



Stellungnahme

Berlin, 23. Januar 2017

Stellungnahme zur gemeinsamen Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West; A.-Drs. 18(16)496

Fachgespräch am 25. Januar 2017, Paul-Löbe-Haus, Sitzungssaal E.700

Haus & Grund teilt die im Endbericht zur Evaluierung der Städtebauförderungsprogramme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West enthaltene Einschätzung, dass eine weitere Förderung der Stadtumbauprozesse und damit die Fortführung des Stadtumbauprogramms unverzichtbar sind. Das Ziel, die beiden Programme zusammenzuführen, unterstützen wir ebenfalls. Dies sollte Synergien im Bereich der Verwaltung schaffen und ist im Jahr 27 der Wiedervereinigung auch ein Zeichen für das Zusammenwachsen Deutschlands.

Aus der Sicht der privaten Immobilieneigentümer ist bei der zukünftigen Ausgestaltung des Programms darauf zu achten, dass es zielgerichteter als bisher die Attraktivität von kleinen und mittleren Städten steigert. Dies ist vor dem Hintergrund der verstärkten Zuwanderung nach Deutschland und der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten eine Möglichkeit, Nachfragedruck von diesen urbanen Märkten zu nehmen. Die im Verlauf des Programms entwickelten Instrumente sind aus Sicht von Haus & Grund sinnvoll.

Allerdings halten wir weitere Instrumente für geboten, um die stadtentwicklungspolitischen Ziele zu erreichen. Diese sollten darauf gerichtet sein, die interkommunale Zusammenarbeit zu befördern, da Entwicklungen auf Wohnungs- und Immobilienmärkten nicht an kommunalen Grenzen Halt machen. Die Vorzüge dieser Überlegung werden am Beispiel einer möglichen Ausweitung von Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs verständlich. Gelänge es, durch bessere ÖPNV-Angebote und vor allen Dingen durch schnellere Verbindungen in nahegelegene Zentren, das Pendeln aus Gemeinden zu ermöglichen, in denen bisher ein Wohnraumleerstand festzustellen ist, so fände dieser Wohnraum eine verstärkte Nachfrage.

Haus & Grund ist ebenfalls der Meinung, dass die gegebenen Instrumente zum Rückbau von Wohnraum und zur Sanierung und Sicherung von Altbauten unbedingt in einem neuen, gemeinsamen Programm weitergeführt werden sollten. Der Rückbau von Wohnraum muss dabei allerdings so gestaltet sein, dass Fehler der Vergangenheit ausgeschlossen sind. Der Rückbau muss die Verbesserung des gesamten Wohnungsmarkts im Blick haben und darf nicht nur zur Verbesserung der Situation einiger Eigentümer beitragen.

In diesem Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass es aus ökonomischer Sicht nach wie vor einen erheblichen Fehlanreiz darstellt, wenn Programmteile ohne jedweden kommunalen Eigenanteil verfügbar sind. Kommunen haben dann den Anreiz, so viel Förderung wie möglich zu erlangen und diese gewissermaßen „kostenlosen Mittel“ in ihrem Hoheitsgebiet zum Einsatz zu bringen. Die Notwendigkeit, Kommunen in Haushaltsnotlagen zu helfen, ist unbestritten. Dennoch sollte auf den kommunalen Eigenanteil nicht verzichtet werden. Der Eigenanteil sollte so bemessen sein, dass die Kommunen einen Anreiz für die Kontrolle und den sinnvollen Einsatz der Städtebauförderungsmittel haben.

Erfreulich ist die Feststellung im Endbericht, dass es „mitentscheidend für eine erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbaus ist, zielführende Anreizinstrumente zu schaffen, um vor allem private Immobilieneigentümer in den Fördergebieten für eine aktive Mitwirkung zu gewinnen.“ Um einen besseren Zugang zu privaten Eigentümern herzustellen, kann der regionale Haus & Grund-Verein in Quartiersentwicklungen eingeschaltet werden, die Entwicklungskonzepte bewerten und die Eigentümer auf die geplanten Maßnahmen aufmerksam machen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.