

Schwerpunkt Wohnungs- und Städtebaupolitik

Positionen der Parteien

Wohnen ist 2013 Wahlkampfthema Nummer eins. Eigentlich sollte Wohnraumversorgung und Marktpflege politische Daueraufgabe sein, doch standen in den jüngsten Legislaturperioden vor allem energetische Aspekte im Fokus. Mahnungen, auch den Neubau zu fördern, verhallen dagegen weitgehend ungehört. Die Folge: In den Wirtschaftszentren steigen Mieten und Wohnungspreise, was die Gefahr sozialer Segregation erhöht. Wie reagiert die Politik darauf? Auch wenn die Parteien unterschiedliche Schwerpunkte setzen, so offenbart die Wahl der Mittel hohe Homogenität, aber wenig Kreativität. (Red.)

CDU/CSU: Akzente in der Wohnungs- und Städtebaupolitik



Dirk Fischer, MdB,
Vorsitzender der
Arbeitsgruppe Verkehr,
Bau und Stadtent-
wicklung der CDU/CSU-
Fraktion im Deutschen
Bundestag

Für CDU und CSU haben die Wohn- und Lebensqualität der Menschen einen hohen Stellenwert. Deutschland braucht starke Städte und einen starken ländlichen Raum. Wir sind stolz auf die regionale Vielfalt unseres Landes. Wir wollen eine lebenswerte Heimat für die Menschen in der Stadt und in ländlichen Regionen sichern. Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in ansprechender Qualität ist dafür unerlässlich und ein wichtiges Ziel unserer Politik. Das beste Mittel dafür ist der Bau neuer Wohnungen in Gebieten mit Wohnungsknappheit. Die Wohnungsbauzahlen steigen wieder, reichen jedoch noch nicht aus, um überall dem gewachsenen Bedarf zu entsprechen. Das trifft vor allem auf Ballungszentren und Hochschulstandorte zu, aber auch auf eine Reihe von Mittelstädten. Wir wollen die Rahmenbedingungen verbessern und mit gezielten Anreizen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Konkret wollen CDU und CSU die degressive Abschreibung für den Mietwohnungsbau wieder einführen.

Um weitere Impulse für Neubau zu setzen, werden wir die KfW-Programme erweitern und ergänzen. Die Neubauförderung soll verstärkt werden. Mit zinsverbilligten Krediten unterstützen wir selbst nutzende Eigentümer. Denn die selbst genutzte Immobilie ist nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Entlastung der Wohnungsnachfrage, sondern auch ein sinnvolles Instrument mit Blick auf die Altersvorsorge.

Immer mehr Menschen zieht es in die Städte. Ihre Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort ist ungebrochen. Wir wollen, dass unsere Städte für Familien mit Kindern lebenswert sind. Sie sollen dort gute Wohn- und Lebensmöglichkeiten finden. Das gilt es bei der Stadtplanung zu berücksichtigen. Familien brauchen Freiräume: Wir haben dafür gesorgt, dass Kinderlärm durch Kitas und Spielplätze in Wohngebieten künftig kein Klagegrund mehr ist. Wir wollen weitere Signale für eine kinderfreundliche Gesellschaft setzen.

Unser Ziel bleiben lebenswerte Innenstädte und attraktive Stadtquartiere mit guten Wohn-, Kultur-, Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten auch im Zuge rückläufiger Bevölkerungszahlen und sich verändernder Strukturen. Das bewährte Instrument der Städtebauförderung wollen wir fortführen und weiterentwickeln. Wo es notwendig ist, werden wir dazu auch neue Förderschwerpunkte festlegen.

Städte haben mit ihrer Bevölkerungsdichte und als Wirtschaftsstandort eine besondere Rolle beim Umweltschutz. Daran wollen wir die klima- und umweltschonende Stadtplanung ausrichten. Wir wollen den kommunalen Umwelt- und Klimaschutz stärken. Unser Ziel ist die CO₂ neutrale, energie- und klimaangepasste Stadt. Im Rahmen der Hightech-Strategie der Bundesregierung werden wir hier neue Forschungsprojekte auf den Weg bringen. Wir unterstützen ein Miteinander der verschiedenen Verkehrssysteme. Ziele in der Stadt müssen zu Fuß, per Auto, per Rad und mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar sein.

Der Bevölkerungswandel sorgt für größere Unterschiede zwischen wachsenden Städten und dünner besiedelten Regionen. Für die Älteren – und die Menschen mit Behinderung – gibt es zu wenig barrierefreie Wohnungen und Häuser, während

in manchen Orten Wohnraum leer steht. Dies macht den Bevölkerungswandel zu einer der größten Herausforderungen unseres Landes. Ihn zu bewältigen sehen wir als eine nationale Aufgabe, die alle gesellschaftlichen Gruppen betrifft.

Unser Ziel ist es, dass die Menschen möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung leben können. Dafür wollen wir mehr generationengerechten Wohnraum, der den Alltagsbedürfnissen von Familien mit Kindern bis hin zu denen von Senioren entspricht. Dazu kann auch der Umbau von vorhandenem Wohnraum beitragen. Ebenso sehen wir, dass gemeinschaftliche Wohnformen auch bei älteren Menschen zunehmend Zuspruch erhalten. Das wollen wir unterstützen. Wohnungsnahe Dienstleistungsangebote entlasten Menschen im Alltag und sollen gezielt ausgebaut werden. Für die verbesserte technische Ausstattung von generationengerechten Wohnungen werden wir die Forschung und Entwicklung in diesem Bereich unterstützen.

Die Stadtumbauprogramme haben sich bewährt. Wir wollen sie zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm zusammenführen. In das Programm sollen alle Akteure, insbesondere die Wohnungsgesellschaften, die privaten Immobilienbesitzer und die Gewerbetreibenden einbezogen werden.

Mit CDU und CSU haben die ländlichen Räume auch in der Bundespolitik wieder einen Stellenwert erhalten. Sie sind Heimat für mehr als die Hälfte der Menschen in unserem Land. In der Demografiestrategie spielen die ländlichen Regionen eine große Rolle. Zahlreiche Förderinstrumente wie zum Beispiel die Programme zur Dorferneuerung und zum Städtebau haben wir stärker auf die Bedürfnisse der ländlichen Räume ausgerichtet. Wir wol-

len eine verlässliche Förderung der ländlichen Regionen, damit sie auch künftig eine lebenswerte Heimat bleiben. Wichtig ist uns die Sicherung der Mobilität im ländlichen Raum, damit die Regionen weiterhin als Wohnort für Familien und als Standort für Unternehmen attraktiv sind. Wir werden darauf achten, dass der ländliche Raum an die großen Verkehrsachsen unseres Landes angeschlossen bleibt, ebenso wie an einen attraktiven Schienen- und Busverkehr. Dort, wo der öffentliche Linienverkehr nur eingeschränkt aufrecht zu erhalten ist, setzen wir auf neue Ansätze wie Rufbusse, Senioren- und Jugendtaxen, Mitfahrzentralen und kombinierte Personen- und Gütertransporte. Für mobile Dienstleistungsangebote (zum Beispiel rollende Verkaufsläden, Apotheken und Banken) wollen wir die Rahmenbedingungen verbessern.

Wir unterstützen den Wunsch vieler Menschen nach einem Leben in den eigenen vier Wänden. Der Staat hilft beim Bausparen mit der Wohnungsbauprämie sowie mit der Arbeitnehmer-Sparzulage. Mit der Einführung der staatlich geförderten Eigenheimrente – als eine neue Form des Bausparens – haben CDU und CSU eine wichtige Maßnahme auf den Weg gebracht, um den Eigentumserwerb zu erleichtern. Dieses Finanzpolster hilft, den Wunsch nach eigenen vier Wänden solide zu finanzieren. Die wachsenden Ansparsummen zeigen, dass das Instrument angenommen wird und lassen für die kommenden Jahre auch eine weiter steigende Eigentumbildung im Wohnungsbau erwarten.

CDU und CSU sehen Wohneigentum auch als bewusste Entscheidung der Menschen für die Region und als Teil der Altersvorsorge. Deshalb wollen wir mit Blick auf die in manchen Regionen rückläufigen

Bevölkerungszahlen die Möglichkeit schaffen, dass der Erwerb von Bestandsimmobilien, das heißt bereits vorhandene Wohnungen und Häuser, besser unterstützt wird als der Neubau. Das ist ein wichtiges Signal zur Aufwertung von Immobilien in oft schwierigen Märkten.

Zur Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte wollen wir den sozialen Wohnungsbau stärken. Seit Jahren sinkt die Zahl der Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Wir wollen diesen Trend umkehren und die Länder bei der sozialen Wohnraumversorgung unterstützen. Im Gegenzug wird von den Ländern die Zusage erwartet, dass sie diese Mittel zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau einsetzen. Die Schaffung studentischen Wohnraums in unseren Hochschulstädten gehört ausdrücklich dazu. Der Bund und mehrere Länder unterstützen diese Maßnahmen bereits im Rahmen der bestehenden KfW-Programme und der sozialen Wohnraumförderung.

Vor Ort besteht eine Fülle an Möglichkeiten, den Wohnungsbau zu unterstützen. Hierzu gehören beispielsweise Bündnisse mit kommunalen Wohnungsunternehmen, die Entwicklung spezieller Fördermodelle, insbesondere für Familien und altersgerechtes Wohnen, sowie die verbilligte Abgabe kommunaler Grundstücke an Wohnungsbauinvestoren. Wir wollen gemeinsam mit den Ländern und Kommunen dazu beitragen, dass solche Initiativen mit Leben gefüllt werden, beispielsweise indem ungenutzte Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand oder nicht mehr benötigte Immobilien zur Verfügung gestellt werden.

Um Menschen mit geringem Einkommen direkt zu helfen und gutes Wohnen zu ermöglichen, wollen wir die Leistungen

des Wohngeldes weiter verbessern. Wir wollen die Leistungshöhe und die Miethöchstbeträge an die Entwicklung der Bestandsmieten anpassen und setzen uns für eine Regelung ein, die für die Zukunft eine Anpassung der Wohngeldleistung an die Entwicklung der Wohnkosten sicherstellt.

Auch die Haushalte, die kein Wohngeld erhalten, werden wir unterstützen. Das soziale Mietrecht schützt vor unangemessenen Mietpreissteigerungen. Um flexibel auf die Mietentwicklung in Ballungsräumen reagieren zu können, haben wir den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, in Gebieten mit knappem Wohnraumbot, die Grenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren von 20 auf 15 Prozent zu senken. Damit Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, werden wir den Ländern zudem die Möglichkeit einräumen in diesen Gebieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen Mieterhöhungen auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Diese Regel gilt nicht für Erstvermietungen in Neubauten.

Das Dienstleistungsangebot im Immobiliensektor ist gewachsen. Damit verbunden sind oft neue Anforderungen an Haus- oder Wohnungseigentümer und Hausbauer. Auch Mieter und Käufer nutzen immer stärker professionalisierte Dienstleistungsangebote. Wir wollen daher den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen im Immobiliensektor ausbauen. Das betrifft zum Beispiel das Bauvertragsrecht und die Wohnungsverwaltung. Für Maklerleistungen wollen wir klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen schaffen, um mehr Rechtssicherheit zu erzielen. Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können.

SPD: An den Taten sollt ihr sie messen!



Florian Pronold, MdB, stellvertretender Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion und Mitglied im Kompetenzteam von Peer Steinbrück für die Bereiche Infrastruktur und bezahlbares Wohnen

Wo Tatenlosigkeit herrscht, ist das Messen schwierig. Dies ist die kurz gefasste Bilanz der Wohnungspolitik der letzten

vier Jahre. Vier versenkte und verschlafene Jahre, wenn eine aktive und gestaltende Wohn- und Stadtentwicklungspolitik der Maßstab sind. Die eigenen Berichte der Bundesregierung an den Deutschen Bundestag – vom Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland bis zum Stadtentwicklungsbericht – dokumentieren: Der Wohnraumangel in vielen Städten nimmt zu und verschärft sich. Die soziale Polarisierung in den Städten steigt. Menschen werden aus ihrer Heimat verdrängt. Es entstehen immer größere,

vielfältig benachteiligte Stadtviertel. Wohnen wird zum finanziellen Unsicherheitsfaktor für viele Menschen.

Aus dieser kurzen Analyse folgen zwei gravierende gesamtgesellschaftliche ökonomische Probleme: Vor dem Hintergrund des drohenden und vielfach schon spürbaren Fachkräftemangels in unserer schrumpfenden Gesellschaft, können wir es uns nicht leisten, dass Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene ohne Schulabschluss und gute Ausbildung bleiben und auf dem Arbeitsmarkt keine Chance ha-

ben. Arbeitsplätze für gering Qualifizierte werden immer weniger und diejenigen, die keine Arbeit finden, belasten die sozialen Sicherungssysteme.

Gleichzeitig fehlt dieser Personenkreis im nachgefragten Arbeitsmarkt höher Qualifizierter. Es bleiben dort Stellen unbesetzt oder müssen durch Zuwanderung kompensiert werden. Sie fehlen unserer Gesellschaft aber auch als Steuer- und Beitragszahler für die Renten- und Krankenversicherung.

Das Aufwachen in benachteiligten Stadtquartieren führt nachweislich zu negativen Effekten in den Bildungskarrieren junger Menschen. Gerade dort wachsen aber überdurchschnittlich viele junge Menschen auf. Wer hier nicht ansetzt, wer hier nicht versucht die Umstände zu verbessern, zu ändern und die Perspektiven positiv zu gestalten, geht fahrlässig mit der Zukunft unserer ganzen Gesellschaft um. Es geht nicht nur um einzelne Stadtteile, sondern um die Zukunft des ganzen Landes. Umso verständlicher ist es, dass die Bundesregierung die Förderung und die spezielle und zielgerichtete Unterstützung dieser Stadtteile massiv gekürzt hat, so zum Beispiel beim genau dort ansetzenden Programm „Soziale Stadt“.

Die ungebremsst steigenden Wohnkosten und der damit einhergehende immer höhere Anteil des Haushaltseinkommens, der nur für Wohnen eingesetzt werden muss, haben neben der individuellen Betroffenheit auch eine gesamtgesellschaftliche Komponente: Dieses Geld steht nicht mehr für den allgemeinen Konsum zur Verfügung. Es fehlt schlicht im Portemonnaie. Es fehlt genauso für Schulbücher und die Zeitung, wie für die Abschlagszahlung der Versicherung und die Kreditrate bei der Bank. Kleine Investitionen werden zu großen Hürden für breite Teile der Gesellschaft. Die Binnennachfrage des gesamten Landes wird dadurch geschwächt.

Gleichzeitig muss die Allgemeinheit immer mehr staatliche Leistungen einsetzen, um den Menschen zu helfen, die aufgrund der steigenden Wohnkosten einer existenziellen Bedrohung ausgesetzt sind. Der Deutsche Städtetag rechnet in einem Positionspapier vor, dass bereits heute rund 15,5 Milliarden Euro jährlich für Wohngeld und Kosten der Unterkunft anfallen. Mit steigenden Wohnkosten, steigt auch diese Summe. Dem gegenüber stehen 1,5 Milliarden Euro. Das ist die Summe die jährlich für die soziale Wohnraumförderung bereit gestellt wird. Rund

0,5 Milliarden Euro kommen von der Bundesregierung, etwa eine weitere Milliarde von den Bundesländern.

Das Ergebnis einer reaktiven Politik ist es, dass wir viel Geld für soziale Folgekosten zur Verfügung stellen müssen und auf der anderen Seite keine Mittel für notwendige Investitionen in die Stadtteile und für die Beseitigung von Schäden haben.

Eine aktive Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist in ihren gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen eine Zukunftspolitik, mit direktem Einfluss auf die Entlastung der öffentlichen Haushalte. Eine Investition oder Regelung an der richtigen Stelle, schafft Perspektiven, Beschäftigung und Sicherheit, begrenzt Ausgaben und erwirtschaftet in der Gesamtschau zusätzliche Einnahmen.

Das Gegenteil davon muss für die Bundesregierung bilanziert werden: In den vier Jahren schwarz-gelber Regierungszeit herrschte wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Stillstand. Es wurde nichts unternommen, um die Mietpreisspirale zu bremsen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es gab keine gezielte Förderung benachteiligter Stadtteile.

Im Gegenteil: Die Bundesregierung führte 2010 eine radikale Kürzung der Städtebauförderung durch. 2011 wurde der gerade erst eingeführte Heizkostenzuschuss zum Wohngeld gestrichen und 2012 die Gelder für das Programm „Altersgerecht Umbauen.“ Die Bundesmittel für die Soziale Wohnraumförderung fließen weiter ohne Zweckbindung an die Länder und die KfW-Programme für das energetische Bauen und Sanieren sind nicht solide finanziert.

Aus diesen Untaten folgen auch eine Unsicherheit und ein fehlender, notwendiger Umbau unserer Wohnbestände hin zu klimaschonenden und altersgerechten Gebäuden. Ein Zukunftsrisiko aus klimapolitischer Sicht und für unsere sich im demografischen Wandel befindliche Gesellschaft.

Die SPD stellt dem ein „Aktionsprogramm für eine solidarische Stadt und bezahlbares Wohnen“ gegenüber, in dem wir folgende Maßnahmen vorschlagen:

1. Neubau von Wohnraum

Damit Wohnen bezahlbar bleibt, muss auch der Neubau angekurbelt werden. Das kann nur gelingen durch ein ganzes Bündel von Maßnahmen aus Baulandbereitstellung, Wohnungsbau auch im unteren und mittleren Preissegment, kluges Woh-

nungsbestandsmanagement und Stadterneuerung und nicht durch die milliarden-schwere Wiederbelebung der Eigenheimzulage. Wir wollen dazu beitragen, dass Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Kleineigentümer und Investorengruppen neue Wohnbauvorhaben planen und realisieren. Zentrales Instrument der öffentlichen Hand zur gezielten Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die soziale Wohnraumförderung der Länder.

Für den erforderlichen Wohnungsneubau fehlt es in erster Linie an verfügbarem Bauland zu vertretbaren Preisen. Grundstücke, die für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten geeignet sind, sollen auch dafür genutzt werden können. Der „Wohn-Riester“ wird weiter vereinfacht, um ihn als Instrument der Neubauförderung noch besser nutzen zu können.

Wir werden bei Grundstücksvergaben mit gutem Beispiel vorangehen und gute Konzepte für bezahlbaren Wohnraum und eine lebendige Stadt belohnen. Eine Neuausrichtung der Vergabep Praxis der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist notwendig.

Die bereits in einigen Kommunen und Ländern umgesetzte Wohnungspolitik, wonach mindestens 30 Prozent des öffentlich geschaffenen Wohnraums mit Sozial- und Belegungsbindung versehen sind, soll bundesweit gelten. Auch Private, die ein Grundstück erwerben, werden verpflichtet, mindestens 30 Prozent der geplanten Wohnungen mit Sozial- und Belegungsbindung zu versehen. Mit einem Programm zur Förderung von Wohnungsgenossenschaften fördern wir den Erwerb von Anteilen an Genossenschaften, die sich im Gegenzug zum Wohnungsneubau verpflichten.

2. Wohnungsbestände sichern und weiterentwickeln

Die Ziele von Klimaschutz und Energieeinsparung, der alters- und familiengerechten Anpassung und der Bezahlbarkeit des Wohnens dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die energetische Sanierung muss auch als Instrument zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnens begriffen werden. Das funktioniert nicht ohne öffentliche Förderung, weil de facto die Ersparnisse bei den Heizkosten hinter den Modernisierungskosten zurückbleiben. Die entsprechenden KfW-Programme sind auf einem Niveau von zwei Milliarden Euro zu verstetigen und als breit wirksames Investitionsförderprogramm zur energetischen Sanierung des

Wohngebäudebestandes fortzuentwickeln. Die von der schwarz-gelben Bundesregierung gestrichenen Zuschüsse der KfW für den Abbau von Barrieren werden wieder eingeführt.

3. Begrenzung der Wohnkosten

Die schleichende Verdrängung von Menschen mit geringem und durchschnittlichem Einkommen aus ihrer angestammten Umgebung in städtischen Wohnquartieren muss gestoppt werden. Dazu ist bei Bestandsmieten die mögliche Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 15 Prozent in vier Jahren zu begrenzen. Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird auf eine breitere Basis gestellt und sämtliche Bestandsmieten und Neuvertragsmieten der letzten zehn Jahre berücksichtigt.

Bei Wiedervermietungen dürfen Mieterhöhungen nicht dazu führen, dass die

Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Erstvermietungen von neugebauten Wohnungen sind davon grundsätzlich ausgenommen. Es müssen mehr Wohnungen gebaut werden, um die Preisspirale bei den Mieten zu begrenzen. Dazu werden wir, wie in den Bundesländern, mit den Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften zusammenarbeiten.

4. Leitprogramm „Soziale Stadt“

Soziale Stadtentwicklung braucht finanziell handlungsfähige Kommunen und die Gemeinschaftsinitiative und Partnerschaft der gesellschaftlich relevanten Akteure. Auch die Akzeptanz für einen verstärkten Wohnungsneubau wird nur dann zu erreichen sein, wenn er mit einer aktiven Verbesserung des Wohnumfeldes in bestehenden Wohnquartieren verbunden wird. Um Zustimmung zu gewinnen, muss Neubau in ein örtliches Konzept der Quar-

tiersentwicklung eingebettet sein. Wir werden die von der Bundesregierung zusammengestrichene Städtebauförderung auf 700 Millionen Euro anheben und wieder verlässlich finanzieren.

„Soziale Stadt“ ist das Leitprogramm der SPD für den sozialen Zusammenhalt in Städten und Gemeinden. Es geht uns nicht nur um Investition in Gebäude, sondern um intakte Nachbarschaften und ein lebenswertes Wohnumfeld. Dazu müssen verschiedene Ressorts auf allen Ebenen Programmmittel aus den Bereichen Arbeit, Bildung, gesundheitliche Prävention, Integration und Kriminalitätsprävention dort bündeln, wo eine Abwärtsspirale droht.

Am Ende der kommenden Wahlperiode wollen wir an unseren Taten gemessen werden. Und bei uns wird es etwas zu messen geben.

Bündnis 90/Die Grünen: Bezahlbar wohnen in der grünen Stadt



Bettina Herlitzius, MdB,
Sprecherin für Stadtentwicklung der Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion im Deutschen Bundestag

Zukunftsfähige Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik heißt soziales Mietrecht, gemeinwohlorientierter Wohnungsbau, energetische Gebäude- und Quartierssanierung und integrierte Stadtentwicklung mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort zusammen zu denken. Denn während einige Regionen mit Wohnungsleerstand kämpfen, wird Wohnraum in wirtschaftsstarken Regionen immer knapper und teurer. Die negativen Auswirkungen von Gentrifizierung und Wohnungsknappheit wollen wir nicht länger hinnehmen.

Wir brauchen in wachsenden, aber auch in schrumpfenden Städten und Regionen Bautätigkeit, insbesondere Sanierung und Umbau, in bestimmtem Maß aber auch Neubau. Denn oftmals können Bestandsgebäude nicht mehr bedarfsgerecht umgebaut werden, vor allem altersgerechte und barrierefreie Wohnungen fehlen. Hier sollte die Stärkung städtebaulich und wohnungsmarktläh langfristiger Quartiere, insbe-

sondere der Innenstädte, im Vordergrund stehen. Niemand soll aus dem eigenen Viertel ziehen müssen, sondern da, wo er/sie wohnen möchte, auch eine bezahlbare Wohnung finden können. Wir haben dafür die passenden Antworten und stellen für Gebäude- und Quartierssanierung sowie sozialen Wohnungsbau die notwendigen finanziellen Mittel bereit.

Die größten Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt sind die Wiedervermietungsflächen. Sie sollen künftig nicht höher als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen, wo Wohnraumangel herrscht. In laufenden Verträgen bremsen wir den Mietanstieg durch die Drosselung der regelmäßigen Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete, von 15 Prozent in drei auf 20 Prozent in vier Jahren.

Auch im Zuge von Modernisierungen senken wir die Mieterhöhung auf maximal neun Prozent der Kosten pro Jahr und beschränken sie auf die energetische Sanierung sowie altersgerechten Umbau, um diese gesellschaftlich notwendigen Investitionen anzureizen. Den Kommunen geben wir bessere Instrumente an die Hand, indem wir das Baugesetzbuch reformieren, sodass auch die Einführung von Mietobergrenzen und erweiterter Schutz vor den Nachteilen der Eigentumsu-mwandlung möglich sind.

Auch die Maklergebühren sind vielerorts zu einem echten Kostenfaktor geworden. Deshalb sollen Makler von den Auftraggebern bezahlt werden.

Wir wollen unsere Städte weiter entwickeln – zu Orten für ein vielfältiges Miteinander, mit kurzen Wegen und vielen Grünflächen, mit heterogenen Vierteln, kulturellen Treffpunkten und lebendigen Innenstädten. Es sollen Lebens- und Gestaltungsräume sein, in denen sich Kinder aber auch Alte oder Menschen mit Behinderung selbstständig bewegen können.

Wir erhalten öffentliche Freiräume und schaffen mehr Platz für Menschen, die sich vor Ort für eine lebenswerte Stadt einsetzen. Integrierte Stadtentwicklung ist der Kern grüner Stadtpolitik. Bei städtebaulichen Planungen sollen Anwohner früher informiert und verbindlich beteiligt werden. Wir ändern das Bau- und Planungsrecht und knüpfen Programme an entsprechende Bedingungen. Die Kürzungen bei der Städtebauförderung müssen zurückgenommen werden. Die Mittel des Europäischen Strukturfonds sollen ab 2014 verstärkt für die ökologisch-soziale Stadtentwicklung eingesetzt werden.

Grüne Städte leben von der Vielfalt. Wir stärken im Sinne der „Sozialen Stadt“ die Teilhabe in heute benachteiligten Stadtteilen. Zusätzlich zu bauli-

chen Maßnahmen sollen Aktivitäten wie die Vernetzung, Bildung oder bürgerschaftliches Engagement gefördert werden. Wir koppeln Neubauprojekte an die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Der gesetzliche Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist neu zu regeln. Wenn Flächen, wie alte Kasernengelände verkauft werden, sollen nachhaltige und stadtpolitische Faktoren berücksichtigt werden, damit nicht nur das Höchstgebot zählt. Auch das Erbbaurecht sollte zum Beispiel häufiger eingesetzt werden.

Grüne Städte sind auch der richtige Ort für den Klimaschutz. Dafür stärken wir die Innenstädte, minimieren den Flächenverbrauch und verbinden urbane Dichte mit Stadtgrün sowie Stadtnatur im Baurecht und bei den Förderprogrammen. Mit unserem Konzept der energetischen Quartierssanierung, das durch den Energiesparfonds finanziert wird, können die Kommunen eine behutsame Stadterneuerung und die Abstimmung von Investitionen auf die Wohnraumnachfrage und Stadtentwicklung umsetzen. Fehlinvestitionen werden vermieden und Kosten gesenkt. Wir stärken Anreize für ökologisch nachhaltige Baustoffe und Baukultur. Eine wichtige Aufgabe wird dabei die energetische Modernisierung der kommunalen Infrastrukturen sein. Dies soll gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden.

Die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein zentraler Bestandteil der Energiewende. 40 Prozent der Energie wird hier verbraucht. Allein 2012 sind die Heizkosten um zwölf Prozent gestiegen. Energetische Modernisierung ist die beste Absicherung, für bezahlbare Wärmekosten in der Zukunft. Gerade weil wir Bündnis 90/Die Grünen uns im Bundestag für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 stark machen, setzen wir uns für eine sozial ausgewogene Mieten- und Wohnungspolitik ein. Wir zielen auf Warmmietenneutralität ab und setzen auf Information und Transparenz – mit dem Energiebedarfsausweis für Gebäude inklusive Angaben zum Energieverbrauch, ökologischen Mietspiegeln und einem Netz von Beratungszentren.

Für neue Gebäude wollen wir den Niedrigst-Energiestandard vorgeben, doch der Fokus liegt auf dem Bestand. Hier sind gerade private Investoren gefragt, sodass wir auch die richtigen Anreize setzen. Die Sanierungsquote soll durch

zielgruppengerechte Förderung und Planungssicherheit auf drei Prozent ansteigen. Die energetische Modernisierung muss bezahlbar und die Kosten gerecht verteilt sein – zwischen Eigentümern, Mietern und Staat. Nur so können die notwendigen Investitionen sozialverträglich gestaltet werden.

Dazu wollen wir das KfW-Gebäudesanierungsprogramm mit zwei Milliarden Euro jährlich ausstatten und verstetigen. Zusätzlich wollen wir einen Energiesparfonds in Höhe von jährlich drei Milliarden Euro einrichten, mit dem wir besonders Maßnahmen in Stadtteilen mit einkommensschwachen Haushalten fördern. Weiterhin treten wir für eine steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung für Selbstnutzer ein. Diese sollte progressionsunabhängig, sozial gerecht und ökologisch zielführend ausgestaltet sein. Das Wohngeld ist um einen Klimazuschuss zum Wohngeld, die Kosten der Unterkunft um einen Klimabonus zu ergänzen. Mit dieser Gesamtstrategie schaffen wir die Energiewende im Gebäudebestand, lösen eine Investitionsoffensive aus und schaffen Arbeitsplätze.

Vielorts wird der Druck auf die Mieter durch die Finanzkrise und die damit einhergehenden verstärkten Immobilieninvestitionen und -spekulationen noch erhöht. Es trifft vor allem Menschen mit niedrigem oder ungesicherten Einkommen und verschärft damit die soziale und räumliche Spaltung der Gesellschaft. Die Zahl der Haushalte, die mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen und in Transferleistungen gezwungen werden, steigt an. Frauen sind davon in besonderem Maß betroffen.

Deshalb muss der soziale Wohnungsbau in Deutschland eine Renaissance erleben. Der Bund muss die Länder und Kommunen besser beim sozialen Wohnungsbau und gezielten Ankäufen in innerstädtischen Lagen unterstützen. Die Kompensationsmittel des Bundes sollen bis 2019 weiterhin an die Bundesländer zweckgebunden gezahlt werden. Anders als in den siebziger Jahren dürfen keine sozialen Brennpunkte am Stadtrand hochgezogen werden. Es gilt, sozial gemischte Stadtteile zu erhalten. Das Wohngeld wollen wir wieder als Instrument stärken und so verhindern, dass Haushalte in die Transferleistungen gedrängt werden.

Beim Handel mit Immobilien gilt es, Finanzinvestoren besser als heute steu-

erlich zu erreichen. Im Umgang mit sogenannten Schrottimmobilien und zur Sicherung der Wohnqualität, sind die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zu stärken. Die Enquete-Kommission des Landtags NRW hat dazu Empfehlungen gegeben. Nicht zuletzt ist zu prüfen, ob gesetzliche Regelungen für eine neue gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft wieder sinnvoll sind. Wohnungen in öffentlicher Hand sind nur noch notfalls zu verkaufen – und dann bevorzugt an nachhaltig wirtschaftende Gesellschaften. Die Gründung stadtteilorientierter Genossenschaften unterstützen wir ebenfalls – zum Beispiel indem wir für Bewohner, die sich zu Wohngenossenschaften zusammenschließen, ein Vorkaufsrecht einführen.

Wir wollen das Leben wieder in die Zentren der Dörfer und Kleinstädte holen, denn kurze Wege für alle Generationen sind auch auf dem Land möglich: Statt einem Supermarkt für die Region irgendwo auf der grünen Wiese brauchen wir viele kleine Läden in den Ortszentren. Wo nötig unterstützen wir dafür auch mobile Versorgungssysteme oder Dorfladenkonzepte, die mehr als nur Einzelhandel betreiben, sondern zusätzliche Dienstleistungen anbieten. Den ungebremsten Flächenverbrauch wollen wir stoppen.

Außerdem führen wir einen Demografiecheck zur Abschätzung der lokalen Bevölkerungsentwicklung sowie eine obliquatorische Folgekostenbetrachtung vor der Ausweisung neuer Baugebiete ein. Wir müssen aber die Kommunen auch besser dabei unterstützen, für junge Menschen gut erreichbare Betreuungs- und Bildungsangebote zu schaffen. Und damit es für alte Menschen genügend Wohnungen gibt, unterstützen wir altersgerechte Umbauten durch eine gezielte Förderung, ein besseres Informationsangebot und rechtliche Änderungen.

Wir stehen für einen fairen Umgang mit den Städten und Gemeinden. Neue Aufgaben müssen immer durch zusätzliche Mittel gedeckt sein. Die Entwicklung des inklusiven Gemeinwesens kann und darf nicht allein Aufgabe und Pflichtleistung der Kommunen sein. Kosten, die aus einem Teilhabegesetz erwachsen, dürfen nicht komplett auf Länder und Kommunen abgewälzt werden. Die wichtigste Maßnahme ist eine Gemeindefinanzreform, die eine aufgabengerechte Finanzausstattung der Kommunen im Grundgesetz sicherstellt.

FDP: Grundzüge einer erfolgreichen liberalen Wohnungsbaupolitik



Petra Müller, MdB,
Sprecherin für Stadt-
entwicklungspolitik der
FDP-Fraktion im Deut-
schen Bundestag

Der Wohnungsmarkt in Deutschland entwickelt sich weiterhin dynamisch. Das ist zunächst eine gute Nachricht, weil es von einer prosperierenden Wirtschaft zeugt. Die Kontinuität der Entscheidungen der christlich-liberalen Koalition in Deutschland hat ein positives Investitionsklima geschaffen. Mitten in der europäischen Haushaltskrise und mitten in einer lange stagnierenden Weltwirtschaft zeigen sich die deutsche Wirtschaft und der deutsche Arbeitsmarkt robust, beides kann als Stabilitätsanker für viele schwächelnde Krisenländer in Europa gelten.

Diese positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat zugleich erfreuliche Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt: Erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland erreichte die Eigentümerquote 46 Prozent, so errechnete der Zensus 2011 kürzlich. Den Anteil an Gebäuden und Wohnungen zu erhöhen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, war, ist und bleibt Ziel liberaler Wohnungsbaupolitik. So sind die jüngsten Zahlen ein positives Signal an die Wohnungswirtschaft und an jeden Bürger, der sich seinen Traum von den eigenen vier Wänden noch erfüllen möchte.

Eine weitere Zahl die beruhigen kann, ist die Summe der Wohnungsneubauten der vergangenen Jahre. 2012 stiegen die Baugenehmigungen um 7,4 Prozent. 2011 wurden 183 110 Wohnungen in Deutschland fertig gestellt. Das waren 14,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit zeigt sich ein solider Zustand der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Das ist ein gutes Signal auch an Mieter, weil es die Basis des Wohnangebots verbreitert und so direkt und effektiv positive Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung nehmen kann.

Die Dynamik kennt jedoch auch Kehrseiten. Der Wohnungs- und Immobilienbericht 2012 der Bundesregierung bietet insgesamt eine valide Datenbasis, aus der es nun heißt, die richtigen Schlüsse zu ziehen. Öffentlich wahrgenommen wurde jedoch nur ein einzelner Befund aus einer Vielzahl statistischer Ergebnisse, die ein durchaus differenziertes Bild des deutschen Wohnungs- und Immobilienmarktes zeichnen. Sicherlich dem Wahljahr geschuldet stürzten sich manche Medien und politische Protagonisten vor allem auf die Engpässe, die sich in einigen Großstädten, in Universitätsstädten ergaben. Hier lohnt ein Blick auf die Ursachen solcher Trends. Hier tut aber auch Differenzierung not.

Dass wir es in Deutschland mit Engpässen auf dem Wohnungsmarkt zu tun haben, dafür nennt der Wohnungs- und Immobilienbericht exakt drei Gründe: das nach-

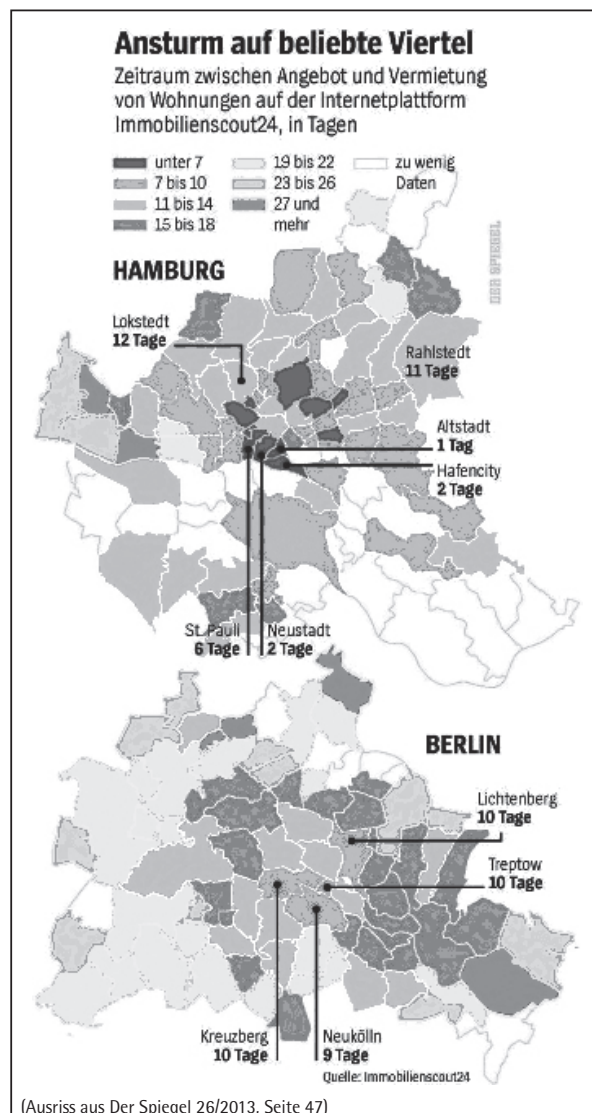
haltige Wirtschaftswachstum seit 2010, sinkende Arbeitslosenzahlen und steigende Einkommen. Über keinen dieser Gründe muss man sich ärgern. All das sind zunächst Erfolge der harten Arbeit vieler Menschen in unserem Land und Erfolge einer in sich schlüssigen Wirtschaftspolitik von Union und FDP. Bei differenzierter Betrachtung von Wohnungsmarkt und Mietspiegel wird augenfällig, dass die Probleme steigender Mieten und mangelnden Wohnangebots selbst in den Groß- und Universitätsstädten nicht flächendeckend existieren. Makler und Hausverwalter berichten, dass für die Vermietung von Wohnungen auch bei vergleichsweise günstigen Wohnungsangeboten die Zeit und der Aufwand der Vermittlung nicht sinken und das trotz scheinbar grassierender Wohnungsnot.

Entscheidend ist die Lage der Wohnungen. Da entscheiden mitunter wenige Meter über Nachfrage oder Desinteresse. Gerade in Großstädten spielt die Lage in Szenevierteln die entscheidende Rolle. Im Magazin „Der Spiegel“ Nr. 26 vom 24. Juni 2013, heißt es auf Seite 46: „Oft sind es nur zwei oder drei U-Bahn- oder Busstationen, die den Unterschied ausmachen.“

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die Internetplattform Immobilienscout-24: Während die meisten Wohnungen in angesagten Stadtvierteln nach fünf bis zehn Tagen trotz hoher Preise vermietet sind, dauert es in anderen Straßenzügen oft mehrere Wochen.

Auch der Präsident des Bundesverbandes der Wohnungs- und Immobilienunternehmen konstatiert: „Die Menschen beschränken sich bei der Wohnungssuche trotz der hohen Preise viel stärker auf die hippen Viertel als früher – so steigen die Preise dort weiter und die Wohnungssuche gestaltet sich schwieriger.“ Die Durchschnittskaltmiete in Städten wie Köln zum Beispiel ist in den vergangenen fünf Jahren jedoch nur um neun Prozent gestiegen, zu hohen Preissprüngen kommt es lediglich bei Neuvermietungen.

Hinzu kommen demografische Trends: Heutige Mieter ziehen zum



einen viel häufiger um; teilweise um dem dynamischen Arbeitsmarkt zu folgen, teilweise um schneller den individuell steigenden Ansprüchen an Lebens- und Wohnqualität zu folgen. Damit jedoch dreht sich die Preisschraube weiter nach oben. Zweitens setzt sich der Trend zum Alleinleben fort. In Großstädten leben heute etwa 50 Prozent aller Menschen allein und nehmen Wohnraum für sich in Anspruch, der vor wenigen Jahren noch für drei Menschen reichte. Gerade für Familien mit geringem Einkommen wird das zunehmend zu einem Problem. Ein dritter Trend ist und bleibt der Zuzug in Großstädte und urbane Räume. Der ländliche Raum dünnt weiter aus und wird in seiner Bevölkerungsstruktur älter, Städte dagegen wachsen und werden jünger. Einerseits müssen Leerstand und Verödung, andererseits Übernachtfrage und Preissteigerungen bekämpft werden.

Eine politisch populäre Forderung ist die aktuell diskutierte Mietpreisbremse, die in den Wahlprogrammen so mancher Partei Eingang gefunden hat. Die Mietpreisbremse jedoch ist kein Mittel gegen steigende Mieten. Sie ist kurzsichtig, denn schafft sie doch erst die Wohnungsnot von morgen. Größere Sanierungen im Wohnungsbestand werden ohne einen wirtschaftlichen Anreiz geradezu unmöglich. Wer bisher mit einer Vergleichsmiete von sechs Euro pro Quadratmeter gerechnet hat, der muss angesichts gestiegener Baukosten auch durch höhere Ansprüche an die energetischen Standards mit acht Euro rechnen. Wenn die Mietpreisbremse jedoch eine Kappung der Mieten auf zehn Prozent vorsähe,

betrüge der maximale Mietzins 6,60 Euro. Welcher Bauherr sollte das überleben? Wen animiert das noch zum Bauen? Die Mietpreisbremse vergiftet das Investitionsklima im Baugewerbe.

Die Lösung ist, Wohnungsbau zu fördern, nicht ihn zu verhindern. Dafür schlägt die FDP ein ganzes Maßnahmenbündel vor. Angesichts der Differenziertheit und Komplexität des Marktes können eindimensionale Antworten wie die Mietpreisbremse nur als Wahlkampfschlager bezeichnet werden, der noch dazu den Sachverstand des Wählers beleidigt. Der liberale Ansatz im Wohnungsbereich fußt auf mehreren Maßnahmen:

Erstens, die Kommunen müssen mehr Bauland ausweisen und im innerstädtischen Bereich aktiv die Nachverdichtung fördern. Denn nur mehr Wohnraum kann den Druck vom Wohnungsmarkt nehmen.

Zweitens müssen die Bauprozesse beschleunigt werden. Hier sieht die FDP eine wesentliche Aufgabe der nächsten Legislaturperiode in Regierungsverantwortung 2013 bis 2017. Nachdem in der zurückliegenden Wahlperiode die Planbeschleunigung für Großprojekte beschlossen wurde, muss das nun für den Wohnungsbau erfolgen.

Drittens muss die Grunderwerbssteuer wieder sinken, um Neubau zu erleichtern. Steigende Grunderwerbssteuern, wie von einigen, insbesondere rot-grünen Landesregierungen praktiziert, ist der falsche Ansatz. Auf dem Rücken der Häuslebauer sollen die Länderkassen saniert werden.

Allen voran ist das im SPD-geführten Schleswig-Holstein mit einer Grunderwerbssteuer von 6,5 Prozent zu beobachten. So macht man den Wohnungsbau vorsätzlich kaputt.

Viertens müssen Wohnungsbau und Klimapolitik besser verzahnt werden, denn beides gehört zusammen. In den letzten Jahren wurden die energetischen Standards für Gebäude sowohl im Neubau als auch in der Sanierung angehoben. Das führte zu einem teilweise starken Anstieg der Baukosten, die auf Mieter umgeschlagen werden. Hier ist bessere Koordination und Abstimmung erforderlich. Die Folgen des energetischen Standards auf Bau- und Wohnungswirtschaft müssen stärkere Berücksichtigung finden. Das Stichwort der FDP ist Konvergenz, nicht Konkurrenz. Fünftens müssen die Mittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung, die an die Länder verausgabt werden, strikt zweckgebunden werden. Es kann nicht sein, dass einige Länder sich bindenden Regelungen verweigern, die Bundesmittel auch für den Zweck ihrer Bestimmung zu verausgaben. Haushaltsanierung ist ein hehres Ziel, darf jedoch nicht vom Mieter allein bezahlt werden.

Der Wohnungsbau in Deutschland hat sich in den zurückliegenden vier Regierungsjahren von Union und FDP positiv entwickelt. Er ist eine Säule der Stabilität der deutschen Wirtschaft. Die FDP wird auch in Zukunft alles tun ihn weiter zu unterstützen und zu fördern. Im Blickpunkt haben wir Liberale hier vor allem die Mieter und Haus- und Eigentumsbesitzer.

Die Linke: „Wohnen ist ein Grundrecht aller Menschen“



Heidrun Bluhm, MdB,
Bau- und wohnungspolitische Sprecherin
der DIE LINKE-Fraktion
im Deutschen
Bundestag

Die Linke wird in der Wohnungs- und Städtebaupolitik der kommenden Legislaturperiode vieles fortsetzen, wofür sie sich schon in den vergangenen Jahren eingesetzt hat und neue Themenfelder hinzufügen, die dringend auf die Tagesordnung des politischen Handelns gesetzt werden müssen. Unsere Maxime,

dass Wohnen ein Grundrecht aller Menschen ist und als solches im Grundgesetz der Bundesrepublik verankert werden muss, werden wir weiter verfolgen und konsequent als Maßstab an unsere Ziele und politischen Forderungen anlegen.

Wir sehen uns dabei in Übereinstimmung mit dem Europäischen Parlament, das in seinem Bericht über den sozialen Wohnungsbau in der europäischen Union vom 30. April 2013, formuliert: „... dass der Zugang zu Wohnraum ein Grundrecht darstellt, das als Voraussetzung für die Ausübung anderer Grundrechte und den Zugang zu solchen Grundrechten und ein menschenwürdiges Leben angesehen werden kann ..., dass der Zugang zu menschenwürdigem, angemessenem

Wohnraum eine internationale Verpflichtung der Mitgliedstaaten darstellt ...“¹⁾ Davon ausgehend will Die Linke vor allem die folgenden Arbeitsschwerpunkte setzen.

Das am 1. Mai 2013 inkraftgetretene Mietrechtsänderungsgesetz muss kassiert und durch eine ausgewogene, sozial gerechte Mietrechtsreform ersetzt werden. Unsere Kernziele für eine Neugestaltung des Mietrechts sind:

1. Mietsteigerungen ohne Wohnwertverbesserung dürfen nur im Maßstab der allgemeinen Preis- und Reallohnentwicklung erfolgen. Für die jetzt gesetzlich sanktionierte Erhöhung der Bestandsmieten gibt es außer dem Missverhältnis

von Angebot und Nachfrage keinen wirtschaftlichen Grund. Das gilt auch für Neu- und Weitervermietungen, bei denen nicht die Größe oder die Ausstattung der Wohnung der Maßstab für die Miethöhe ist, sondern der Mangel an Wohnraum. Bemessungsgrundlage für eine angemessene Miete soll ein qualifizierter Mietspiegel sein, in den alle Bestandsmieten eingehen.

2. Modernisierungsumlagen wegen energetischer Sanierung müssen an der Gebrauchswertsteigerung für die Mieterinnen und Mieter orientiert sein. Sie sollen deren Ersparnis bei Heiz- und Energiekosten nicht übersteigen. Darüber hinausgehende Modernisierungskosten müssen im gesamtgesellschaftlichen Interesse durch ein System von steuerlichen Entlastungen, Zinsvergünstigungen und öffentlicher Förderung – auf Vermieter-, wie auf Mieterseite – soweit ausgeglichen werden, dass bei den Vermieterinnen und Vermietern ein wirtschaftlicher Anreiz zur energetischen Modernisierung bestehen bleibt.

3. Mieterinnen und Mietern muss ein Recht auf adäquate Mietkürzung bei Minderung des Gebrauchswertes der Wohnung zugesichert werden. Soziale Härten müssen vor einer Sanierungsmaßnahme festgestellt und gegebenenfalls durch angemessene öffentliche Wohnkostenzuschüsse ausgeglichen werden.

4. Der Kündigungsschutz muss ausgebaut werden, Räumungen auf die Straße darf es nicht geben.

5. Das Bestellerprinzip bei der Beauftragung von Maklern zur Wohnungsmittlung muss durchgesetzt werden.

Wesentliche Ursachen für den Mangel an bezahlbarem, bedarfsgerechtem Wohnraum sind der faktische Zusammenbruch des Sozialen Wohnungsbaus sowie die unzureichende, falsch strukturierte Städtebauförderung durch den Bund. Der Soziale Wohnungsbau ist in den letzten Jahren fast vollständig zum Erliegen gekommen. Der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen ist auf eine Restgröße von rund 1,6 Millionen Sozialwohnungen zusammengeschrumpft. Dem steht ein anspruchsberechtigter Bedarf von sieben bis zehn Millionen Haushalten gegenüber.

Die Linke wird sich deshalb für die Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus, verbunden mit neuen, an den Erfordernissen der Barrierefreiheit und des

Klimaschutzes orientierten Qualitätsmerkmalen und Zweckbindungen einsetzen. Die Kompensationsmittel des Bundes müssen zunächst auf 700 Millionen Euro jährlich aufgestockt und verstetigt werden. Mit den Ländern sollen in Verwaltungsvereinbarungen dem Bedarf entsprechende Zuwendungshöhen sowie Verwendungsbestimmungen unbefristet festgeschrieben werden.

Die Städtebauförderung soll zunächst auf 600 Millionen Euro jährlich angehoben und auf diesem Niveau verstetigt werden. Unser Focus liegt dabei auf der sozialen Dimension der Städtebauförderung. Das Programm „Soziale Stadt“ soll wieder einen Umfang von rund 100 Millionen Euro erhalten und seinen ursprünglich beabsichtigten Zweck zurückbekommen. Die Programme „Stadtumbau Ost und West“ haben hohe Priorität und müssen für die Bewältigung der demografischen und klimatischen Probleme gestärkt werden. Zu einer zukunfts gestaltenden Funktion der Städtebauförderung gehört, dass die Förderkulisse ständig mit den Ländern und Kommunen abgestimmt und den konkreten Erfordernissen angepasst wird.

Mit kurzfristigen Notreaktionen auf die Ausschläge des Wohnungsmarktes sind weder die akuten Probleme in der Wohnungsversorgung noch die strategischen Erfordernisse beim sozialökologischen Umbau der Stadt- und Regionalentwicklung zu bewältigen. Zur schnellen Beseitigung von Wohnungsnot in Ballungsräumen wäre eine konzertierte Aktion von Bund, Ländern und Kommunen unter Einbeziehung der privaten Wohnungswirtschaft erforderlich. Partikulare Verwertungsinteressen müssen zugunsten einer schnellen Beseitigung von Engpässen zurückgestellt werden. Dazu gehören eine zweckgebundene, nicht an Höchstpreisen orientierte Verfügung über kommunale, Landes- oder Bundesliegenschaften auch im Wege von Erbbaurechten, schnelle, unbürokratische Plan- und Genehmigungsverfahren und Bereitstellung von zweckgebundenen Fördermitteln sowie zinsgünstigen Krediten. Dabei muss sichergestellt werden, dass eine sozial gemischte Stadtbevölkerung erhalten bleibt.

Schrumpfende Regionen sind kein vorübergehendes Phänomen, sondern Folge der wirtschaftlich-strukturellen und demografischen Entwicklung der Gesellschaft. Der demografische Wandel verläuft in Deutschland regional sehr unterschiedlich. Generelle Tendenzen, wie die Alterung der Gesellschaft, ver-

laufen in manchen Regionen verstärkt, während anderswo durch den Zuzug junger Menschen diese Tendenz überlagert wird. Neben einem wachsenden Bedarf an preiswerten, klimagerechten und barrierefreien Wohnungen, die von der Wohnungswirtschaft vorgehalten werden müssen, bringt die soziodemografische Entwicklung auch neue Herausforderungen an die Wohnumfeld- und Infrastrukturentwicklung mit sich.

Gezielte, langfristig angelegte Förderprogramme zum altersgerechten, barrierearmen und barrierefreien Umbau und Neubau von Wohnungen müssen den Kern einer vielgestaltigen Förderkulisse bilden. Auch privilegierte Kreditkonditionen und Steuererleichterungen für einen demografiegerechten Um- und Neubau von Wohnungen sind denkbar. Wesentlich ist, dass das Wohnungsangebot von den Mieterinnen und Mietern, die darauf angewiesen sind, auch angenommen werden kann. Das verlangt einerseits eine sozial gerechte Einkommens- und Rentenpolitik und andererseits eine diskriminierungsfreie, bedarfsgerechte Ausgestaltung solcher Instrumente, wie des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft. Wir wollen dazu den Energie- und Klimafonds auflösen und stattdessen einen ständigen Haushaltstitel für die energetische Gebäudesanierung in Höhe von fünf Milliarden Euro jährlich im Bundeshaushalt einrichten.

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist in ihrer jetzigen Eigentümerstruktur nicht in der Lage, die gravierenden Probleme bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren, barrierefreien, demografie- und klimagerechten Wohnungen in der benötigten Quantität und mit dem erforderlichen Tempo zu beheben. Seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 hat sich eine Dominanz der renditeorientierten Wohnungswirtschaft herausgebildet.

Als Ergänzung und Korrektiv zum ausschließlich renditeorientierten Wohnungsmarkt ist deshalb ein marktrelevanter gemeinwohlorientierter wohnungswirtschaftlicher Sektor zu entwickeln. Die wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und anderen Voraussetzungen dafür zu ermitteln und gemeinsam mit anderen Akteuren parteiübergreifend zu entwickeln, wird eine Schwerpunktaufgabe der Arbeit unserer Fraktion in der neuen Legislaturperiode sein.

^{*)} Europäisches Parlament 2009–2014, Bericht über den sozialen Wohnungsbau in der Europäischen Union (2012/2293 [INI]), Seiten 8/39