noch

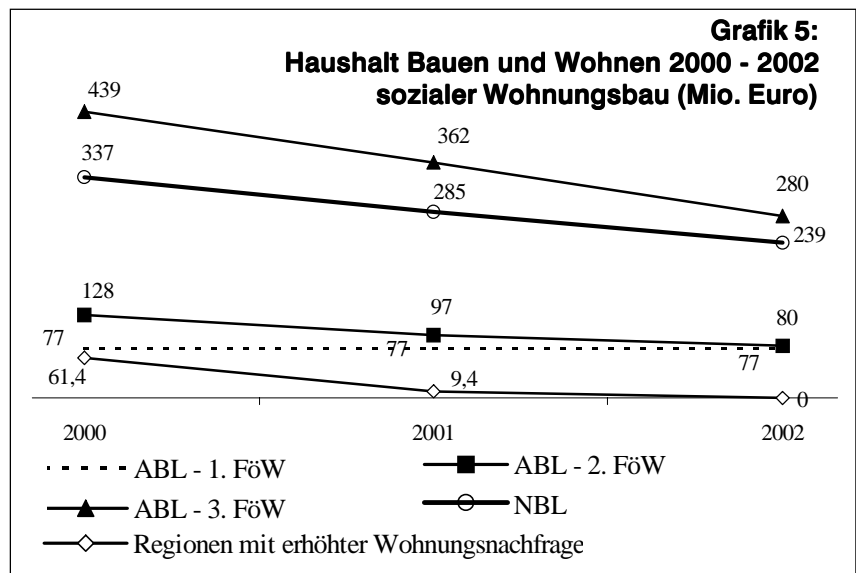
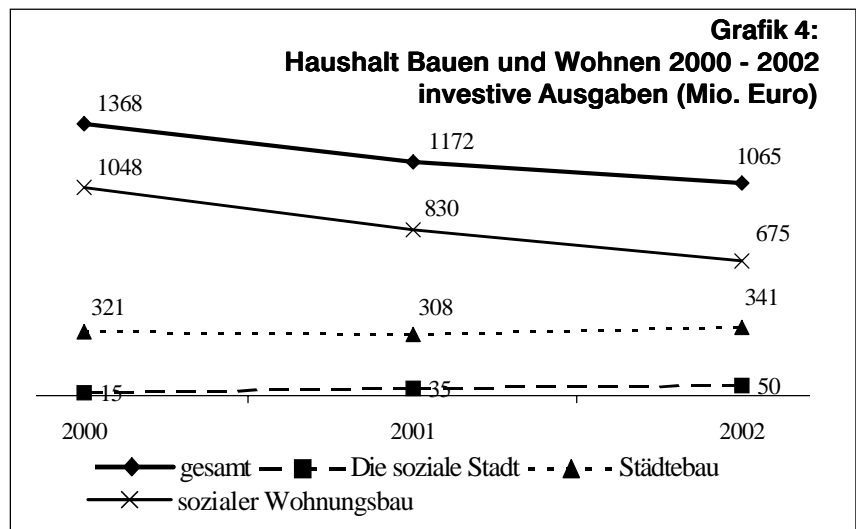
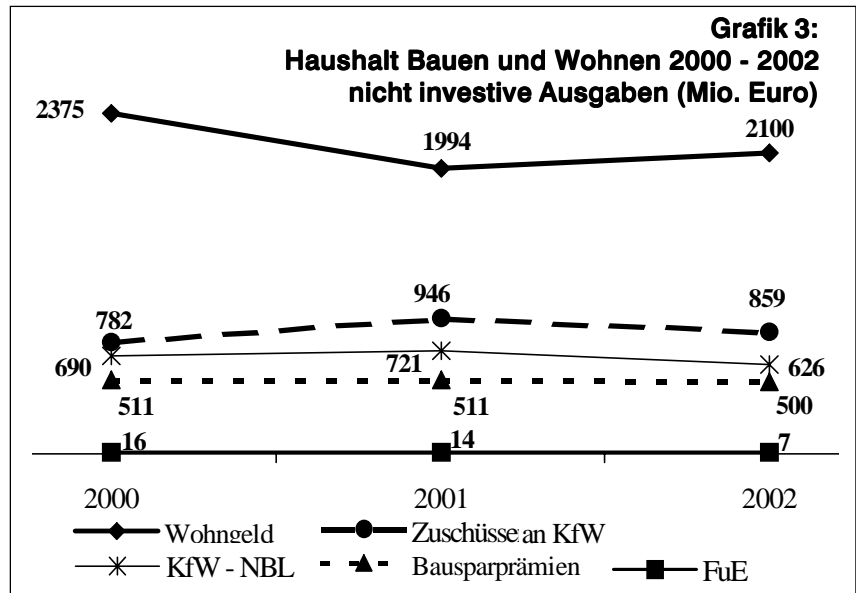


nachrichtlich. Zum Verständnis sei gesagt, dass alle Angaben, auch bei den Vergleichen zu 2000 und 2001, in Euro erfolgen. Der Gesamtum-

fang geht erneut zurück und beträgt nur mehr 4,57 Mrd. Euro (2000: 5,1 Mrd. Euro, 2001: 4,85 Mrd. Euro).

Ausgaben im Rückblick

Die Veränderungen in den einzelnen Titeln sind im Vergleich zu den Vorjahren zum Teil erheblich. Eine Übersicht über die wichtigsten Veränderungen zeigen einige folgende Grafiken: Bei den nicht investiven Ausgaben (Grafik 3) fällt die Diskontinuität vor allem beim Wohngeld und den KfW-Zuschüssen auf. Völlig auf den Hund gekommen zu sein scheint der Bereich Forschung und Entwicklung mit dem Rekord-Minusetat von 7,1 Mio Euro. Erhebliche Einschnitte erfolgen erneut bei den Investitionen (Grafik 4), deren Gesamtsumme um ein Drittel in bezug auf 2000 abnimmt. Was einerseits nachvollziehbar erscheinen mag, weil insbesondere in den neuen Ländern kein extensiver Wohnungsbau erwünscht ist, schlägt bei näherer Betrachtung ins Gegenteil um. Einerseits sind nur marginale Barmittel für ein Stadtumbauprogramm im Osten eingestellt, das diesen Namen verdienen würde. Wenn andererseits in den „Boom-Regionen“ der alten Bundesländer schon wieder Wohnungsknappheit zu verzeichnen ist, kann das Zurückfahren der Mittel beim sozialen Wohnungsbau keine Antwort darauf sein. Dafür greift nun endlich das Programm „Die soziale Stadt“, das sich nunmehr einer Mittelausstattung von 49,9 Mio Euro erfreuen kann (2000: 15,3 Mio Euro, 2001: 34,5 Mio Euro). (Grafiken 4, 5)



Vergleich 2000 Plan und Ist

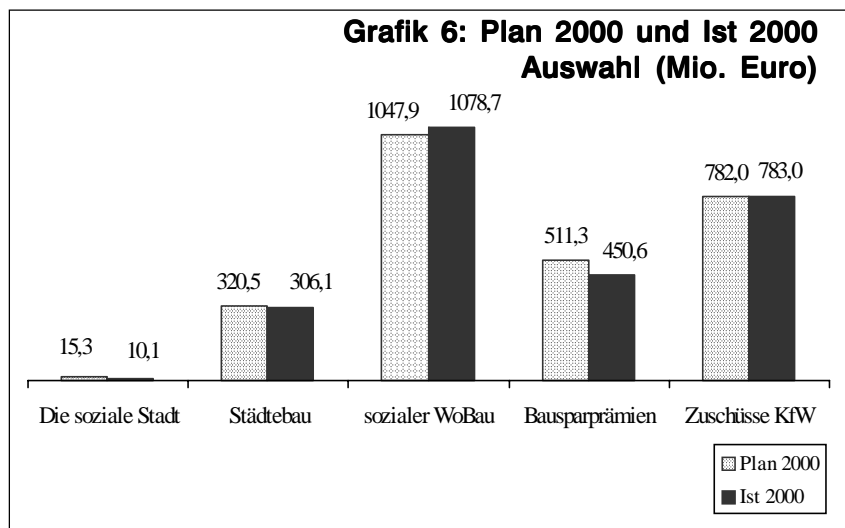
Interessant der Vergleich verschiedener Ausgabenposten im Plan und im Ist (Grafik 6). Wie zu erkennen ist, wurden die Planmittel bei der „Sozialen Stadt“, dem Städtebau und den Bausparprämien nicht ausgeschöpft. Bei den Bausparprämien führte das zur bereits erwähnten leichten Korrektur nach unten, während die Mittel für den Städtebau wieder zunehmen (Grafik 4). Andererseits musste beim sozialen Wohnungsbau tiefer in die Tasche gegriffen werden. Weitgehend im „Plan“ die Zuschüssen an die KfW.

Ausgabenschwerpunkte 2002

Die Gesamtstruktur der Ausgaben kann aus dem Struktogramm im Anhang entnommen werden. Die Struktur des Haushaltes entspricht nach Titelgruppen und den wichtigen Ausgabenposten weitgehend der des Etats von 2000 und 2001. Neu in den Einzelplan des Etats Wohnungs- und Bauwesen übernommen wurde der Titel „Entlastung von Wohnungsunternehmen nach AHGV“ (Zusatzentlastung für Härtefälle nach § 6a). Dieser Titel war 2001 im Einzelplan 60 ver-

Resumé

Erneut ist ein Haushaltentwurf für Bauen und Wohnen unausgewogen, nimmt insbesondere auf den in Ost und West gespaltenen Wohnungsmarkt nur ungenügend Rücksicht. Wie schon erwähnt, muss schnellstens ein Stadtumbauprogramm mit umfangreicher Mittelausstattung



schlägt (BMF); es ist also lediglich eine andere Zuordnung. veranschlagt wurden 30,7 Millionen Euro; die gleiche Summe wie 2001. Von dieser ist beakntlich bis zum Redaktionsschluss noch keine Mark abgeflossen. Innerhalb der Zinszuschüsse für KfW-Programme ist das CO₂-Minderungsprogramm – als Bestandteil des „Zukunftsinvestitionsprogrammes (ZIP)“, finanziert vorrangig aus den UMTS-Erlösen – als neuer Posten mit 204,5 Millionen Euro zu nennen. Allerdings ist aufgrund von Energiebilanzen fraglich, ob die Wirkung vermeintlich CO₂-min-

her, kombiniert mit einer Aufstokkung des Forschungsetats. Die Umleitung von Mitteln aus den vorhandenen Programmen ist ebenso ins Kalkül zu ziehen wie die Erschließung neuer Quellen. Politik heißt gestalten, Wohnungs- und Städtebaupolitik heißt, heute den Rahmen zu setzen für die nahe und

dernder Maßnahmen hinreichend geprüft ist. Mit einem Betrag von 2,1 Milliarden Euro nimmt das Wohngeld erneut den größten Anteil ein, nämlich 45,9% aller Ausgaben. (2000: 2,375 Milliarden Euro, 2001: 1,994 Milliarden Euro).

Es folgen die Investitionen mit 1,065 Milliarden Euro (23,3%), die Zuschüsse (vor allem Zinszuschüsse) an die KfW mit 859 Millionen Euro (18,8%) und die Bausparprämien mit einem leicht verringerten Ausgabenansatz von 500 Millionen Euro (statt 511,3 Millionen Euro in 2000 und 2001, was genau 1 Mrd. DM entsprach).

weitere Zukunft. Bleibt es beim „Weiter so!“, bleibt es auch bei Geisterstädten in den neuen und bei Wohnungsknappheit, insbesondere im preiswerten Segment, in den alten Bundesländern. Von einer sozialdemokratisch-grünen (ökologischen?) Regierung darf etwas mehr erwartet werden.

Der Etat für das kommende Jahr betont ... sparen und gestalten!

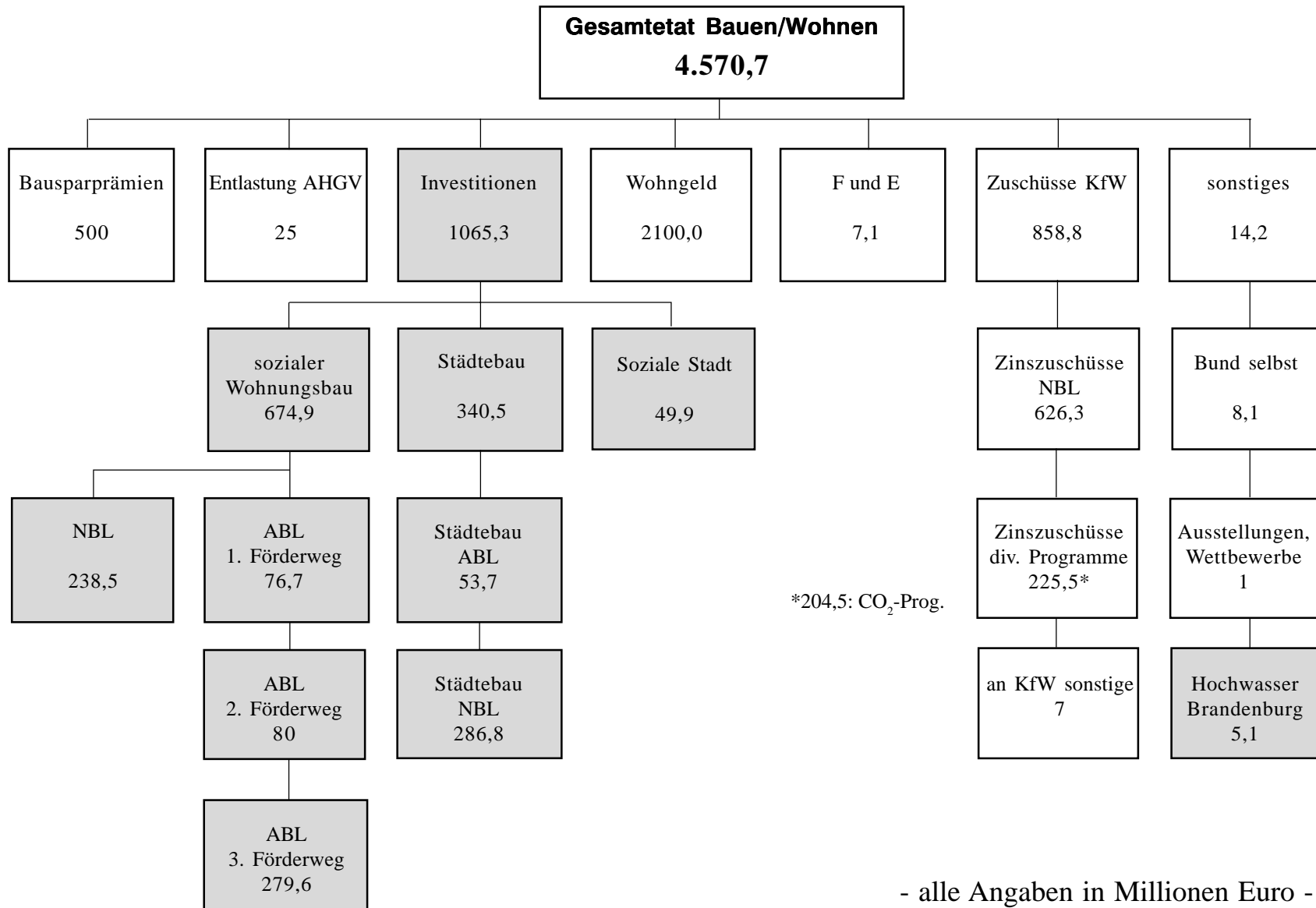
... Wir bleiben klar auf Konsolidierungskurs. Gleichzeitig geben wir den Zukunftsaufgaben verstärktes Gewicht. ... Unser Ziel bleibt: Mehr Zukunftsausgaben statt

Zinszahlungen. ... Der Aufbau Ost hat weiterhin hohe Priorität. Dies ist im Bundeshaushalt deutlich abzulesen. ... Der Wohnungsleerstand in den neuen Ländern ruft zunehmend Probleme hervor. Die Bundesregierung wird Ländern und Kommunen helfen, diese Probleme zu lösen. Deshalb gibt es im Bundeshaushalt 2002 auch Mittel für ein Programm „Stadtumbau Ost“. Für die Ent-

wicklung städtebaulicher Konzepte sind 16 Mio. Euro vorgesehen. Zur Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen werden ab 2002 jährlich 153 Mio. Euro als Verpflichtungsrahmen zur Verfügung gestellt.

aus Presseerklärung Hans Eichel zur Verabschiedung HH-Entwurf im Kabinett

Haushaltentwurf 2002 - Ausgabenschwerpunkte



- alle Angaben in Millionen Euro -

Wohneigentum und private Altersvorsorge

Die Rentenreform ist beschlossen. Um die Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die private Altersvorsorge wurde lange erbittert gestritten und gerungen (siehe auch Rundbrief 2/2001). Mit dem sogenannten Entnahmemodell wurde schließlich doch noch eine akzeptable Lösung gefunden.

Das Entnahmemodell:

- Man kann aus seiner zur Altersversorgung angesparten privaten Anlage einen Betrag von mindestens 10.000 Euro und höchstens 50.000 Euro förderunschädlich entnehmen und ihn unmittelbar zur Herstellung und Anschaffung von selbstgenutztem inländischen Eigentum verwenden.
- Man ist verpflichtet, diesen Betrag – ohne Auszinsung – in monatlichen, gleichbleibenden Raten bis Vollendung des 65. Lebensjahres in einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag zurückzuzahlen.

- Die Rückzahlung löst keine erneute Förderung aus (keine Doppelförderung). Man kann aber die Förderung nach dem Altersvermögensgesetz für weitere Aufwendungen in



Anspruch nehmen.

- Für die nachgelagerte Besteuerung ergibt sich im Normalfall keine Besonderheit.
- Bei Veräußerung oder sonstiger Aufgabe der Selbstnutzung hat man

die Möglichkeit, den Restbetrag innerhalb einer bestimmten Frist entweder in ein Ersatzprojekt investieren oder in einem zertifizierten Altersvorsorgevertrag einzuzahlen. Geschieht dies nicht, liegt eine schädliche Verwendung vor.

- Eine schädliche Verwendung liegt auch vor, wenn man mit seiner Rückzahlungsverpflichtung mit mehr als einem Jahresbetrag in Rückstand gerät.
- Bei einer schädlichen Verwendung gelten die allgemeinen Regeln. Zusätzlich ist der noch nicht in den Altersvorsorgevertrag zurückgeführte Restbetrag für den Zeitraum zwischen Entnahme und schädlicher Verwendung für Zwecke der Besteuerung mit 5% fiktiv zu verzinsen.
- Um den Kosten- und Verwaltungsaufwand gering zu halten, ist gesetzlich keine besondere Grundbuchsicherung vorgeschrieben.

Frontalangriff auf das Bausparwesen“

Andreas Zehnder, Verband- chef der Privaten Bauspar- kassen, übt Kritik an Riester-Reform

DIE WELT: Herr Zehnder, wie beurteilen Sie die Wohneigentumsförderung innerhalb der Riester-Reform?

Andreas Zehnder: Die Bausparkassen können aufgrund der Wohneigentumsförderung durch das Zwischenentnahmemodell nur von einem Frontalangriff auf das deutsche Bausparwesen sprechen. Es ist ein politischer Kompromiss, der die Eigentumsbildung nicht realisierbar macht.

DIE WELT: Ist der Bau oder Kauf einer Immobilie demnach mit einem privaten Altersvorsorgevertrag à la Riester nicht möglich?

Zehnder: Unter Umständen nicht. Wer mit dem Gedanken spielt, sich später eine eigene Immobilie leisten zu

wollen, sollte sich auf jeden Fall genau überlegen, ob er einen Altersvorsorgevertrag ... abschließt. Denn mit dem Abschluss kommen auf den Sparer langfristige Zahlungsverpflichtungen zu, so dass er sich den Bau oder Kauf einer Immobilie vielleicht nicht leisten kann. Und wer denkt, die Baufinanzierung wäre mit dem Zwischenentnahmemodell gesichert, der irrt.

DIE WELT: Wo sehen Sie konkrete Probleme bei der Immobilienfinanzierung mit dem Zwischenentnahmemodell?

Zehnder: Der Betrag, den der Sparer als Eigenkapital von seinem Riester-Konto für den Immobilienerwerb verwendet, ist quasi ein Darlehen, das der Sparer an sich selbst vergibt. Schließlich muss mit dem Beginn der Rückzahlung spätestens ein Jahr nach der Entnahme begonnen werden, so dass die Summe bis zum 65. Geburtstag wieder auf dem Konto ist. Das heißt, Eigenheimerwerber müssen zusätzlich zu den Schulden, die

der Kauf oder Bau eines Hauses mit sich bringt, auch die monatliche Belastung des Vorsorgekontos tragen; die Rückzahlung des entnommenen Geldes und den monatlichen privaten Rentenbeitrag.

DIE WELT: Wem empfehlen Sie dann das Entnahmemodell?

Zehnder: Auf jeden Fall nicht der ... Zielgruppe der Reform, den gering Verdienenden und Schwellenhaushalten. Denn sie müssen beim Hausbau oder -kauf mit spitzem Bleistift rechnen und haben deshalb für die private Altersvorsorge nicht noch mehrere Tausend Mark im Jahr übrig.

DIE WELT: Wann lohnt sich das Regierungsmodell zur Wohneigentumsförderung?

Zehnder: Das Deutsche Institut für Altersvorsorge (DIA) hat festgestellt, dass das Vorsorgekonto eine geringe Rendite aufweisen und der Hypothekenzinssatz acht Prozent entsprechen muss. Je höher die Rendite und

je niedriger der Hypothekenzins, desto ungünstiger wird das Regiermodell. Denn die Zinsverluste, die durch die Entnahme entstehen, wären größer als die Kosten für den Hypothekenkredit. Eine Untersuchung unseres Verbandes hat zudem ergeben, dass der Zeitpunkt der Zwischenentnahme auch vom Familienstatus beeinflusst wird. Familien mit Kindern erhalten höhere Zulagen als Ledige. Ein Arbeitnehmer mit geringem Einkommen und ohne Kinder, der 2002 mit der Einzahlung beginnt und bis 2004 jährlich beispielsweise 45 Euro und ab 2005 bis 2026 jährlich 90 Euro auf sein Riester-Konto anspart, könnte bei einem Anlagezins von 6 Prozent erst nach 24 Jahren den Mindestbetrag von 10 000 Euro für den Immobilienerwerb verwenden. Eine Familie mit einem Kind, die zu den gleichen Bedingungen spart, jedoch die Kinderzulage erhält, könnte nach 18 Jahren den Mindestbetrag vom Anlagekonto entnehmen. Und diese Summe reicht natürlich für den

Bau oder Kauf der eigenen vier Wände bei weitem nicht aus.

DIE WELT: Bedeutet das, dass sich Haushalte mit geringem Einkommen zukünftig kein Eigenheim mehr leisten können?

Zehnder: Nicht unbedingt. Wichtig ist, dass sich der Sparer parallel zum Riester-Konto ... noch auf anderem Wege ... Rücklagen schafft. Der Vorteil des Bausparens ist dabei, dass der Sparer bei dieser Finanzierungsform mit verlässlichen Rahmenbedingungen rechnen kann. Anders als beim Riester-Modell muss der Bausparer beispielsweise sein angespartes Eigenkapital nicht zurückzahlen, sondern trägt nach Zuteilung des Guthabens nur die Kosten des Darlehens. Die Höhe des Zinssatzes steht dabei bereits bei Abschluss des Vertrages fest. Das heißt, Bausparer, die heute einen Vertrag abschließen, können sich für ihr späteres Darlehen den günstigen Bauzins von unter sechs Prozent sichern. Gering Verdienende

können zudem von der Förderung des Bausparens profitieren, der Bausparprämie und bei Einzahlung der vermögenswirksamen Leistungen auf einen Bausparvertrag auch von der Arbeitnehmersparzulage.

DIE WELT: Die Idee der Riester-Reform ist, dass die geförderten Finanzprodukte eine lebenslange Rente abwerfen. Wie ist das mit einer Immobilie möglich?

Zehnder: Genau das ist das Problem. Eigentlich passt die Immobilie nicht in das Konzept des Arbeitsministers. Der Grundgedanke hinter der Reform ist doch, dass die Bundesbürger in den Altersvorsorgevertrag einzahlen und später daraus ihre monatliche Rente erhalten sollen. Das trifft aber auf die Wohneigentumsförderung mit dem Entnahme-Modell nicht zu. Denn der Bauherr muss sein entnommenes Kapital ja hinterher wieder zurückzahlen.

aus: DIE WELT vom 25.7.01

GdW-Präsident Freitag weist Kritik des Verbandschefs der Bausparkassen am „Entnahmemodell“ der Rentenreform zurück

Lutz Freitag, Präsident des GdW ... hat die heute in der „Welt“ von Andreas Zehnder, Chef des Verbandes der Privaten Bausparkassen, geäußerte Kritik am „Entnahmemodell“ der Rentenreform entschieden zurückgewiesen. Das „Entnahmemodell“ sei ein sehr akzeptabler Kompromiss und eine alles in allem praktikable Lösung. Mit dem „Entnahmemodell“ werde das selbstgenutzte Wohneigentum in die staatlich geförderte private Altersvorsorge einbezogen und damit den Interessen und Wünschen von 80 % der Bevölkerung Rechnung getragen. Die große Mehrheit der Bevölkerung be-

trachte das Wohneigentum als wichtigen Bestandteil der zusätzlichen privaten Altersvorsorge. Freitag: „Herr Zehnder sollte nicht versuchen, die von den Bausparkassen aufgrund einer falschen Strategie verlorene Schlacht noch einmal zu schlagen. Vielmehr müssen jetzt Finanzprodukte für die Bausparkassen entwickelt werden, die das „Entnahmemodell“ mit einbeziehen.“ Der GdW-Chef forderte die Bausparkassen auf, mit der Wohnungswirtschaft gemeinsam solche Modelle zu entwickeln. Der GdW sei dazu bereit. ... Nach dem „Entnahmemodell“ behalte der Sparer die volle Wahlfreiheit, wie das Eigenkapital angespart wird, mit dem später Wohneigentum gekauft werden soll. „Herr Zehnder vermittelt den falschen Eindruck, die Wohnimmobilie könne nur auf komplizierte und für die Verbraucher schwer verständliche Weise Eingang in die private Altersvorsorge finden. Es dürften aber schon bald Finanzprodukte zur Zertifizierung eingereicht werden, die einfach und verständlich sind und für

die ohne jede Kenntnis in Finanzmathematik optiert werden kann“ ... Es gebe im übrigen bereits erste Probeberechnungen, die belegten, dass sehr wohl gerade für die ... Schwellenhaushalte das „Entnahmemodell“ keineswegs die von Zehnder befürchtete „übermäßige Belastung“ darstellten. Freitag führte die überzogene Kritik von Zehnder auf den Umstand zurück, dass die Bausparkassen mit ihrer Forderung, die Wohnimmobilie ganz aus der Förderung der zusätzlichen Altersvorsorge herauszuhalten und stattdessen die Bausparzulage zu verdoppeln, letztendlich gescheitert seien. Freitag: „Fatal wäre eine erneute falsche strategische Positionierung der Bausparkassen. Wer aus dem Schmollwinkel heraus nur gegen die ‘Riester-Rente’ polemisiere, verkennt die Zeichen der Zeit. Die ‘Riester-Rente’ ist politische Realität. Jetzt muss es darum gehen, ... Finanzprodukte zu entwickeln, die zertifizierungs- und wettbewerbsfähig sind.“

aus Pressemitteilung vom 25.7.01

Altersvorsorge bleibt Sparmotiv Nr. 1

Das Sparen für die Altersvorsorge steht bei den Bundesbürgern weiterhin unangefochten an erster Stelle. Mit 57,7 Prozent gaben fast sechs von zehn der Befragten dieses Sparziel an auf die Frage, für welchen Zweck sie derzeit Geld zurücklegen. An zweiter Stelle rangiert mit 52,1 Prozent das Sparen für bestimmte Konsumzwecke (größere Anschaffungen), gefolgt vom Sparen für die eigenen vier Wände mit 50,8 Prozent und dem Sparen zur Kapitalanlage mit 43,9 Prozent. Dies ist das Ergebnis der elften im März 2001 in Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen vom Emnid-Institut, Bielefeld, durchgeführten Befragung zum Sparverhalten der privaten Haushalte. Während die Altersvorsorge auch bereits in den letzten vier Befragungen an erster Stelle genannt worden und der Anteilswert kontinuierlich von 36,4 Prozent im Sommer 1999 auf jetzt annähernd 60 Prozent gestiegen sei, habe das Sparmotiv „Wohneigentum“ gegenüber den

vorangegangenen Befragungen im Juni (32,0 Prozent) und Oktober 2000 (41,4 Prozent) erneut ... sprunghaft zugenommen. Weit überproportional vertreten sei das Sparmotiv „Altersvorsorge“ mit Anteilen zwischen 68 bis 70 % bei allen Altersgruppen zwischen 30 und 59 Jahren. Der Schwerpunkt des „Wohneigentums“ liege mit 58,7 % bzw. 59,9 % bei den 30- bis 39- bzw. den 40- bis 49jährigen. ... Mit 58,4 Prozent sei der Anteil der Altersvorsorge-Sparer in Westdeutschland noch etwas stärker ausgeprägt als in Ostdeutschland mit 55,4 Prozent, was nach Ansicht des Verbandes möglicherweise darauf zurückzuführen sei, dass die Rentenansprüche an die gesetzliche Rentenversicherung in Ostdeutschland – wegen der weit verbreiteten Berufstätigkeit der Frauen in der ehemaligen DDR – durchweg höher sei als in Westdeutschland, der Bedarf, private Zusatzvorsorge zu betreiben, im Osten also geringer sei als im Westen. Die generelle Spartätigkeit hat sich leicht erhöht. Der Anteil der Bundesbürger, die für einen bestimmten Zweck Geld zurücklegen, beläuft sich nach Angaben des Verbandes auf

57,5 Prozent und war damit höher als bei den vorangegangenen fünf Befragungen mit 54 bis 55 Prozent. Gleichzeitig sei der Anteil der Bundesbürger, die ihre Spartätigkeit in Zukunft verstärken wollten, mit 9,0 Prozent nach 9,2 Prozent nahezu gleich geblieben. Allerdings habe der Anteil derjenigen, die ihre Sparleistungen einschränken wollten, wieder von 14,9 Prozent auf 12,2 Prozent abgenommen. Der daraus abgeleitete Sparklima-Index ... der als Saldo aus den Prozentanteilen derjenigen, die künftig mehr sparen wollten, und derjenigen, die künftig weniger sparen wollten, berechnet wird, sei dadurch mit minus 3,2 nach minus 5,7 in der letzten Befragung wieder etwas gestiegen. Mit minus 8,3 sei der Index in Ostdeutschland weiterhin stärker negativ als in Westdeutschland mit minus 1,9. Ursache hierfür ist nach Ansicht des Verbandes die höhere Arbeitslosigkeit und die aufgrund der niedrigeren Einkommen geringeren Möglichkeiten, Geld anzulegen.

aus Pressemitteilung des Verbandes privater Bausparkassen vom 2.5.01

Wohneigentümer haben ... den ... Vorteil, dass das mietfreie Wohnen das Haushaltsbudget erheblich entlastet. Nach einer ... Sonderauswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998 des Statistischen Bundesamtes belief sich der Mietwert der eigenen vier

Wände bei Rentnerhaushalten in Westdeutschland auf 1.200 DM pro Monat. Bei einem monatlichen (Haushalts-) Nettoeinkommen der Rentner von 3.710 DM konnten diese Haushalte ihre Einkommen also um fast ein Drittel (32,3 Prozent) dadurch „aufstocken“,

dass sie für das Wohnen in der eigenen Wohnung keine Miete zahlen mussten. Demgegenüber mussten Mieterhaushalte von ihrem durchschnittlichen Nettoeinkommen in Höhe von 2.785 DM knapp ein Viertel (24,3 Prozent) bzw. 676 DM für die Miete abzweigen

Selbst wenn die Eigenheimer ihre Immobilie nicht verrenten,

ergibt sich ... ein erheblicher Einkommenssicherungseffekt, weil ihre Lebenshaltungskosten durch das Wohnen im entschuldeten Eigenheim deutlich unter denen vergleichbarer Mieterhaushalte liegen (vgl. Grafik auf der nächsten Seite).

Verglichen mit den Gegenwerten der Rentenansprüche sind die privaten Vermögensbestände der Mieter gering. Der überwiegende Teil ihrer Alterssicherung stammt aus dem Umlagesystem. Eigentumsbildung dagegen bedeutet die Entscheidung für eine sparintensive Lebensform. Das führt im Rentenalter zu niedrigeren Wohnkosten und höheren verfügbaren Einkommen, was wiederum im Vergleich zu einem Mieterhaushalt eine höhere Sparquote erlaubt. Als

Rentner sind Wohneigentümer bei vergleichbaren Lebenseinkommen nicht unbedingt wegen einer höheren Rendite des Immobilienvermögens reicher, sondern weil sie mehr gespart haben und infolge niedriger Wohnkosten im Alter bei identischen Einkommen ein höheres sparfähiges Einkommen erreichen.

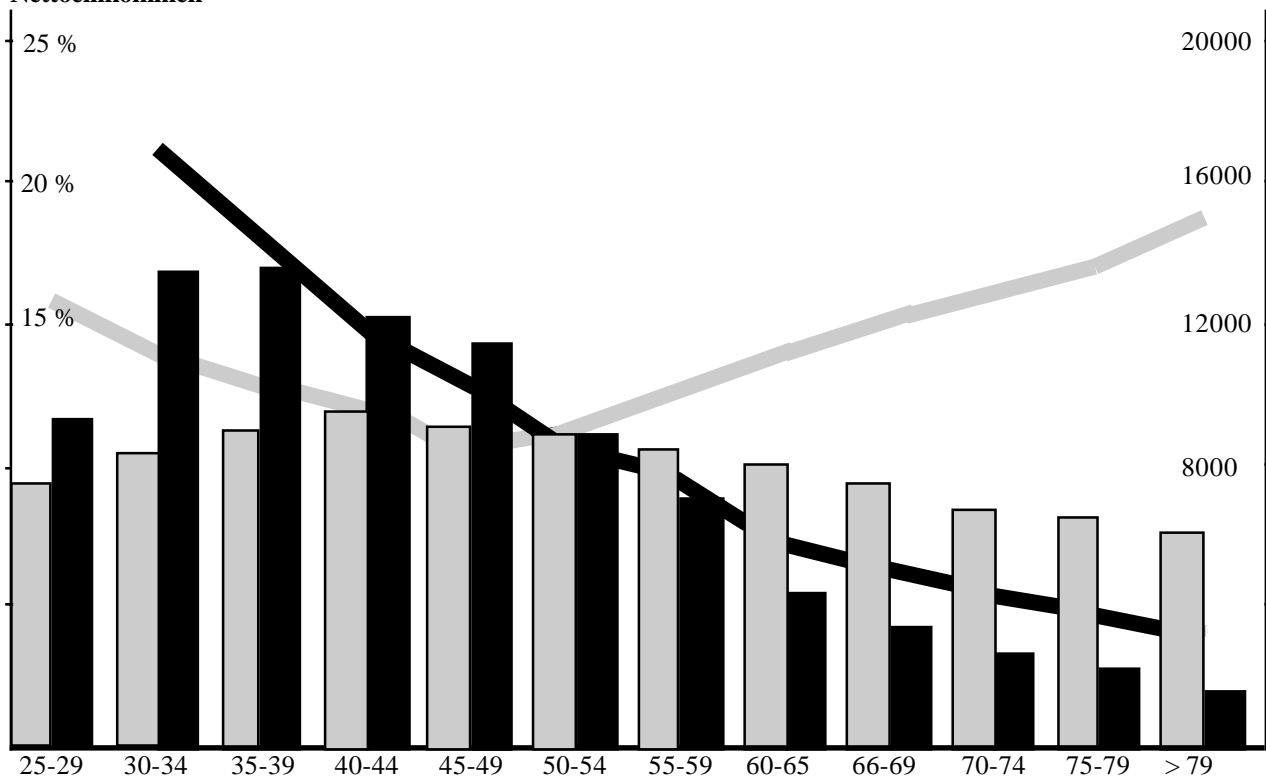
*Deutsches Institut f. Altersvorsorge
Vermögensbildung unter neuen
Rahmenbedingungen, Köln 2000*

Mittelwert der Wohnkostenbelastung von Mietern und Selbstnutzern im Altersquerschnitt 1993 (Auswahl: Haushalte aus dem 3. Einkommensquartil je Altersklasse)

Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge
Vermögensbildung unter neuen Rahmenbedingungen, Köln 2000

Relation Wohnkosten und HH-
Nettoeinkommen

Wohnkosten in DM/Jahr



Wohnkosten: Mietzahlungen und Nebenkosten bei Mietern
Zins-, Tilgungs- und Unterhaltungskosten sowie Nebenkosten bei Selbstnutzern
(jeweils abzüglich evtl. Einnahmen aus Untervermietung).

„Wohneigentums-Rente“ bei 740 DM

Rentnerhepaare in den eigenen vier Wänden haben monatlich durchschnittlich 740 DM mehr zur Verfügung als Rentnerhepaare, die zur Miete wohnen. Das geht nach LBS Research aus den jüngsten Zahlen des statistischen Bundesamtes zum Budget von westdeutschen 2-P-Rentnerhaushalten und einem Einkommen zwischen 1.800 und 2.700 DM hervor. Das „Zusatz-einkommen“ setzt sich zusammen aus der durchschnittlich ersparten Miete (Mietwert des selbstgenutzten Wohneigentums) abzüglich der laufenden Aufwendungen für den

Unterhalt des Gebäudes. Einem Rentnerhaushalt standen im Jahr 1998 im Schnitt 2.386 DM zur Verfügung. Durch mietfreies Wohnen erzielten Eigentümer damit eine „zusätzliche Rente“ von über 30%. Die Situation der Rentner in Mietwohnungen ist dagegen schwieriger. Im Schnitt müssen Rentnerhepaare ohne Wohneigentum monatlich 670 DM für die Miete aufbringen und damit 28% ihres Einkommens. Bei der letzten statistischen Erhebung durch das statistische Bundesamt im Jahr 1995 lag die Wohnkostenbelastung bei 27%. Neben der ersparten Miete

haben Rentnerhaushalte mit Wohneigentum einen weiteren Vorteil: Sie verfügen mit durchschnittlich 99 Quadratmetern über eine fast 40% größere Wohnfläche. Mieterhaushalte müssen sich mit 71 Quadratmetern begnügen.

aus *Familienheim und Garten*,
12/2000

Friede, Freude, Eierkuchen

In der Wohnungspolitik scheint alles Friede, Freude, Eierkuchen: Entspannte Wohnungsmärkte, sanfte Mietanstiege, verlangsamter Anstieg der Wohnnebenkosten. Das neue Wohngeldrecht ist in Kraft, das Mietrecht ist durch die Reform des sozialen Wohnungsbaus beschlossen, die Energieeinsparverordnung auf dem Weg. Und mit dem Stadtbauprogramm Ost scheint selbst die Leerstandskrise Ost gelöst

Grundsätze, wie „Verstetigung des Wohnungsbaus“ und „Finanzierungsverantwortung des Staates“, vor wenigen Jahren noch eherne Thesen der SPD und der Grünen, sind aus Sprache und Denken dieser Parteien verschwunden. Und damit auch aus der Politik. Der finanzielle Anteil, den die Bundesregierung steuerlich und direkt fürs Bauen und Wohnen zu geben bereit ist, hat historischen Tiefstand. Die Auswirkungen: der Wohnungsbau ist unter die Ersatzrate gesunken, selbst der Eigenheimbau ist betroffen.

Die Regierungsparteien haben jetzt andere Grundsätzen: Konzentration auf den Wohnungsbestand, energetische Sanierung, Stadtbau, soziale Durchmischung, Bremsen des Neubaus, besonders auf der grünen Wiese. Nicht, dass diese „neuen“ Grundsätze falsch wären – im Gegenteil. Aber ist mit ihnen die Verstetigung des Wohnungsbaus vom Tisch? Die Finanzierungsverpflichtung des Bundes? Und vor allem: Realisiert die Wohnungspolitik die „neuen“ Grundsätze, die sie verspricht?

Nehmen wir die andauernd wiederholte These, dass der Neubau von Wohnungen nahezu überflüssig sei. Zwar sind tatsächlich so viel Wohnungen am Markt wie noch nie, und die Differenz zwischen Haushalten und Wohnungen ist auf rund 500.000 gesunken. Nüchtern betrachtet, heißt

das aber doch, dass immer noch eine halbe Million Wohnungen fehlen. Außerdem steigt die Zahl der Haushalte bis 2015 weiter an, was mindestens bis dahin weiteren Neubaubedarf signalisiert. Und selbst wenn die Zahl der Haushalte mit der Zahl der Wohnungen übereinstimmen würde, käme man bei Strafe des Verfalls der Wohnungen nicht umhin, alljährlich den erforderlichen Erhaltungs- und Ersatzbau zu sichern und zu finanzieren. Ich weiß, wovon ich spreche, hatte doch die DDR die notwendige Reproduktionsrate der Gebäude derart vernachlässigt, dass Anfang der neunziger Jahre um die 800.000 Wohnungen nicht mehr bewohnbar waren.

Die Bundesrepublik hat rund 38 Millionen Wohnungen. Eine Ersatzrate von einem Prozent bedeutet einen Umfang von jährlich 380000 Wohnungen; im Neubau, in der Wiederherstellung, in der Erhaltung. Gewährleistet man diesen Umfang nicht, kommt es zu neuer Verknappung und ansteigenden Mieten. Siehe München, Stuttgart, Düsseldorf. Im Bundestag habe ich die Zahl von 380.000 Wohnungen oft genannt und mir jedes Mal die Kritik der Wohnungspolitiker der Koalition gefallen lassen. Um so spannender, dass das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in seiner aktuellen Wohnbedarfsprognose akkurat auf dieselbe Zahl gekommen ist. Nur scheint die Bundesregierung davon unberührt.

Überhaupt gibt es eine ziemliche Kluft zwischen Wort und Tat. Meiner Beobachtung nach hat das damit zu tun, dass Weichenstellungen durch die Augenblicksbrille getroffen werden. Bei der 20-Prozent-Kappungsgrenze im Rahmen der Mietrechtsreform wurde z.B. hauptsächlich argumentiert, dass der Wohnungsmarkt 30 Prozent sowieso nicht hergibt. Man ging also gedanklich von der momentanen Situation eines entspannten Marktes aus. Aber die Mietrechtsreform muss Jahrzehnte „halten“, auf alle künftigen und möglichen Wohnungsmarktlagen „passen“, nicht nur auf die aktuelle.

Auch der Wille zur seriösen Analyse ist der Bundesregierung abhanden gekommen. So bleibt sie z.B., mit sich und der Welt zufrieden, beim Befund des erfreulich niedrigen Mietanstiegs stehen. Der aber sagt, für sich genommen, nichts aus. Erst, wenn Einkommen und Miete in Relation gestellt werden, kommt man zu seriöserem Urteil. 35 Prozent aller Haushalte haben eine Mietbelastung von 30 % und mehr. Bei den einkommensstarken Haushalten sind es dagegen nur 6 Prozent. Am höchsten ist die Wohnkostenbelastung bei den Einkommenschwächsten. Haushalte mit einem Einkommen von unter 1000 DM geben 67 Prozent für das Wohnen aus; eigentlich unvorstellbar. Und eine hohe Wohnkostenbelastung paart sich mit kleineren Wohnungen und schlechterer Ausstattung. Müssten solche Fakten nicht aufmerken lassen?

Doch die Reform des Sozialwohnungsbaus ist von der kümmerlichsten Finanzausstattung in der Geschichte der Bundesrepublik geprägt. Nur 450 Mio. DM jährlich. Welche Größenordnung das lediglich ist, lässt sich leicht ermessen, wenn man abschätzt, wie viel Sozialwohnungen damit neu gebaut oder modernisiert werden können. Ein paar tausend Wohnungen nur jedes Jahr. Für eine Zielgruppe, die über 15 Millionen Haushalte allein der Einkommensgrenzen wegen umfasst. Auch die Zielgruppe hat nicht wirklich interessiert. Wird sie kleiner? Wird sie größer? Das Desinteresse der Bundesregierung habe ich sogar schriftlich. Als Antwort auf eine Anfrage.

Auch beim Wohngeld bleibt man oberflächlich bei Selbstlob stehen. Nicht erwähnt wird, dass die Wohngeldanhebung die Mietsteigerung der zurückliegenden Jahre nicht ausgleicht und es im Osten sogar zur Reduzierung von Wohngeld kommt, gerade bei Arbeitslosen, Rentnerhaushalten und Alleinerziehenden.

Auch der neuen Energieeinsparverordnung liegt keine wirkliche Analyse zugrunde, davon abgesehen, dass sie gerade Selbstnutzern tief in die Tasche langen wird. Denn trotz der bisherigen Verordnungen zu Wärmeschutz und Heizungsanlagen sind Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß im Gebäudebereich nicht gesunken, sondern gestiegen. Die Verordnungen haben ihr Ziel nicht erreicht. Ist das kein Grund, die Ursachen dafür zu analysieren bevor eine neue Verordnung anstelle der alten tritt?

Bleibt das selbstgenutzte Wohneigentum. Auch hier weiß ich, wovon ich rede, besitze ich doch ein kleinen Häuschen mit winzigem Garten in Dresden – klein wie bei Schweewittchen und die sieben Zwerge. Ich liebe es. Es ist meins. Und ich finde es wunderschön. Erworben habe ich es, um im Alter mietfrei zu wohnen. Neben der Tatsache, dass ich mich jetzt viel wohler fühle als als Mieterin (auch wenn die Gebühren nicht gerade billig sind), ist das Häuschen ein Teil meiner Altersvorsorge. Nicht auszudenken, wenn ich es einer Bank hätte überschreiben müssen, so wie es ursprünglich die

Gutes Pflaster für Eigenheime

Die Ballungsräume Westdeutschlands sind von der rückläufigen Konjunktur im Eigenheimbau weniger betroffen als das flache Land. Wie LBS Research mitteilt, stieg die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser in manchen Wirtschaftszentren sogar noch einmal gegen den Trend an. Durchschnittlich verzeichneten die zehn westdeutschen Ballungsräume bei den Eigenheim-Genehmigungen ein Plus von 0,9 Prozent. Im übrigen ehemaligen Bundesgebiet dagegen weist die ... Statistik für das Jahr 2000 ein Minus von 13,5 % aus. Die stabile Entwicklung beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Ballungsräumen ist ... ein Indiz dafür, dass sich die Wohneigentumsförderung auch und gerade in den Brenn-

Bundesregierung vorsah. Auch bei der Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die Altersvorsorge hatte die Bundesregierung bekanntlich widersinnig gedacht. Erst der Druck zahlreicher Verbände führte zum Kompromiss des Entnahmemodels.

Die Senkung der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage beklage ich nicht, weil das eigentliche Problem woanders liegt. Nämlich, dass zahlreiche Schwellenhaushalte, gar Haushalte darunter, ihren Wunsch nach Wohneigentum nie werden erfüllen können. Ein Zurück auf höhere Einkommensgrenzen würde daran nichts ändern. Ich möchte mehr (Schwellen)Haushalten den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen. Dafür taugt die Eigenheimzulage offenbar nicht. Nicht ausreichend. Außerdem ist die Wohneigentumsförderung zersplittert: Bausparförderung, Eigenheimzulage, Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Wenn ich was zu sagen hätte, würde ich vorschlagen, diese zersplitterte Förderung in eine neue Wohneigentumsförderung zu integrieren und zu vereinheitlichen. Und Haushalte einkommensabhängig zu fördern. Mit dem Ziel, die Belastun-

punkten der Wohnungsnachfrage positiv auswirkt. Der Neubauanteil der Ballungsräume am gesamten westdeutschen Wohnungsneubau ist jetzt von 38 auf 41 % angestiegen. Ein genauerer Blick ... zeigt, dass die Eigenheimbau-Konjunktur in den zehn westdeutschen Ballungsräumen recht unterschiedlich ausgeprägt ist. Immerhin sechs der zehn Regionen weisen ein Plus auf; hier ist Berlin mit einem Plus von 80,1 % der „Ausreißer“ nach oben, während in den Regionen Bremen, Hannover, Rhein-Ruhr, Rhein-Main und München die Zuwachsraten im einstelligen Bereich liegen. Dem negativen Gesamttrend nicht entziehen konnten sich das Rhein-Neckar-Gebiet sowie die Regionen Hamburg, Stuttgart und Nürnberg. Mit Ausnahme des Rhein-Neckar-Gebietes ist der Rückgang aber deutlich weniger ausgeprägt als

gen für nicht so einkommensstarke Haushalte so zu halten, dass auch sie Wohneigentum erwerben können. Eine solche Förderung wäre auch deutlich effizienter. Aber ich habe auf Bundesebene wenig zu sagen.

Und Wohnen ist für die Politik kein Thema. Im Gegensatz zu anderen Themen, die - von Bundeskanzler über Fraktionsvorsitzende bis zum Hinterbänkler - leidenschaftlich und enthusiastisch debattiert werden. In der Kernzeit des Bundestages, versteht sich. BSE. Die Kampfhande. Das Klonen. Die Kampagne gegen Rechts.

Nichts gegen die Bedeutung dieser Themen. Aber die Wohnungsnot in der Münchner Region, die Bedrängnis der Bauwirtschaft, nicht einmal die extreme Leerstandskrise der ostdeutschen Wohnungswirtschaft haben Bundesregierung und Koalitionsfraktionen jemals derart in Aufregung versetzt. Und da läuft doch was falsch, meinen Sie nicht auch?

*Beitrag von Christine Ostrowski für
Familienheim und Garten*

im übrigen Bundesgebiet. Bemerkenswert ist, dass jetzt in fast allen Ballungsregionen der Eigenheimbau den Geschosswohnungsbau überflügelt hat. Mit 57.000 Ein- und Zweifamilienhäusern wurden mehr Eigenheime genehmigt als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (48.000). Lediglich in München hat der Mehrfamilienhausbau noch ein spürbares Übergewicht. Selbst in den Ballungskernen ... hat sich das Bild ... deutlich verändert: Kamen hier noch 1994 auf ein Eigenheim sechs Geschosswohnungen, hat sich das Verhältnis im vergangenen Jahr auf 1:1,5 verbessert ... Auch für die Wohnraumversorgung in den Städten wird der Ein- und Zweifamilienhausbau damit immer wichtiger.

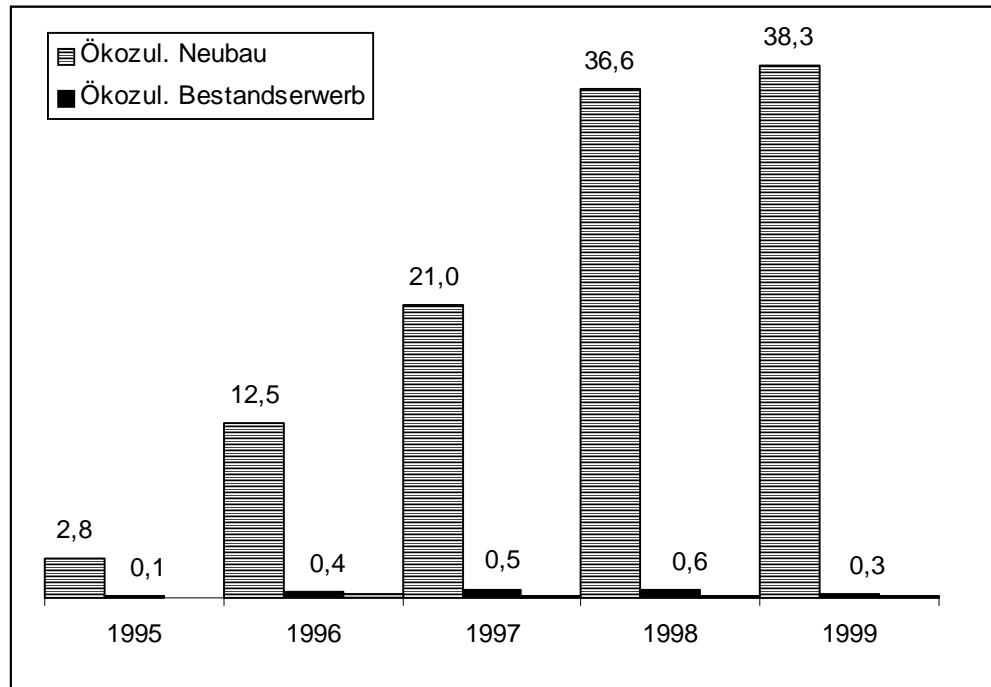
*aus Pressemitteilung LBS
vom 27.4.01*

Erstmalige Förderfälle Eigenheimzulage 1995 - 1999

hier:
Anteil der Ökozulage-Fälle an Grundförderungsfällen

Grundförderungsfälle = 100%

Quelle: Antwort der BR auf Kleine Anfrage DS 14/4199



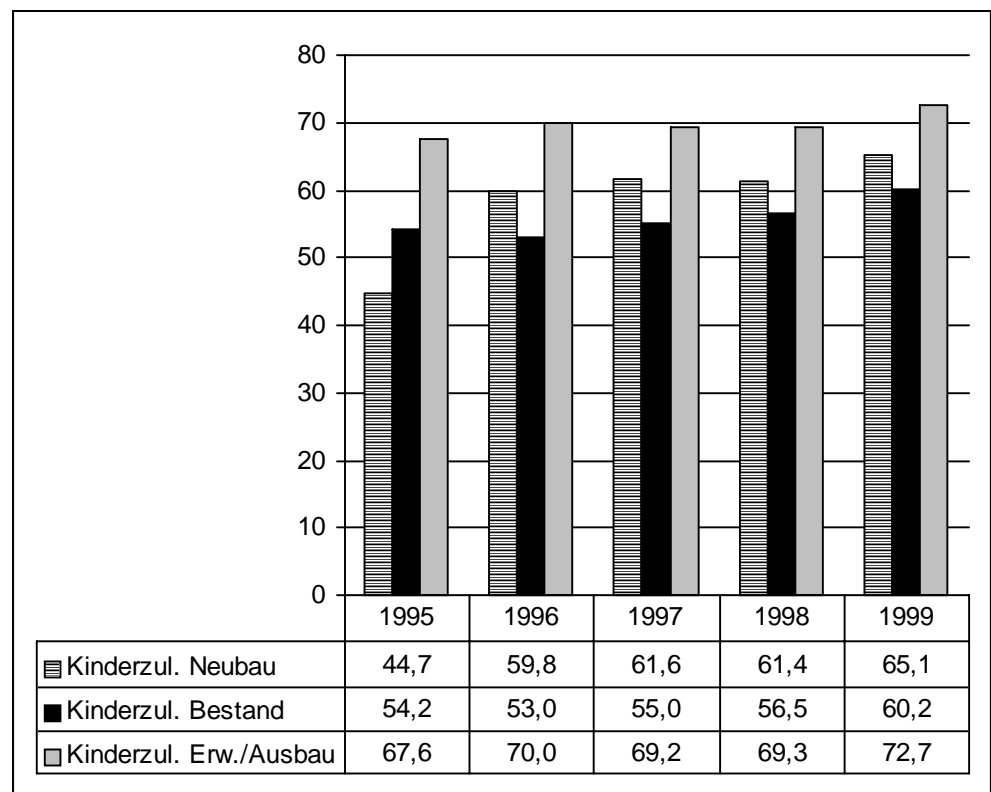
Die Ökozulage ist nur bei Neubau relevant. Doch beträgt ihr Anteil 1999 nur 38 % an den (erstmaligen) Förderfällen. Ob mit oder ohne Ökozulage: Wenn neu gebaut wird, dann i.d.R. auf der grünen Wiese. Und wer hat den damit erzeugten gesellschaftlichen Energieverbrauch sowie CO₂-Ausstoß gegengerechnet gegen die - vielleicht - mit Hilfe der Ökozulage erreichte spezifische Senkung des Verbrauchs und des Ausstoßes bei einem neu gebauten Haus?

Erstmalige Förderfälle Eigenheimzulage 1995-1999

hier:
Anteil Kinderzulage-Fälle an Grundförderungsfällen

Grundförderungsfälle = 100%

Quelle: Antwort der BR auf Kleine Anfrage, DS 14/4199



Die Kinderzulage ist spannend, weil: Sollte die Eigenheimzulage nicht gerade Haushalten mit Kindern Wohneigentum ermöglichen? Zwar ist der Anteil der Kinderzulage leicht gestiegen, aber immer noch sind beim Neubau 35 %, die keine Kinderzulage beanspruchen und im Bestand rund 40 Prozent.

Selbst gestecktes Klimaschutzziel verfehlt



hib heute
im bundestag

Eckpunkte des nationalen Klimaschutzprogramms vorgestellt

In Form einer Unterrichtung hatte die Bundesregierung den Fünften Bericht der Interministeriellen Arbeitsgruppe "CO₂-Reduktion" zum Nationalen Klimaschutzprogramm vom November 2000 vorgestellt (14/4729). In den Eckpunkten zum Nationalen Klimaschutzprogramm geht die Bundesregierung auf die nationale und internationale Bedeutung des Klimaschutzes ein. ... Klimaschutzpolitische Ziele der Bundesregierung sind danach eine Minderung der Emission von Kohlendioxid bis 2005 um 25 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 und eine Minderung der Emission der sechs Treibhausgase des Kyoto-Protokolls für den Zeitraum 2008 bis 2012 ... um 21 Prozent. Zudem soll der Anteil erneuerbarer Energien bis 2010 verdoppelt werden, der Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung erheblich verstärkt und die Energieproduktivität deutlich gesteigert werden. Dargelegt wird, dass die frühere Bundesregierung zwar anspruchsvolle Klimaschutzziele festgelegt, allerdings die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung dieser Zielvorgaben nicht beschlossen habe. Damit konnte u.a. für 2005 nur eine Vorhersage von lediglich 5 bis 17 Prozent getroffen werden. Nach den Ergebnissen von 1999 liegen die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 nun in einer Minderung von 15,3 Prozent. Bei den sechs im Kyoto-Protokoll benannten Treibhausgasen ... liege die deutsche

Reduzierungsrate bei 18,5 Prozent. Damit trägt Deutschland ... ganz erheblich zur Erfüllung der ... in Kyoto übernommenen Verpflichtung bei. Darin war festgelegt, die Treibhausgasemissionen ... in der ersten Verpflichtungsperiode um insgesamt 8 Prozent gegenüber 1990 zu mindern. Im Rahmen der mittel- bis langfristigen Ziele soll ... eine Verdopplung des Anteiles erneuerbarer Energien an der deutschen Energieversorgung bis zum Jahr 2010 gegenüber heute erreicht werden.

Beim Ausstieg aus der Atomenergie hatten sich Regierung und Elektrizitätsversorger sich darauf verständigt, die Erzeugung aus Kernenergie geordnet zu beenden und vorhandene Atomkraftwerke für die verbleibende Nutzungsdauer stillzulegen, wenn sie die für jede einzelne Anlage festgelegte Strommenge erzeugt haben ... Die Regierung geht ... auf die damit verbundenen erheblichen Verschiebungen in der Energieträgerstruktur und die bislang wenig genutzten Möglichkeiten zur Energieeinsparung ein. Ausführlich angesprochen wird dabei der Einsatz erneuerbarer Energie sowie Einsparungsmöglichkeiten bei Industrie, Verkehr und privaten Haushalten. So verfüge beispielsweise der Wohn- und Gebäudereich nach übereinstimmender Auffassung aller Sachverständigen über die "größten technischen CO₂-Minderungspotenziale". Die Regierung betont, sie sehe eine möglichst weitgehende Ausschöpfung der vorhandenen Potenziale nicht allein unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes als geboten an, sondern sie sieht auch Chancen bei der Entwicklung zukunftsorientierter Technologien und für neue Perspektiven des Arbeitsmarktes. Nach Ansicht der Regierung ergänzen sich damit Klimaschutz und Beschäftigungspakt in sinnvoller Weise.



hib heute
im bundestag

Klimapolitik international und national auf neue Grundlage stellen

Die Bundesregierung soll ihre Klimapolitik international und national auf eine neue Grundlage stellen. Dies fordert die PDS in einem Antrag (14/65760). Die Fraktion führt dazu das Scheitern des ersten Teils des Rahmenübereinkommens der Vereinten Nationen über Klimaänderungen ... und das drohende Scheitern des "Kyoto-Prozesses" durch die blockierende Rolle der US-Regierung an. Andererseits lägen die Kyoto-Ziele weit unter den ... ermittelten Notwendigkeiten zur Reduktion. Den Erkenntnissen folgend müsse weltweit eine Halbierung der Emissionen von Klimagasen bis 2050 gegenüber 1990 erreicht werden ... Die Bundesregierung soll deshalb bis Juli 2002 in einem Plan darlegen, durch welche Maßnahmen und Strategien das in den Eckpunkten zum Klimaschutzprogramm formulierte Ziel einer Reduzierung von 40 Prozent der Treibhausgasemissionen bis zum Jahre 2020 erfüllt werden solle. Dabei sei insbesondere ein mittelfristiges Konzept für eine nachhaltige und sozialgerechte Mobilität zu erarbeiten. Für die ... 6. Vertragsstaatenkonferenz im Juli in Bonn soll die Regierung außerdem auf einen zügigen Abschluss der Verhandlungen zur Ausgestaltung des Kyoto-Protokolls dringen und gleichzeitig auf ... schärfere Verpflichtungen hinarbeiten. Keinesfalls dürfe man sich bei den Verhandlungen in Bonn auf den kleinsten gemeinsamen Nenner einigen. ...

Nationales Klimaschutzprogramm Fünfter Bericht der Interministeriellen Arbeitsgruppe „CO₂-Reduktion“ - Auszüge -

Private Haushalte

... In der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) sollen die bislang geltenden Anforderungen der Wärmeschutzverordnung und der Heizungsanlagen-Verordnung zusammengefasst und verschärft werden. Ziel ist die Senkung des Energiebedarfs von Neubauten um durchschnittlich 30 % sowie Erschließung der ... Potenziale im Gebäudebestand. Die Energieeinsparverordnung erschließt im Bereich der privaten Haushalte bis 2005 ein CO₂-Minderungspotenzial von vier Millionen Tonnen. ...

Bei der Novellierung geht es insbesondere um folgende Fragen:

- optionale Einführung von Energieverbrauchskennwerten für den Gebäudebestand, und zwar für Gebäude, bei denen die Pflicht zur Heizkostenabrechnung besteht. ...
- bedingte Anforderungen an bestehende Gebäude (Wärmedämmung der Außenhaut),
- Nachrüstverpflichtungen für die Dämmung der obersten Geschossdecke,
- Erneuerung der Heizkessel und Dämmung der Rohrleitungen bei veralteten Heizungsanlagen,
- Keine Wettbewerbsverzerrungen zwischen alternativ einsetzbaren Energieträgern, das heißt Orientierung an einem primär energetischen Ansatz,
- Umsetzung eines fortschrittlichen technischen und ökologischen Standards.

... Nahezu 80 % des Gebäudebestandes entsprechen noch nicht einmal den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung aus dem Jahre 1983; über drei Millionen Heizkessel sind älter als 20 Jahre ...

Wegen der Klimaschutzpolitischen Erfordernisse, der notwendigen Beschäftigungs- und Wachstumsimpulse sowie der Verbesserung der Wohnqualität bei sozialverträglicher Belastung der Mieter und Eigentümer beschließt die Bundesregierung die Auflage eines neuen Förderungsprogramms. Der ... Beitrag eines „Klimaschutzprogramms für den Gebäudebestand“ im Umfang von zusätzlich 5 bis 7 Millionen Tonnen CO₂ erfordert die Bereitstellung von jährlich 400 Mio. DM an die Kreditanstalt für Wiederaufbau für Zinsverbilligungen von Krediten zunächst für drei Jahre und die Förderung dieses Programms über das Jahr 2003 hinaus.

Im Jahre 2003 wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Haushaltes 2004 über die Fortführung des Kreditprogramms in gleicher Größenordnung für mindestens zwei Jahre entschieden. Daneben sind die bestehenden Förderungsmöglichkeiten des Bundes (KfW-CO₂-Minderungsprogramm, KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm, Marktanreizprogramm zugunsten erneuerbarer Energien) sowie die Öko-Zulage nach dem Eigenheimzulagegesetz zu überprüfen und ggf. zu modifizieren. ...

Bei ... 4,5 Millionen Heizkesseln, die älter als 17 Jahre sind, besteht ein regelrechter Modernisierungstau.

... Die Substitution von jährlich 500.000 technisch überholten heiztechnischen Anlagen durch moderne und umweltgerechte Niedertemperatur- und Brennwerttechnik sowie ergänzende solarthermische Anlagen ... (könnte) die folgenden Effekte haben:

- Schaffung und Erhaltung von rund 30000 Arbeitsplätzen
- Schaffung neuer Ausbildungsplätze im Handwerk, zusätzliches Einkommensteueraufkommen von 1,5 Mrd. DM, zusätzliches Aufkommen aus Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von rund 3 Mrd. DM
- Zusätzliches Umsatzsteueraufkommen von etwa 3,2 Mrd. DM
- Kosteneinsparungen bei der Unterstützung Arbeitsloser in

Höhe von rund 3,2 Mrd. DM sowie

- Minderung der CO₂-Emissionen um etwa 20 Mio. Tonnen bis 2005.

Unterstellt wurden ... jährliche Investitionsausgaben von rund 4,8 Mrd. DM und eine Investitionszulage von 20 % der jeweils erforderlichen Investitionsausgaben. Damit würde für jede Mark gewährter Investitionszulage der 2,4fache Betrag in die öffentlichen Haushalte zurückfließen.

... Darüber hinaus muss auch der haushaltsspezifische Stromverbrauch berücksichtigt werden. Zur Ausstattung der Haushalte zählen mittlerweile nicht nur ... Kühlschränke, Waschmaschinen, Trockner, Gefriergeräte u. ä., sondern in zunehmendem Maße auch Büro- und Kommunikationstechnik ... sowie Unterhaltungselektronik ... Mit zunehmender Ausstattung wächst die Bedeutung des Stromverbrauchs ... Die Bundesregierung wird deshalb ihre Anstrengungen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Haushaltsgeräten, Büro- und Kommunikationstechnik sowie Unterhaltungselektronik deutlich verstärken. ...

Aber nicht nur die eigentliche Nutzung elektrischer und elektronischer Geräte ist unter dem Aspekt des Klimaschutzes von Bedeutung, sondern auch der Leerlaufstromverbrauch der angesprochenen Gerätegruppen („stand-by-Verluste“). Bezogen auf den gesamten Stromverbrauch ... in Höhe 470 TWh für 1995 betragen allein diese Verluste ... etwa 20 TWh pro Jahr. Dies entspricht einem Anteil von 4,4 % am Stromverbrauch. ... Der breiteren Anwendung erneuerbarer Energien misst die Bundesregierung ... im Gebäudebereich besondere Bedeutung bei. Maßnahmen wie das 100 000-Dächer-Photovoltaik-Programm und das mit jährlich 200 Mio. DM aus dem Aufkommen der Ökosteuer ausgestattete Markteinführungsprogramm (... 2000 stehen knapp 300 Mio. DM zur Verfügung) und das Erneuerbare-Energien-Gesetz sind der Beleg für dieses nachdrückliche Interesse. ...

aus: *Unterrichtung durch Bundesregierung, DS 14/729*

Tabelle 4: Maßnahmen im Bereich „Private Haushalte“

Maßnahme	Minderungsbeitrag in Mio. t CO ₂ bis 2005 gegenüber 1990	Minderungsbeitrag in Mio. t CO ₂ bis 2010 gegenüber 1990
Energieeinsparverordnung	4 Mio. t	
Energieverbrauchskennzahlen für Gebäude im Rahmen der EnEV	nicht quantifizierbar	
Verbesserter Vollzug der energieeinsparrechtlichen Verordnungen durch die Länder	nicht quantifizierbar	nicht quantifizierbar
Förderungsprogramm zur Energieeinsparung im Gebäudebestand einschließlich der Durchführung von Energiediagnosen	5 – 7 Mio. t	
Weiterentwicklung und Ausdehnung der Ökozulagen bei WE-förderung		
Förderung des Erdgaseinsatzes	3,1 Mio. t	
Intensivierung der Forschungs-, Entwicklungs- und Demonstrationsanstrengungen		
Novellierung der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung	0,8 Mio. t	
Maßnahmen im Bereich Stromverbrauch insbesondere stand-by-Verbrauch ... in Haushalten und Büros; Selbstverpflichtungen, Verschärfung und Ausweitung Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz	5 Mio. t	
Kampagne „Klimaschutz in privaten Haushalten“		
Förderung grünen Stroms		
EU-weite Höchstverbrauchsstandards für stromintensive Haushaltsgeräte sowie stand-by		
Forcierte Marktdurchdringung modernster Haustechnik ... Mess- und Regeltechnik, energieeffiziente Haushaltsgeräte, Kommunikationstechnik, Unterhaltungselektronik		
Gesamteffekt Maßnahmenbündel	10 – 16 Mio. t + 5 Mio. t im Bereich der Stromanwendung	

Gemessen
an den ... Daten für 1999
müsste die jährliche
CO₂-Emission um rund
100 Millionen Tonnen reduziert
werden.
Im Haushalts-/Wohnungssektor
wäre eine Reduktion ... bis 2005
um 25 Mill. t anzustreben.

Dr. Bernd Bartholmai

„Der Tenor ... ist zu positiv.“

Klimaschutz ist keine Zukunftsaufgabe

von Dr. Bernd Bartholmai

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Emission von Treibhausgasen bis zum Jahr 2005 um 25 % - gemessen ... an 1990 - zu reduzieren. Viele Experten sind allerdings skeptisch, ob dies in der verbleibenden Zeit machbar sein wird.

Ein wichtiger Bereich ist dabei die Gebäudeheizung. Zu den Maßnahmen ... zählte die Energieeinsparverordnung 2000; vermutlich wird sie aber erst 2002 in Kraft treten. Das CO₂-Minderungsprogramm (KfW) ... läuft hingegen schon seit Jahren, allerdings mit bescheidenem Erfolg. Den Politikern ist längst bewusst, dass mehr getan werden muss. In einem Zukunftsinvestitionsprogramm ... sind für die nächsten drei Jahre Mittel ... von 1,2 Mrd. DM für Gebäudesanierung zur Energieeinsparung ... eingeplant. Zur Umsetzung ist ein neues KfW-Programm konzipiert worden. Der Ansatz bietet erneut Anlass zur Skepsis.

Klimaschutz ist keine Zukunftsaufgabe, sondern eine Aufgabe, die man längst schon verstärkt hätte angehen sollen. Die Energieeinsparung im Gebäudebestand hat dabei eine herausragende Bedeutung. Das hohe Potenzial wird immer wieder beschworen, jedoch sind bisher wenig Erfolge erzielt worden.

Betrachtet man die CO₂-Emissionen in Deutschland insgesamt und nach Sektoren, so zeigt sich bis zum Jahr 1998 nur ein geringer Rückgang im Bereich „Haushalte“ - auf die Beheizung der Wohnungen entfällt dabei der weitaus überwiegende Anteil. Insgesamt gesehen ist die Reduktion bisher nicht so stark, dass das von der deutschen Politik selbst gesetzte Ziel ... erreichbar erscheint. ...

Gemessen an den letzten verfügbaren Daten für 1999 müsste die jährliche CO₂-Emission um rund 100 Millionen Tonnen reduziert werden. Im Haushalts-/Wohnungssektor wäre eine Reduktion um jährlich etwa 5 Mill. t, bis 2005 um 25 Mill. t anzustreben.

Dazu sind erheblich verstärkte Klimaschutzinvestitionen erforderlich. Wegen der Energieverteuerung liegt das auch im Interesse der Gebäudeeigentümer und Mieter, wobei aber eine unterstützende Förderung greifen muss. ... Das seit 1996 bestehende CO₂-Minderungsprogramm für den Bereich der Wohngebäude ist keine ausreichende Förderungsmaßnahme.

Der Tenor, in dem über Erfolge berichtet wird, ist zu positiv. ... Von 1996 bis heute (sind) 139000 Förderanträge bewilligt worden, mit denen Investitionen für 356000 Wohnungen angeschoben worden sind. Bezogen auf den Bestand der Gebäude oder der Wohnungen ergeben sich aus beiden Angaben knapp 1 % - und das in einem Zeitraum von 5 Jahren.

Die Angaben über erzielte Wirkungen bei der CO₂-Reduktion und bei der Beschäftigung sind nicht schlüssig: Infolge der induzierten Investitionen sollen jährlich 0,9 Mill. t CO₂ eingespart worden sein; da die Maßnahmen aber nur etwa 0,2 % der Wohnungen betrafen, kann der Prozentsatz der Energieeinsparung bzw. der Schadstoffreduktion ... schwerlich höher ausgefallen sein.

Zu den Beschäftigungswirkungen, die mit 98000 Arbeitsplätzen pro Jahr beziffert werden, überlasse ich es dem Leser selbst, einige Dreisatzrechnungen hinsichtlich des Investitionsvolumens anzustellen. Hier sei nur der Hinweis gegeben, dass der Umsatz je Beschäftigten im Baugewerbe laut Statistik bei 200000 DM liegt ... Jeder Unternehmer weiß das,

denn von dieser Summe müssen ja die Lohnkosten und das Material bezahlt werden, darüber hinaus muss eine Spanne verbleiben, aus der betriebliche Investitionen und Unternehmerlohn bestritten werden. Es ist nicht im Interesse der Sache, wenn bescheidene Erfolge übertrieben dargestellt werden, während man von der Erreichung des Ziels eigentlich weit entfernt ist.

Andererseits kann man es nicht der KfW zum Vorwurf machen, wenn das finanzielle Förderungsvolumen bisher zu gering angesetzt worden war. Um das Ziel zu erreichen, wären eher Investitionen erforderlich, die pro Jahr 5 % aller Wohnungen betreffen.

Laut ... Zukunftsinvestitionsprogramm ... sollen in den nächsten drei Jahren jeweils 400 Milo. DM für Klimaschutzinvestitionen im Wohnungsbestand zur Verfügung stehen - damit ließe sich einiges bewegen, zumal die eingetretene Energieverteuerung die Investitionsbereitschaft ohnehin stärkt.

Alle Experten bestätigen, dass die größten Potentiale für Einsparungen bei den Eigenheimen und den kleineren Mehrfamilienhäusern liegen. Von den Rahmenbedingungen her ist die Wohnungsvermietung bei nachträglichen Investitionen günstiger gestellt als der Eigennutzer-Bereich (Stichworte: steuerliche Absetzung als Erhaltungsaufwand, mietrechtliche Umlagefähigkeit von Wertverbesserungen).

Es kommt also vor allem darauf an, die große Zielgruppe der Eigenheimbesitzer zu erreichen; aus der Statistik wird deutlich wie sehr diese Zahl ... im Vordergrund steht. Grundsätzlich darf bezweifelt werden, ob eine Förderung im Wege verbilligter Kredite den Eignern kleinerer Gebäude entgegenkommt, denn die Eintragung einer neuen Grundschuld macht

bei kleineren Investitionen wenig Sinn. Vielmehr ist zu vermuten, dass überwiegend Vermieter größerer Objekte im Zuge von anstehenden Instandsetzungen von diesem Angebot Gebrauch machen. So nimmt man hohe Mitnahmeeffekte in Kauf. Wenn ins Gewicht fallende Einspareffekte erzielt werden sollen, wäre es richtiger, auf eine große Summe von Einzelmaßnahmen bei der Vielzahl kleinerer Gebäude zu setzen.

Unbeirrt von derartigen Argumenten setzt die Politik den eingeschlagenen Weg fort: Das neue „CO₂ - Gebäudesanierungsprogramm“ ... benachteiligt erst recht Eigentümer, die lediglich die Heizung erneuern oder die Fassade dämmen oder neue Fenster einbauen wollen. Vorgeschrieben werden verschiedene Kombinationen, von denen zwar abgewichen werden kann ... dann fallen aber zusätzliche Gutachterkosten an. Zwar soll auch das alte CO₂ - Kreditprogramm für

Im Jahre 2000 haben sich die Emissionen temperaturbereinigt wieder erhöht

... Die CO₂-Emissionen waren in Deutschland im Jahr 2000 um rund 15 % niedriger als 1990. Allerdings hat sich der Emissionsrückgang im Laufe der Zeit tendenziell abgeschwächt; im Jahre 2000 haben sich die Emissionen temperaturbereinigt wieder erhöht. Dies lässt es als zweifelhaft erscheinen, dass das Ziel, die CO₂-Emissionen bis zum Jahre 2005 gegenüber 1990 um 25 % zu senken, erreicht werden kann. Immerhin müssten die CO₂- Emissionen in den

... In der Abnahme des durchschnittlichen CO₂-Gehaltes des gesamten Energieverbrauchs ... schlägt sich der Wandel der Energieträgerstruktur zu Gunsten der emissionsärmeren und der emissionsfreien Energieträger in den neunziger Jahren nieder. **Dabei fiel vor allem der rapide Rückgang des Einsatzes von Braunkohlen ins**

kleine Maßnahmen fortbestehen, es ist aber wenig attraktiv. Um weiterer Willkür bei den Investitionen zu begegnen, erschiene es konsequent, von Fachleuten eine detaillierte Richtlinie ausarbeiten zu lassen ... könnte schon in ein bis zwei Jahren vorliegen und ... zusammen mit der EnEV 2000 verabschiedet werden.

Alle Gebäudeeigentümer, die zuvor schon auf eigene Faust und nach Gutdünken Investitionen vorgenommen haben, werden dann aus anschaulichen Tabellen und Grafiken ersehen, welche Förderung Ihnen zu Recht entgangen ist. Dass größere Einsparungen bei der Gebäudeheizung möglich sind, belegen die jüngsten Daten für 1999 - allerdings hat dabei auch der milde Winter geholfen. Investitionen können so rasch nicht gewirkt haben, aber viele Eigentümer werden Kosten und Rentabilität jetzt in einem anderen Licht sehen. Wenn die Energiepreise

verbleibenden fünf Jahren temperaturbereinigt noch um fast 12 % - das sind etwa 100 Mill. t - reduziert werden. Die Fortschreibung bisheriger Trends genügt jedenfalls nicht. Sollten sich nämlich Energieintensität und CO₂-Gehalt bis 2005 nur mit denselben Raten wie in den neunziger Jahren entwickeln, so würden bei Annahme eines Wirtschaftswachstums von 2,5 % pro Jahr die CO₂-Emissionen nur um gut 30 Mio. t auf rund 830 Mio. t sinken, also noch weit von der Zielmarke entfernt bleiben. Nur wenn es gelingt, die gesamtwirtschaftliche Energieintensität durch eine verstärkte rationelle Energienutzung und -bereitstellung erheblich zu verringern und zugleich

Gewicht: Waren die Braunkohlen im Jahr 1990 noch mit reichlich einem Fünftel an der Deckung des Primärenergieverbrauchs beteiligt, so hat sich ihr Versorgungsbeitrag bis 2000 etwa halbiert. Damit ging der Anteil der Braunkohlen an den CO₂-Emissionen von 35 % auf fast ein Fünftel zurück. Rückläufig waren

so hoch bleiben, hat das wahrscheinlich eine stärkere Wirkung als das neue Programm.

Zu bedenken bleibt, dass nicht alle Eigenheimbesitzer reich sind. Im Sinne eines Härteausgleichs wäre eine Förderung angezeigt, die auch für kleinere Investitionsmaßnahmen und bei Einsatz von bescheidenem Eigenkapital in Anspruch genommen werden kann.

Deutschland hat sich mit seinen Ankündigungen zum Klimaschutz allen anderen Staaten gegenüber in eine Vorreiterrolle begeben; es wäre peinlich, wenn das Ziel nicht annähernd erreicht wird. ... Im vergangenen Jahr sind winterliche Temperaturen weitgehend ausgeblieben - wie schon 1999 dürften sich gerade bei der Gebäudeheizung starke Einspareffekte zeigen.

aus: GRE inform 27/2001

den CO₂-Gehalt des Energieverbrauchs durch den forcierten Einsatz emissionsärmerer und emissionsfreier, erneuerbarer Energieträger weiter zu senken, wird man zumindest in die Nähe des angestrebten Zieles kommen können. Dazu bedarf es aber einer wesentlichen Intensivierung der bisher eingeleiteten und vorgesehenen energie- und klimaschutzpolitischen Aktivitäten. Wichtig für die Erreichung der globalen Ziele des Klimaschutzes ist es aber auch, dass die anderen Industrieländer ihren überfälligen Beitrag zur Emissionsminderung leisten.

aus DIW-Wochenbericht 6/2001

auch der Verbrauch von Steinkohlen und die damit einhergehenden CO₂-Emissionen (-11 %). ...

aus DIW-Wochenbericht 6/2001

Bei Interesse am gesamten Bericht: www.diw-berlin.de



Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten

Christine Ostrowski und der Fraktion der PDS DS14/4811

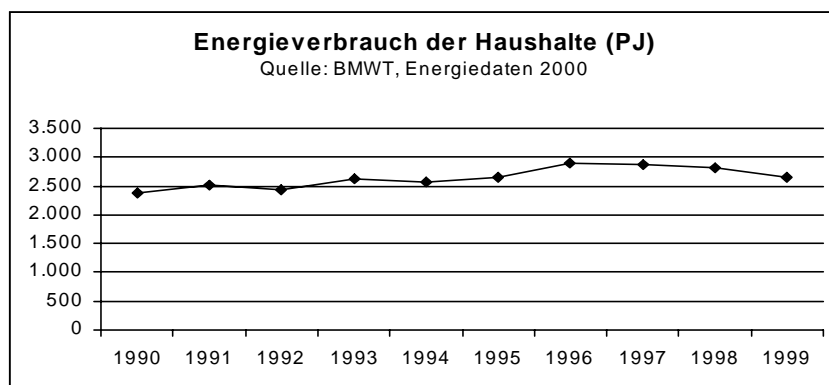
Energieeinsparung und CO₂-Minderung im Gebäudebereich

In ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage „Energieeinsparung im Wohnungswesen ...“ (DS14/4196) hat die Bundesregierung u. a. ausgeführt, dass – anhand von Heizkostenabrechnungen die Entwicklung des Energieverbrauchs von Gebäuden mit mehreren Wohnungen mehrfach statistisch untersucht wurde und die Ergebnisse,

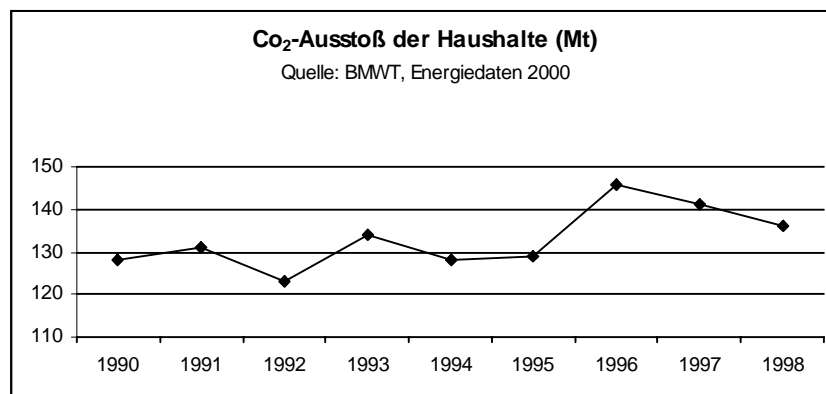
witterungsbereinigt, einen deutlichen Abwärtstrend zeigen sowie – schon durch die breite Anwendung energetisch verbesserter Bauprodukte ... eine deutliche Verbesserung bewirkt wurde. Vor diesem Hintergrund, so die Bundesregierung, gehe sie davon aus, dass sich das bisher verwendete Instrumentarium ... im Gebäudebereich grundsätzlich bewährt hat. Zur Wirkung der Wärmeschutzverordnung von 1995 hinsichtlich der Ergebnisse bei der Senkung des Energieverbrauchs verwies die Bundesregierung darauf, dass mit ihr das Ziel verfolgt wurde, den Heizwärmebedarf ... um 30 % zu senken und dass der Energieverbrauch eines Gebäudes neben der wärmetechnischen Qualität der Gebäudehülle als Bestandteil der Wärmeschutzverordnung noch von weiteren Faktoren

abhängt. Zur Wirkung der Heizungsanlagenverordnung, des KfW-Modernisierungsprogramms für die neuen Länder sowie des CO₂-Minderungsprogramms, verwies die Bundesregierung auf ihre Vorbemerkung. Insgesamt trifft ... die Bundesregierung zu der Frage, welche Wirkung durch die Heizungsanlagenverordnung 1994, die Wärmeschutzverordnung 1995, das CO₂-Minderungsprogramm und KfW-Modernisierungsprogramm für die NBL auf die Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emission im Wohngebäudebestand erzielt wurden, keine befriedigende Aussage. Die Daten des Berichts ... „Energiedaten 2000“ zeigen bei den Positionen Energieverbrauch und CO₂-Emission der Haushalte folgende Grafiken:

Grafik 1:



Grafik 2:



Vorbemerkungen: Seit den Ölkrisen der 70er Jahre wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, um die großen Energieeinsparpotenziale im Gebäudebereich auszuschöpfen. Zusätzliche Impulse für diese Bemühungen gab es durch den CO₂-Minderungsbeschluss aus dem Jahre 1990. Insgesamt hat die Bundesregierung

für das Energie sparende Bauen bisher mit einem Bündel von ordnungsrechtlichen und ökonomischen Maßnahmen sowie durch Information und Aufklärung die notwendigen politischen Rahmenbedingungen geschaffen. Hierdurch ist der spezifische Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung deutlich ge-

sunken (vergl. Antwort zur ... DS 14/4196). Der absolute Verbrauch dagegen ist im Bereich der Wohngebäude leicht angestiegen. Dieser Verbrauchszuwachs konnte aufgrund der Neubautätigkeit und der damit verbundenen Zunahme an zu beheizender Fläche nicht vermieden werden. Ohne die in den vergangenen Jahren

ergriffenen Maßnahmen wäre der Anstieg des absoluten Energieverbrauchs erheblich stärker ausgefallen. Darüber hinaus sind Schwankungen im Energieverbrauch insbesondere abhängig vom jeweiligen Jahresklima, den Energiepreisen und der wirtschaftlichen La-

ge. Eine sachgerechte Beurteilung der energetischen Qualität der Bausubstanz ist nur bei Nutzung normativer Bedingungen möglich ... Der rechnerische Nachweis beim Entwurf eines Neubaus führt z. B. zu einer Auslegung des baulichen Wärmeschutzes, der den

Energiebedarf minimiert. Ausgehend von der Einhaltung des Anforderungsniveaus und bei Einbau einer technisch üblichen Heizungstechnik ergibt das im Mittel folgenden Energieverbrauch für neu zu errichtende Gebäude: (siehe Tabelle) ...

1. Wärmeschutzverordnung	1977 bis 1984	kleiner, gleich 200 kWh/m ² a
2. Wärmeschutzverordnung	1984 bis 1995	150 kWh/m ² a
3. Wärmeschutzverordnung	ab 1995	100 kWh/m ² a
neue Energieeinsparverordnung	ab 2001/2002	70 kWh/m ² a

1. Welchen Einfluss und welche Anteile am Energieverbrauch eines Wohngebäudes haben ...

- die Gebäudehülle,
- die Art und Qualität der Heizungsanlage,
- der Standort,
- das Nutzerverhalten und
- sonstige Faktoren?

Die unter den Buchstaben a bis d genannten Einflussgrößen können je nach Alter, Bauzustand, energetischer Qualität der Gebäudehülle und ihrer Dichtheit, Ausstattung, Geometrie und Größe des Gebäudes extrem unterschiedliche Einflüsse auf den Energieverbrauch (Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung) haben. Die durch diese Faktoren sowie die wechselseitige Abhängigkeit bedingte Spannweite dieser Einflussgrößen ist so groß (z. B. Gebäudehülle: 10 bis 70 %), dass seriöse Angaben mit der von den Fragestellern offenbar erwünschten Allgemeingültigkeit auch nicht näherungsweise möglich sind. zu d: Eine wesentliche Einflussgröße ist die Personenbelegung sowie der Komfort der Wohnungen, die insbesondere den Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung mitbestimmt. Auch hierzu sind seriöse Angaben wegen der genannten wechselseitigen Abhängigkeit der Einflüsse nicht möglich. Beim Vergleich von gemessenen Energieverbräuchen in Wohnungen mit gleicher wärmetechnischer Ausstattung spielt das Nutzerverhalten eine besonders große Rolle. Untersuchungen zeigen, dass Verbräuche um den Faktor 2 bis 9 differieren

können. Dabei gibt es sowohl „sparsame“ als auch „verschwenderische“ Nutzer, wobei derart unterschiedliches Verbrauchsverhalten oftmals schlicht in unterschiedlichem Behaglichkeitsempfinden begründet ist. Allerdings verbessern Niedrigenergiehäuser deutlich die erforderlichen Voraussetzungen zum Energie sparenden Verhalten.

2. Welche Gründe sind nach Ansicht der Bundesregierung dafür maßgebend, dass – wie aus der Grafik 1 ersichtlich – der Energieverbrauch der Haushalte von der Tendenz her seit 1991 angestiegen ist?

Aussagen bezüglich der Wirkung der ... verwendeten Instrumente zur Energieeinsparung und CO₂-Minderung im Gebäudebereich lassen sich aus der ... aufgegriffenen Statistik nicht ableiten; sie enthält keine spezifischen, sondern absolute Daten. Überdies umfasst sie keinesfalls nur die hier in Rede stehenden Energieverbräuche für Heizung und Warmwasserbereitung, sondern insbesondere auch den Haushaltsstrom. Der Verbrauch an Haushaltsstrom wird u.a. auch durch die wachsende Ausstattung der Haushalte mit elektrischen Geräten unterschiedlichster Zweckbestimmung beeinflusst. Daneben ließe sich der aus der Statistik ablesbare Anstieg des Energieverbrauchs im Haushaltssektor schon allein mit dem deutlichen Anstieg der Wohnbevölkerung (1990 bis 1999: + 3,5 %), der Anzahl der Haushalte (1990 bis 1999: + 8,5 %) und der Wohnfläche pro Kopf (z. B. 1993 bis 1998: + 8,6%)

erklären. Insbesondere die Anzahl von kleinen und Single-Haushalten hat sich vergrößert. Da je Haushalt i.d.R. eine bestimmte Grundausstattung von Energieverbrauchern (Waschmaschine, Fernsehgerät usw.) vorhanden ist, nimmt infolgedessen auch der Gesamtenergieverbrauch der privaten Haushalte zu. Hinzu kommen Effekte auf Grund der Komfortverbesserungen in den vorhandenen Wohnungen im Betrachtungszeitraum. Auf die Vorbemerkung sei ... verwiesen. Vor diesem Hintergrund ist auch angesichts der zitierten Statistik davon auszugehen, dass die Instrumente zur Energieeinsparung und zur CO₂-Reduktion eine Effizienzsteigerung bewirkt haben. Auf die in der DS 14/4196 zitierten Untersuchungen mit spezifischen (auf die beheizten Flächen bezogenen) Daten wird ergänzend noch einmal verwiesen.

3. Welche Gründe sind ... dafür maßgebend, dass – wie aus der Grafik 1 ersichtlich – der Energieverbrauch der Haushalte trotz Einführung des Instrumentariums zur Energieeinsparung und Emissionsminderung im Gebäudebereich Mitte der neunziger Jahre zunächst deutlich anstieg, sich ab 98 wieder vermindert, aber immer noch über dem Niveau von 94 liegt? Eine fundierte Analyse ... liegt nicht vor. Denkbare Ursachen können z. B. bei der Zunahme der beheizten Flächen, beim zeitlichen Verlauf der Witterung, bei der Anzahl und der Effizienz der eingesetzten Haushaltsgeräte, aber auch bei konjunkturellen Einflüssen zu suchen sein.

4. Welche Gründe sind ... dafür maßgebend, dass sich – wie aus der Grafik 2 ersichtlich – die CO₂-Emissionen der Haushalte in einer steten Zickzack-Kurve bewegen und trotz des bisher verwendeten Instrumentariums zur Energieeinsparung und Emissionsminderung im Gebäudebereich einen über die Jahre steigenden Trend aufweisen?

Die jährlichen CO₂-Emissionen im Bereich der privaten Haushalte sind in starkem Maße witterungsabhängig. Da rund 77 % des Endenergieverbrauchs der privaten Haushalte auf Raumwärme entfallen und insbesondere in relativ kühleren Jahren stärker geheizt wird als in relativ wärmeren, kommt es zu ... Schwankungen der jährlichen CO₂-Emissionen. So ist ... der Hauptgrund für den starken Anstieg der CO₂-Emissionen von 95 zu 96 im kalten Winter ... 1996 zu sehen.

5. Wie beurteilt die Bundesregierung angesichts der Kurvenverläufe in Grafik 1 und 2 die Wirkung der Ökuzulage bei der Eigenheimzulage, für die in den Jahren 1995 bis 1999 53,2 Mio. DM staatliche Gelder ausgegeben wurden?

Die Ökuzulage bei der Eigenheimzulage hat sich ... bewährt. Sie wird sowohl für Niedrigenergiehäuser als auch für besonders innovative und CO₂-mindernde Techniken gewährt. Das Niedrigenergiehausniveau ist mit der Unterschreitung der Höchstwerte des Jahres-Heizwärmebedarfs nach Wärmeschutzverordnung um 25 % definiert. Die spezifischen Einspar-effekte sind belegt und können nach anerkannten Regeln der Technik berechnet werden. Sie sind unabhängig von den bereits beschriebenen Effekten, wie z. B. Witterungseinflüsse oder Nutzerverhalten.

6. Wie beurteilt die Bundesregierung angesichts der Kurvenverläufe in Grafik 1 und 2 speziell die Verlängerung der Ökuzulage bei der Eigenheimzulage um weitere zwei Jahre?

Da die spezifische Einsparung von Energie für die Beheizung von Gebäuden zu deutlich positiven Ergebnissen unabhängig vom

Anwachsen beheizter Flächen führt, ist die Ökuzulage nochmals verlängert werden. Die Zusatzförderungen sind aber auf Wohnungen beschränkt, für deren Errichtung die Wärmeschutzverordnung von 1994 gilt. Damit wird verhindert, dass Bauherren und Erwerber eines Neubaus die Zusatzförderung erhalten, die bereits die Standards der geplanten Energieeinsparverordnung erfüllen ...

7. Welchen Standpunkt bezieht die Bundesregierung zum Gutachten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung vom 30. 11.1999 „Energieeinsparung durch Altbau-sanierung“, das zu dem Ergebnis gekommen ist, dass das bisher verwendete Instrumentarium zur Energieeinsparung und Emissionsminderung im Gebäudebereich nicht zu den erwarteten Einsparungen im Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß geführt hat und daher den Erfolg einer weiteren Anhebung der Standards durch die angekündigte Energieeinsparverordnung mit Skepsis beurteilt?

Die bisherigen Instrumentarien ... basieren zum einen auf dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und zum anderen auf dem Erfordernis der sozialen Verträglichkeit. Eine radikale und umgehende Veränderung bei so langlebigen Investitionsgütern wie Gebäuden kann deshalb nicht erwartet werden. Darüber hinaus muss das vorhandene Instrumentarium gegen das Anwachsen von beheizten Flächen und steigende Komfortansprüche „ankämpfen“. Ein weiteres Anwachsen des Energiebedarfs trotz neuer zu beheizender Flächen konnte verhindert werden. Die Bundesregierung wird jedoch ... ihre Bemühungen zur energetischen Verbesserung der Altbau-substanz deutlich verstärken. Dazu gehören die neuen Anforderungen der Energieeinsparverordnung an den Gebäudebestand wie auch die neue Förderung von komplexen Gebäudesanierungsmaßnahmen. Das im Jahre 2001 beginnende KfW-CO₂-Gebäudesanierungs-Programm wird dabei Investitionen in Maßnahmenpakete zur CO₂-Minderung und zur

Energieeinsparung in Wohngebäuden des Altbaubestandes fördern und einen Einspareffekt von mindestens 40 kg CO₂ pro m² Wohnfläche und Jahr erzielen.

8. Teilt die Bundesregierung den Standpunkt, dass die Wirkungen des bisherigen Instrumentariums, insbesondere jene der Heizungsanlagen- und der Wärmeschutzverordnung sowie Hemmnisse und Ausweichverhalten analysiert werden sollten bevor mit der Energieeinsparverordnung eine weitere neue Verordnung eingeführt wird, die u. U. nicht die erwarteten und erwünschten Wirkungen zeitigt?

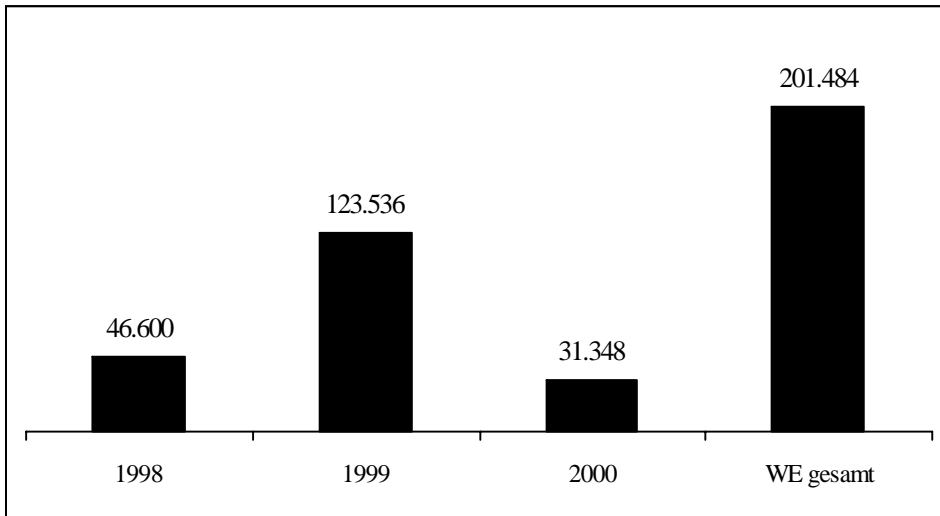
... Verordnungen und ... Vollzug wurden ... gutachterlich analysiert ... Die Studie zeigt, dass Energiesparendes Bauen ... einen deutlich höheren Stellenwert erhalten hat und zu besseren Ergebnissen führt. Die Untersuchung ... stellt ... insgesamt fest, dass die Verordnung von den Planem prinzipiell im Rahmen der Anforderungen umgesetzt wird. ...

9. Wenn nein, warum nicht?

Auf die Antwort zu Frage 8 wird verwiesen.

10. Geht die Bundesregierung vor dem Hintergrund der in Grafik 1 und 2 dargestellten Kurvenverläufe nach wie vor davon aus, dass sich das bisher verwendete Instrumentarium zur Energieeinsparung und Emissionsminderung im Gebäudebereich grundsätzlich bewährt hat oder sieht sie entsprechenden Änderungsbedarf?

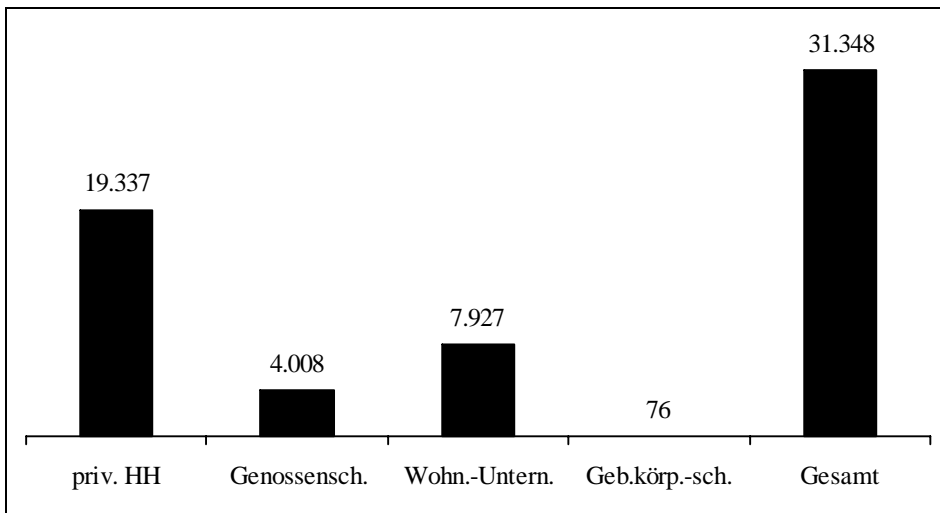
Mit der geplanten Energieeinsparverordnung und den ab dem Jahre 2001 zur Verfügung stehenden neuen Förderprogrammen für den Gebäudebestand werden die Instrumente unter Einbeziehung der umfangreichen Erfahrungen und auf der Grundlage des fortgeschrittenen Standes der Technik angepasst und verbessert. Dies wird nach nahezu einhelliger Einschätzung der Beteiligten zu einer weiteren Energieeinsparung führen und damit auch einen nachhaltigen Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz leisten.



KfW-Programm zur CO2 Minderung: geförderte Wohneinheiten

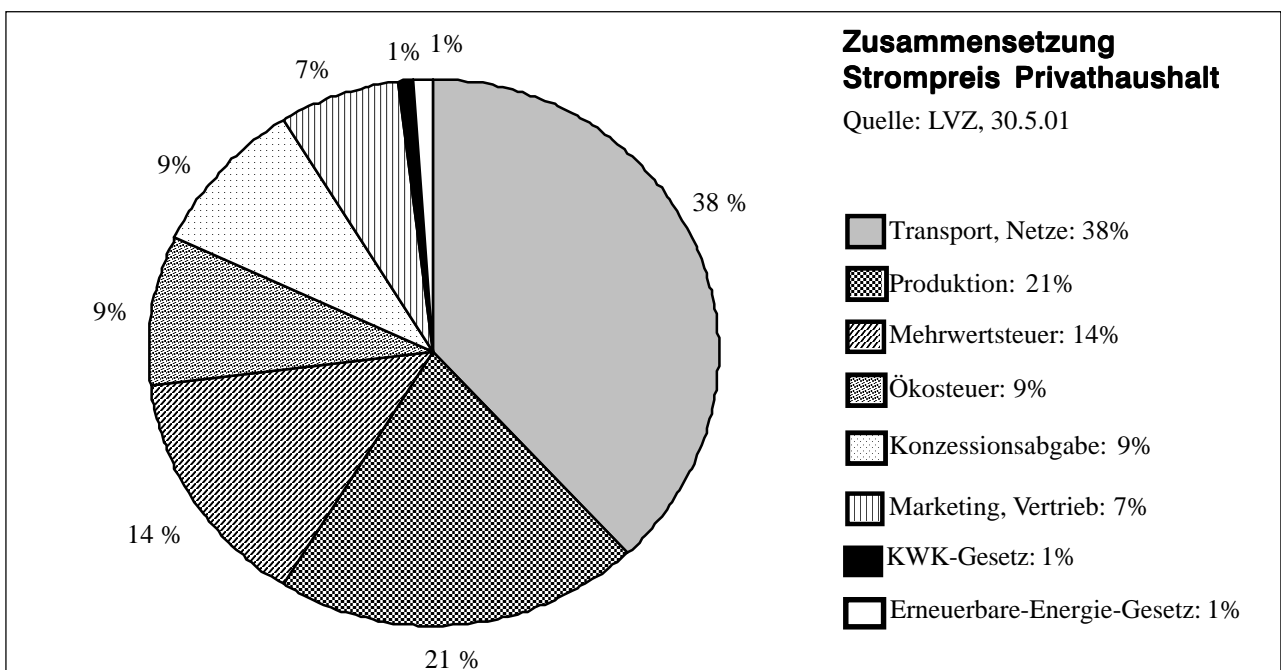
Quelle: KfW

*Man bedenke:
In der Bundesrepublik gibt es rund 38.000.000 Wohnungen.*



KfW-Programm zur CO2 Minderung: Kreditzusagen 2000 für geförderte Wohneinheiten

Quelle: KfW



Zusammensetzung Strompreis Privathaushalt

Quelle: LVZ, 30.5.01

Anfragen von Christine Ostrowski ab 17.04.01

Inhalt/Thema	Frage/DS-Nummer	Antwort/DS-Nummer
Schriftl. Anfrage Missbrauch Internet durch Rechtsextremisten	14/5898	14/5898 , S. 21
Schriftl. Anfrage Anträge Heizkostenzuschuss Verlängerung der Antragsfrist	14/5947	14/5947, S. 34
Kleine Anfrage Bundesstrasse 180 Ortumfahrung Stollberg (Sn)	14/6119	14/6263
Schriftl. Anfrage Inhalt Abriss- und Sanierungsprogramm Ost und dessen Finanzierung	14/6117	14/6117, S. 36
Schriftl. Anfrage Nichtabrufen Mittel für sozialen Wohnungsbau 2000	14/6117	14/6117, S. 36
Kleine Anfrage Mietzahlungen Sächsische Staatskanzlei für Biedenkopf-Wohnsitz an Bundes-TLG	14/6127	14/6264
Schriftl. Anfrage Rückflüsse Wohnungsbauförderdarlehen Zahl gebundener WE	14/6277	14/6277, S. 26
Schriftl. Anfrage Auswahl von Städten aus NBL für ExWoSt	14/6394	14/6394, S. 17
Kleine Anfrage Inanspruchnahme Altschuldenentlastung§ 6a	14/6294	
Kleine Anfrage Wohngeldzahlungen Bund an Länder	14/6295	
Kleine Anfrage Steuervergünstigungen für Baudenkmale	14/6296	
Mündl. Anfrage HH-Titel für Stadtumbauprogramm Ost	14/6387	PP 14/178, 27.6.01 S. 17519
Mündl. Anfrage Auswirkungen Erhöhung Selbstbehalt	14/6499	PP 14/181, 4.7.01, S. 17862

Für die Anfragen ohne Drucksachenummer hat die Bundesregierung noch keine Nummern vergeben.
Unter der Drucksachenummer sind die Fragen und Antworten von der Bundestags-Hompage
<http://www.bundestag.de/> herunter zu laden. Mündliche und schriftliche Fragen und Antworten sind für Ungeübte
über die Bundestagssuchmaschinen schwierig zu finden, über das Berliner MdB-Büro Ostrowski, 030 227 75041,
schneller zu erhalten.

Tja, das wars wieder mal. Jetzt wird der PC geschlossen, egal, wieviel Druckteufel noch drin sind. Egal, wieviel Informationen noch fehlen. Wir schreiben nämlich den 26. Juli, und in Dresden sind 31 Grad. Und eigentlich ist mir wie Urlaub. Aber das wird wohl so schnell nichts. Denn beim Rundbrief-Machen bleibt immer alles liegen. Und das muss ich nun erstmal abarbeiten.

Sie kriegen unser gutes rundes Stück ja erst nach dem Urlaub in die Hand. Gut erholt und gut gelaunt. Ich gönne es Ihnen. Von Herzen.

Bleiben Sie uns und dem Rundbrief treu.



**Ihr
Rundbrief-Team**