

Daten und Fakten 2011

der unternehmerischen Wohnungswirtschaft
in Thüringen



Foto: iStockphoto.de



gut und sicher wohnen

I. Einleitung

Einer guten, langjährigen Tradition folgend treffen sich die Mitgliedsunternehmen des vtw. alljährlich im Mai zu den „Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft“ in Suhl. Neben dem Verbandstag ist dies die wichtigste Veranstaltung der Thüringer Verbandsorganisation. Seit 1993 bietet sie das Podium für den Dialog mit den politisch Verantwortlichen.

Höhepunkt wird in diesem Jahr die Verleihung des „Innovationspreises der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ sein, der alle zwei Jahre ausgelobt wird. Alle zum Innovationspreis eingereichten Projekte machen in eindrucksvoller Weise deutlich, mit welcher Kompetenz sich die Mitgliedsunternehmen des vtw. den Herausforderungen der Zeit stellen. Aus diesem Grund stehen die „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ in diesem Jahr unter dem Motto:

„Wohnungswirtschaft – Branche mit strategischer Weitsicht – Anspruch und Herausforderung“.

Die vorliegende Publikation der Daten und Fakten 2011 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen macht ebenfalls deutlich, dass das Motto der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ nicht nur ein verbales Bekenntnis ist, sondern dass dahinter entsprechende Fakten stehen.

Aktuell haben sich im vtw. 199 Mitglieder, darunter 108 Genossenschaften und 53 kommunale Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Ende des Jahres 2010 haben diese Wohnungsunternehmen rund 286.000 Wohnungen bewirtschaftet. Mehrheitlich handelt es sich dabei mit 269.000 Wohnungen um eigenen Wohnungsbestand. Rund 17.000 Wohnungen werden für Dritte, annähernd die Hälfte davon in der Wohneigentumsverwaltung, betreut.

Die vorliegende Dokumentation basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände, die jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres erhoben wird. Weitere Quellen sind die Publikationen des Bundesamtes für Statistik sowie des Thüringer Landesamtes für Statistik. Zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation wurde auf die Ergebnisse des Betriebsvergleichs zum 31.12.2009 sowie die der vorangegangenen Jahre zurückgegriffen.

II. Demografischer Wandel – Herausforderung und Chance

In den letzten Jahren stehen Geburtenrückgang, Alterung und schrumpfende Bevölkerung fast täglich im Fokus des medialen Interesses. Real ist der Freistaat Thüringen seit vielen Jahren von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang betroffen. Laut Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik hatte der Freistaat am 30.09.2010 2.237.434 Einwohner. Damit verringerte sich die Bevölkerungszahl von Januar bis September 2010 um rund 12.400 Personen bzw. knapp 0,6 %. Das entspricht einem um 2.503 Personen geringeren Bevölkerungsverlust als in den ersten neun Monaten 2009.

Der Einwohnerrückgang resultierte aus einem Wanderungsverlust von 5.700 Personen sowie einem Sterbefallüberschuss von annähernd 6.800 Personen. Täglich verlor Thüringen in diesem Zeitraum durchschnittlich 46 Einwohner, darunter 24 Frauen. Auf den Wanderungsverlust entfielen dabei 21 Personen (11 Männer und 10 Frauen).

Seit Mitte der 1960er Jahre erfolgen zwischen Bund und Ländern abgestimmte Bevölkerungsvorausrechnungen, die auf der Basis von plausiblen Annahmen zur Geburtenentwicklung, Lebenserwartung und Wanderungsbewegungen Szenarien zur Bevölkerungsent-

wicklung aufzeigen. Diese Berechnungen ergänzen die laufenden Bevölkerungsstatistiken, die die Entwicklung rückblickend in der realen Größe darstellen. Ende 2009 wurden die Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Bund und Anfang 2010 für die Bundesländer veröffentlicht. Zwischenzeitlich gibt es auf dieser Basis weitere detaillierte Untersuchungen, u.a. auch zur Haushaltsentwicklung.

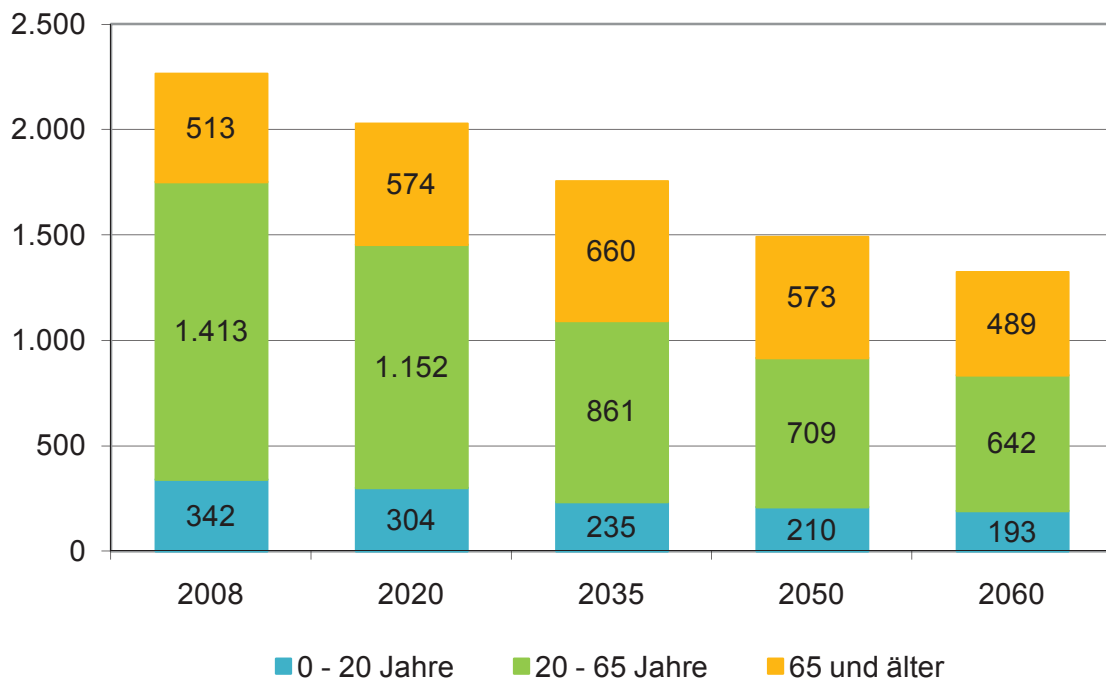
Die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung untermauert die Ergebnisse der vorangegangenen Berechnungen. Bis zum Jahr 2030 werden relativ genaue Voraussagen getroffen. Ergänzt werde diese durch Prognosen bis zum Jahr 2060. Der Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter und die gleichzeitig stark steigende Zahl älterer Menschen stellen nicht nur die Wirtschaft in Deutschland und die sozialen Sicherungssysteme vor große Herausforderungen. Verließ diese Entwicklung zunächst schleichend, so wird sie immer offensichtlicher.

In den einzelnen Ländern verläuft die Entwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Lediglich die Hansestadt Hamburg, die bis zum Jahr 2030 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von 4,6 % im Vergleich zum Jahr 2008 verzeichnen kann, ist in allen anderen Bundesländern ein mehr oder weniger hoher Bevölkerungsrückgang zu erwarten. Bayern und Baden-Württemberg dürften dabei noch den geringsten Rückgang, 0,4 % bzw. 2,1 %, zu verzeichnen haben.

Besonders betroffen sind die neuen Bundesländer mit Bevölkerungsrückgängen bis zum Jahr 2030 von 10,5 % in Brandenburg, bis zu 21,2 % in Sachsen-Anhalt. Thüringen muss wahrscheinlich einen Rückgang von 18,7 % verkraften. Dies entspricht einem absoluten Bevölkerungsrückgang im Vergleich zum Jahr 2008 um 425.000 Einwohner. Lediglich das Saarland wird mit 13,8 % einen ähnlich hohen Bevölkerungsrückgang wie die neuen Bundesländer zu bewältigen haben.

Entwicklung der Thüringer Bevölkerung

Tausend Personen

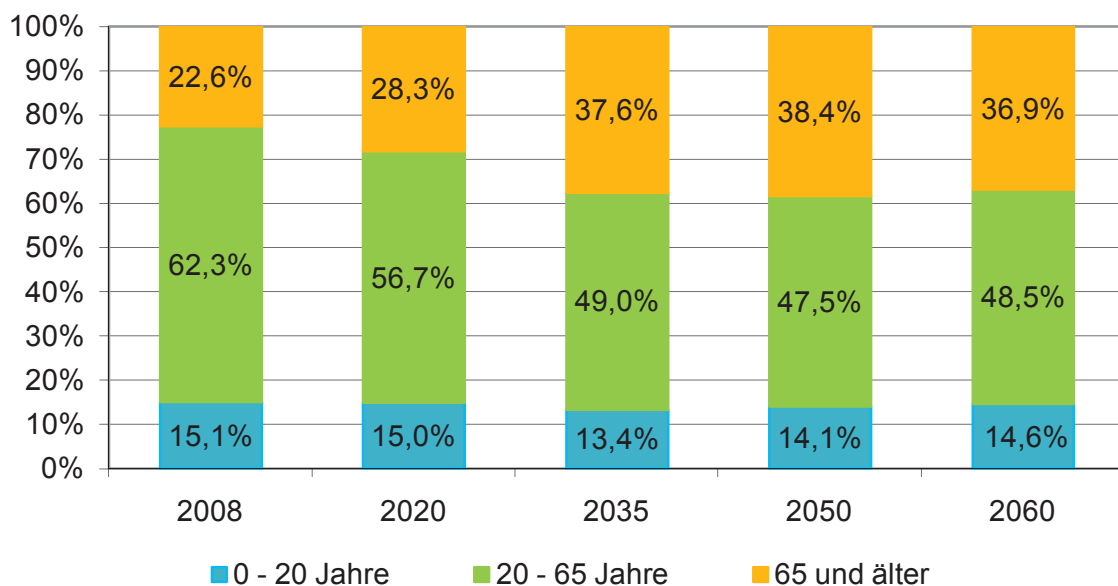


Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

In der Summe gehen die Statistiker von einem Bevölkerungsrückgang von 82 Millionen Einwohnern im Jahr 2008 auf rund 77,4 Millionen Einwohner im Jahr 2030 aus. Basis bildet dabei die Variante „Untergrenze der mittleren Bevölkerung“ der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Besonders stark nimmt der Anteil der potenziell berufstätigen Bevölkerung ab, d.h. die Altersgruppe der 20- bis 65-Jährigen. Bis zum Jahr 2050 wird der Anteil der über 65-Jährigen steigen. Gleichzeitig nimmt der Anteil der 20- bis unter 65-Jährigen kontinuierlich ab, d.h. immer weniger Erwerbstätige müssen für immer mehr Rentner aufkommen. Der Anteil der unter 20-Jährigen bleibt über die Jahre hinweg relativ konstant. Da aber die absolute Anzahl der Bevölkerung zurückgeht, ist die Anzahl der unter 20-Jährigen ebenfalls kontinuierlich weiter rückläufig.

Anteil der Altersgruppen an der Thüringer Bevölkerung



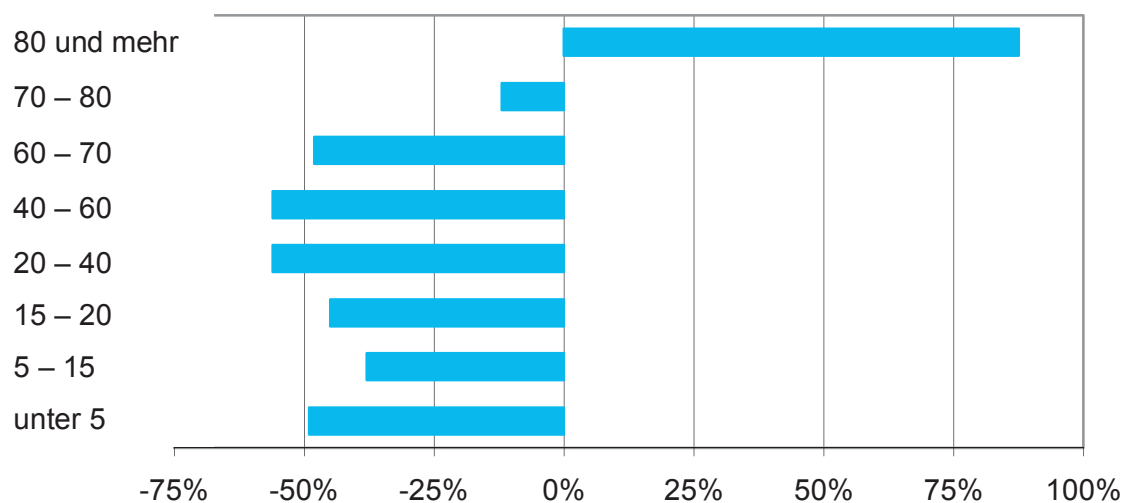
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Es nimmt aber nicht nur die Gruppe der bis zu 20-Jährigen ab. Bis zum Jahr 2060 verringern sich - bis auf eine - alle Altersgruppen, besonders stark die Gruppe der 20- bis 65-Jährigen. Nur eine einzige Altersgruppe wird sich im Vergleich der Jahre 2008 und 2060 deutlich erhöhen, sogar nahezu verdoppeln, die der 80-Jährigen und älteren Mitbürger. Die Gruppe der 70- bis 80-Jährigen wird sich geringfügig verkleinern.

Zu beachten ist, dass 80-Jährige und Ältere eine deutlich intensivere medizinische Betreuung, teils auch Pflegeleistungen benötigen. Die Anzahl der Demenzkranken wird gravierend steigen. Schon jetzt ist es dringend notwendig, hier gegenzusteuern, indem sich die Sozialsysteme den künftigen Herausforderungen stellen und ein Umbau des Sozialstaates dahingehend erfolgt, dass langfristig die notwendigen Leistungen erbracht werden können.

Veränderung ausgewählter Altersgruppen

Alter von ... bis unter ... Jahren



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Für die Wohnungswirtschaft, für die Nachfrage nach Wohnraum ist allerdings nicht primär die Entwicklung der Bevölkerung allgemein entscheidend, sondern die Entwicklung der Anzahl der Haushalte sowie deren Struktur. Der Umfang des Bevölkerungsrückgangs in den neuen Ländern ist aber derart gravierend, dass er schon längst nicht mehr durch die Tendenz zu kleineren und damit mehr Haushalten ausgeglichen wird.

Bis zum Jahr 2030 wird in allen neuen Bundesländern die Zahl der Privathaushalte deutlich zurückgehen. In besonderem Maße wird Sachsen-Anhalt mit einem Rückgang von 15 % betroffen sein, Thüringen liegt mit einem Rückgang im Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2009 um 13 % nur wenig darunter.

13 % weniger Haushalte bedeuten langfristig gesehen auch 13 % weniger nachgefragte Wohnungen. Gleichzeitig verändert sich aber auch die Nachfrage nach Wohnungen, da zum einen die Anzahl der älteren Mitbürger im Vergleich zu den erwerbstätigen Mitbürgern deutlich steigen wird, zum anderen setzt sich der Trend der weiteren Singularisierung der Haushalte fort.

Waren im Jahr 2009 rund 75 % der Haushalte im Freistaat Thüringen Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie 25 % Drei- und Mehrpersonenhaushalte, so werden es im Jahr 2030 bereits 82 % Ein- und Zweipersonenhaushalte sein. Größere Wohnungen werden also aufgrund der Haushaltsgröße immer weniger nachgefragt werden.

Steigen wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, insbesondere im preiswerten Segment, da die Einkommen in den neuen Bundesländern – und in diesem Zusammenhang auch die Renten – deutlich unter den Werten in den alten Bundesländern liegen. Es zeichnet sich eine nahezu flächendeckende Altersarmut aufgrund der unterbrochenen Erwerbsbiografien und des niedrigen Lohnniveaus ab.

Diese drohende Altersarmut ist kein imaginäres Schreckgespenst. Für viele ältere Mitbürger ist sie bereits Realität. Auch liegt der Anteil der Bezieher von Leistungen nach SGB II – umgangssprachlich Hartz IV genannt – an der Bevölkerung in den neuen Bundesländern über dem Anteil in den alten Ländern. Daran wird sich auch in absehbarer Zeit nur wenig ändern. Zwar wird allerorten vom wirtschaftlichen Aufschwung gesprochen, der einfache Arbeiter in den neuen Bundesländern merkt davon aber wenig.

Für die Wohnungsunternehmen hat die demografische Entwicklung zur Folge, dass künftig ein noch stärkerer Stadtumbau erfolgen muss. Zwar konnten die Leerstandsquoten durch eine intensive Beteiligung am Stadtumbau und vielfältige Rückbauten deutlich gesenkt werden. In vielen Kommunen entsteht derzeit sogar der Eindruck eines entspannten Wohnungsmarktes. Teils fehlen besonders nachgefragte Wohnungen. Dies ist aber im übertragenen Sinne die „Ruhe vor dem Sturm“. Die Zahlen sind eindeutig. Auch wenn einzelne Städte wie Erfurt davon ausgehen, dass die Bevölkerung anwachsen wird, so ist dies im Vergleich gesehen eher gering.

III. Standumbau – Wie weiter?

Unbestritten ist, dass der Stadtumbau, insbesondere in den neuen Ländern, fortgesetzt werden muss. Allerdings gehen die Meinungen darüber, wie dies geschehen sollte und wie dies zu finanzieren ist, weit auseinander. Die seit mehr als einem Jahr andauernden permanenten Diskussionen um die Städtebauförderung, die Ankündigungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, diese Mittel gravierend zu kürzen und der intensive Widerstand von Kommunen, Wohnungsunternehmen und Verbänden dagegen nehmen kein Ende. Zwar konnte im Jahr 2010 für den Haushalt 2011 ein Teilerfolg errungen werden, die geplanten Kürzungen wurden halbiert, nichtsdestotrotz verblieb aber eine anteilige Reduzierung.

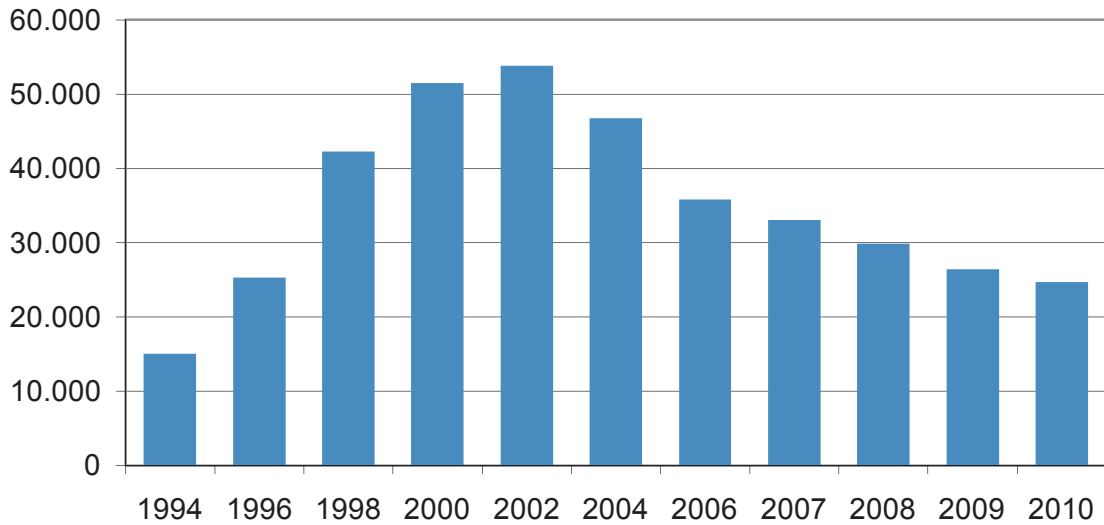
Kurz nach diesem Erfolg begann der erneute Kampf gegen abermals vorgesehene, noch gravierendere Kürzungen der Städtebauförderung, dieses Mal im Haushalt 2012. Wie aber soll die Entwicklung der Städte kontinuierlich erfolgen, der Stadtumbau fortgesetzt werden, wenn die Mittel permanent, haushaltspolitischen Zwängen folgend, reduziert werden sollen?

Die Erfolge, die beim Stadtumbau in den neuen Bundesländern in den vergangenen Jahren erzielt wurden, sind zweifelsfrei vorhanden. Oberflächlich ergibt sich das Bild entspannter Wohnungsmärkte von hoher Qualität zu preiswerten Mieten. Defizite sind teils aber auch jetzt noch, insbesondere in Bezug auf kleine, preiswerte Wohnungen, zu verzeichnen.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der weiteren Abwanderung wird sich dieses Bild in wenigen Jahren aber gravierend ändern. Erneut werden Leerstandsquoten im zweistelligen Bereich die Regel sein. Aktuell stehen im Verbandsgebiet des vtw. rund 24.500 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,6 %. Innerhalb von nicht einmal 10 Jahren gelang es den Wohnungsunternehmen den Leerstand zu halbieren.

Nachdem in den 90er Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Leerstandsquote auf rund 16 % im Jahr 2001 zu verzeichnen war, erfolgte durch den Freistaat Thüringen mit dem Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm, das für den Zeitraum 2001/2002 aufgelegt wurde, ein aktives Gegensteuern. Die Förderung des Rückbaus durch die Landesregierung führte zum einen zum Abbau des strukturellen Leerstandes, zum anderen erleichterte dieses Landesprogramm den Start in das Stadtumbauprogramm, das vom Bund im Jahr 2002 aufgelegt wurde.

Leerstand bewirtschafteter Wohnungen im Verbandsbereich des vtw.

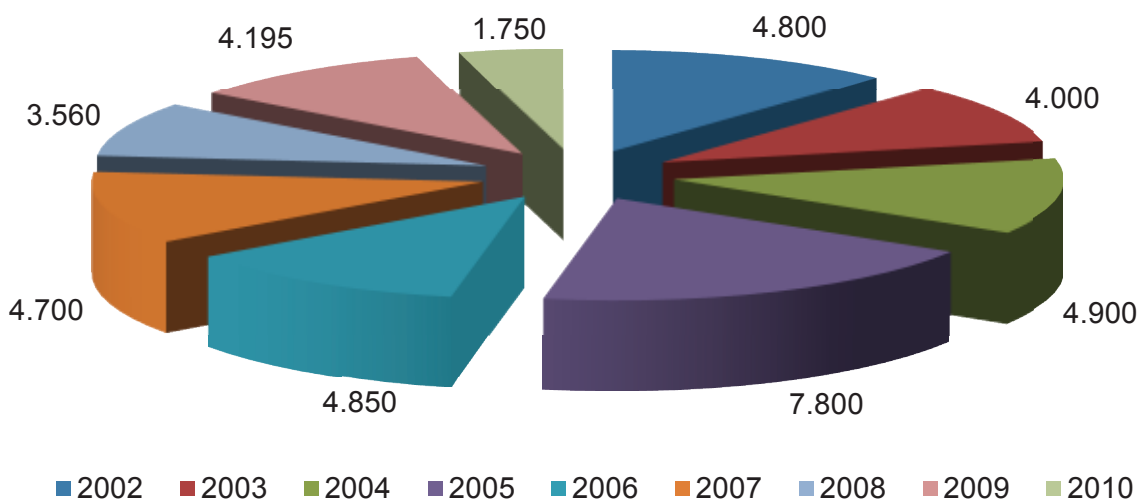


Quelle: Jahresstatistiken des GdW und der Regionalverbände

Mit dem Stadtumbauprogramm Ost wurde für den Zeitraum 2002 bis 2009 in den neuen Bundesländern eine verlässliche Basis für den Stadtumbau geschaffen. 2010 und 2011 wurden im Rahmen der Städtebauförderung weitere Mittel für Rückbau und Aufwertung, wenn auch nicht auf dem bisherigen Niveau, zur Verfügung gestellt. Es kann zwar davon ausgegangen werden, dass auch für das Jahr 2012 Mittel bereit gestellt werden. Ob dies aber 2013 und 2014 der Fall sein wird und mit welchem finanziellen Rahmen dieses Programm dann ausgestattet sein wird, ist völlig offen.

Es fehlt die Planungssicherheit. Das Stadtumbauprogramm Ost 2002 bis 2009 war, auch wenn einzelne Kürzungen erfolgten, im Großen und Ganzen eine verlässliche Basis und gab den Unternehmen die für derart langfristig angelegte Projekte, wie es die Projekte des Stadtumbaus sind, die notwendige Planungssicherheit.

Durch Mitgliedsunternehmen des vtw. realisierte Rückbauten



Quelle: Jahresstatistiken des GdW und der Regionalverbände

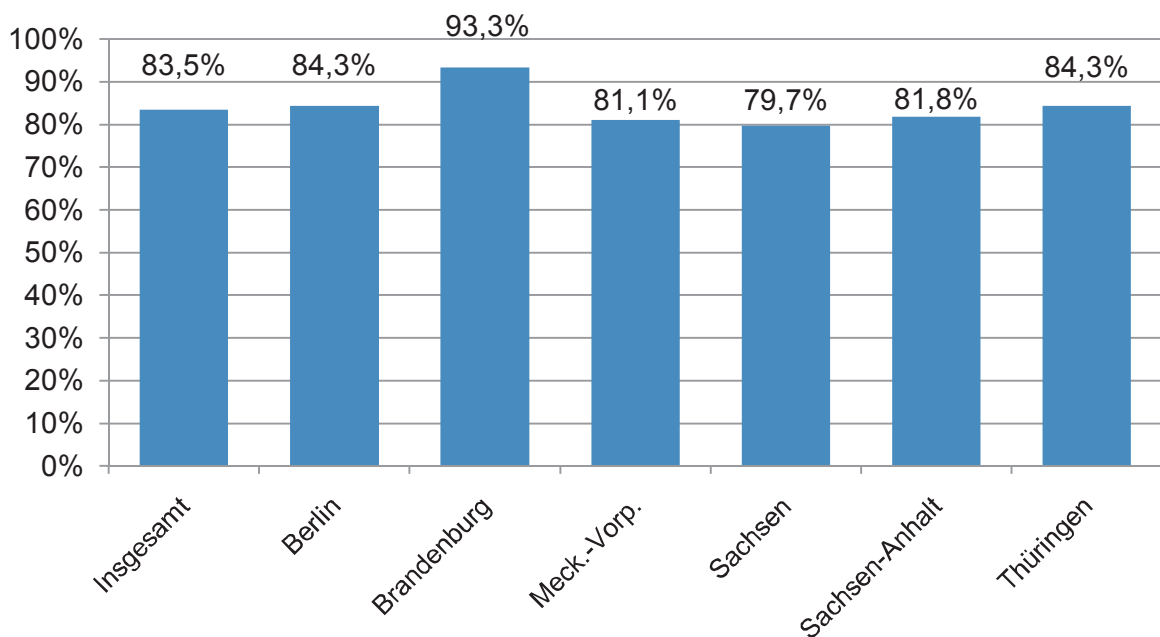
Gerade der Rückbau langfristig nicht mehr benötigter Wohnungen, in der Regel unsanierte Mehrfamilienhäuser, hat verhindert, dass die Zahl der leer stehenden Wohnungen weiter angestiegen ist. Der Rückbau trug maßgeblich zu einer Stabilisierung in den Wohngebieten bei. Leer stehende Gebäude ziehen unweigerlich Vandalismus an. Darunter leidet das gesamte Umfeld. Das Wohngebiet würde zu erodieren beginnen.

Maßgeblichen Anteil daran, dass die Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost fortgeführt wurde, hatte das Gutachten zur Evaluierung zum Stadtumbauprogramm Ost, das im Sommer 2008 vorgelegt wurde. Eine zentrale Empfehlung dieses Gutachtens war die Fortsetzung des Programms bis zum Jahr 2016. Ob dieser Empfehlung auch in künftigen Jahren gefolgt wird, ist aber offen.

Eine wesentliche Änderung der Förderung des Stadtumbaus war im Jahr 2010 der allgemeine Übergang zur Förderung der realen Rückbaukosten, so wie dies im Freistaat Thüringen auch bisher der Fall war. Der Bund hat die maximale Förderhöhe auf 35 EUR/m² angepasst. Eine entsprechende Kofinanzierung durch das Land ist weiterhin erforderlich. Im Jahr 2011 stehen laut Verwaltungsvereinbarung für die Städtebauförderung 82,9 Millionen Euro für den Stadtumbau Ost zur Verfügung. Im Jahr 2010 waren es noch rund 94,7 Millionen Euro. Auf den Freistaat Thüringen entfallen rund 13 Millionen Euro. Im Jahr 2010 konnte er noch über 14,9 Millionen Euro verfügen.

Intensiv wurde in den vergangenen Jahren um die Lösung der Altschuldenproblematik gerungen. Die zusätzliche Entlastung von Altschulden im Rahmen des § 6 a AHG hat einen wichtigen, laut Gutachten zur Evaluierung des Stadtumbauprogramms Ost aus dem Jahr 2008 auch unbestrittenen Beitrag zur erfolgreichen Umsetzung des Stadtumbaus geleistet. Ein Teilerfolg konnte mit der Verlängerung der Abruffrist für die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden bei Abriss vom Jahr 2010 auf das Jahr 2013 errungen werden. Dies ist aber keine Lösung des Problems und auch keine neue Regelung.

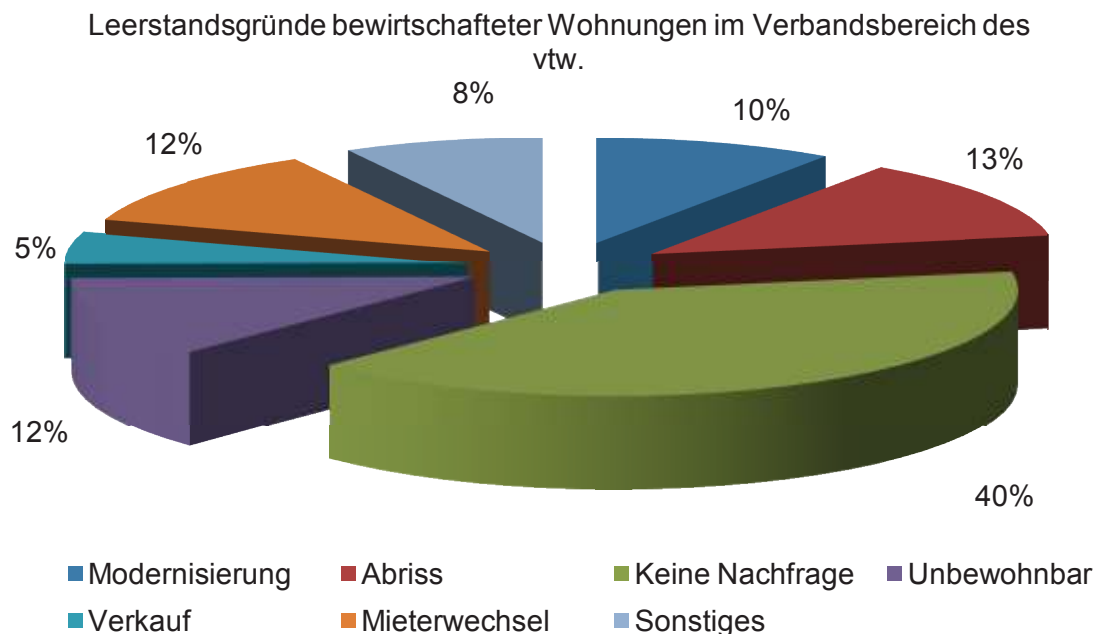
Anteiliger Abruf der Teilentlastung nach Rückbau per 30.09.2010



Quelle: Kreditanstalt für Wiederaufbau

Mit Stand 30.09.2010 waren 928,9 Millionen Euro Altschuldenhilfe nach § 6 a AHG bei der KfW abgerufen worden. Das Zusagevolumen insgesamt beläuft sich auf 1.111,84 Millionen Euro. Die Thüringer Wohnungsunternehmen hatten von einem Zusagevolumen in Höhe von 174,3 Millionen Euro rund 147 Millionen Euro abgerufen. Dies entspricht 36.058 abgerissenen Wohnungen von geplanten 43.366 Wohnungen. Eine Teilentlastung bei Sanierung bzw. Verkauf – diese Möglichkeit wurde vor wenigen Jahren eröffnet – spielt in Thüringen bisher eine untergeordnete Rolle, da sich nur wenige Investoren dafür interessieren.

Festgestellt werden muss aber auch, dass sich der Rückbau im Jahr 2010 im Vergleich zum Jahr 2009 mehr als halbiert hat. Für 2011 ist der Rückbau von rund 1.800 Wohnungen geplant. Es standen allerdings im Dezember 2010 bereits rund 3.000 Wohnungen wegen geplantem Abriss leer, obwohl im Jahr 2011 von den genannten Unternehmen nur 1.800 Abrisse vorgesehen sind. Weitere 10.000 Wohnungen stehen wegen fehlender Nachfrage sowie 3.000 wegen Unbewohnbarkeit leer. Mehrheitlich müssten auch diese Wohnungen abgerissen werden. Die Rahmenbedingungen lassen dies aber nicht zu.



Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2010

Dies zeigt, welche große Verunsicherung bei den Wohnungsunternehmen herrscht. Ohne verlässliche Rahmenbedingungen, d.h. eine Entlastung von Altschulden und eine langfristig gesicherte Förderung des Rückbaus, werden sich zunehmend weniger Wohnungsunternehmen zum Rückbau bekennen und notgedrungen aus Kostengründen die leer stehenden Gebäude lediglich sichern und von den Medien trennen.

Eine ganze Reihe von Unternehmen konnte im Jahr 2003 keinen Antrag auf zusätzliche Teilentlastung stellen, da sie die erforderlichen Kriterien nicht erfüllten. Nichtsdestotrotz sind sie aufgrund der konkreten Situation vor Ort gezwungen, sich mit einem Rückbau von Gebäuden aktiv am Stadtumbau in ihrer Kommune zu beteiligen. Die Altschulden auf den Gebäuden, die abgerissen werden sollen oder teils auch wurden, verbleiben bei den Unternehmen.

Den Altschulden auf diesen Wohnungen stehen keine Mieteinnahmen mehr gegenüber. Auch gibt es durch den Abriss keine Möglichkeit mehr, sie auf den ursprünglichen Grundstücken zu besichern. Eine Besicherung kann also nur auf anderen Beständen des Unternehmens erfolgen und die Bedienung der Altschulden muss ebenso aus dem verbliebenen Bestand realisiert werden. Dies schränkt den Spielraum für weitere Investitionen ein.

Entscheidend für einen künftigen Erfolg des Stadtumbaus ist die abschließende Lösung der Altschuldenfrage. Obwohl bereits das Gutachten zur Evaluierung des Stadtumbaus im Jahr 2008 zu der Empfehlung kam, flankierend Altschuldenhilfe zu gewähren, wurde im Jahr 2010 ein neues Gutachten von der Bundesregierung in Auftrag gegeben. Dieses wurde im September 2010 von empirica vorgelegt. Das Ergebnis des Prüfauftrages und die Empfehlungen zur Ausgestaltung lauten wie folgt:

*„Die Prüfung hat ergeben, dass eine Fortführung der Altschuldenentlastung – in veränderter Form – den Stadtumbau in Ostdeutschland unterstützen **würde**. Eine Altschuldenhilfeentlastung **sollte** gewährt werden, wenn ein Unternehmen Wohngebäude ab Baujahr 1949 abreißt und den Entlastungsbetrag vollständig in die Sanierung von Wohngebäuden in den Innenstädten investiert (Koppelungsregelung). [...] Der Entlastungsbetrag **sollte** sich an der durchschnittlichen Höhe der verbliebenen Altschulden in Höhe von € 55 / m² je abgerissenen Quadratmeter orientieren. Teilabriss von Gebäuden sind nicht entlastungsfähig. [...] Antragsberechtigt sind alle Unternehmen mit Altschulden, d.h. auf betriebswirtschaftliche Kriterien wie bei der bisherigen Härtefallregelung **sollte** verzichtet werden.“*

Die sich anschließende Diskussion verlief kontrovers. Gegner einer Fortführung der Altschuldenentlastung argumentierten, dass noch ausreichende Mittel zur Altschuldenentlastung bei der KfW bereit stehen würden. Verkannt wurde dabei, dass diese Mittel zweckgebunden und auch konkreten Unternehmen seit Jahren, d.h. seit einem positiven Bescheid nach § 6a AHG, zugeordnet sind. Zwar kommt empirica zu dem Schluss, dass eine Altschuldenentlastung den Stadtumbau „unterstützen würde“. Diese Formulierung im Konjunktiv ist leider nicht gleichbedeutend mit einer klaren Aussage, die z.B. mit der Formulierung „unabhängig sein“ zum Ausdruck gebracht worden wäre.

Die Empfehlungen des Gutachtens wurden von den Infrastrukturministern der neuen Länder aufgegriffen und konkrete Forderungen gestellt. Diese formulierten auf ihrer Konferenz am 10.11.2010 folgenden Beschluss:

„Die Infrastrukturministerkonferenz Ost fordert den Bund auf, in Wahrnehmung seiner alleinigen Verantwortung für die Altschuldenregelung

- 1. zu dem vorliegenden Gutachten einen Vorschlag zu unterbreiten, welche Konsequenzen er aus den Ergebnissen und Vorschlägen des Gutachtens zu ziehen gedenkt. Die ostdeutschen Länder erwarten dazu einen offenen Austausch mit dem Bund.*
- 2. wegen der hohen Bedeutung einer Altschuldenentlastung für den weiteren erfolgreichen Fortgang des Stadtumbaus Ost unverzüglich eine verbindliche Anschlussregelung zur bisherigen Altschuldenentlastung herbeizuführen. Abrisse, die im Vorgriff auf diese Anschlussregelung durchgeführt werden, sollen als förderunschädlich betrachtet werden, auch wenn dies zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Förder- oder Entlastungszusage darstellt.*
- 3. Bei einer künftigen Altschuldenregelung unbedingt auf starre Vorgaben, wie Festlegung der Baujahre, Innenstadt oder Ausschluss von Teilabrissen, zu verzichten. Die Entscheidungen dazu liegen in kommunaler Verantwortung auf der Grundlage integrierter Stadtentwicklungskonzepte.*

4. *Zu berücksichtigen ist, dass in Teilen des ländlichen Raumes aufgrund der demografischen Veränderungen Gebäudeabriss auch unabhängig von weiteren Investitionen notwendig sein können, wobei gleichwohl eine Altschuldenentlastung erfolgen muss.*
5. *Planungssicherheit und Kontinuität für alle Akteure der Stadtentwicklung ist zu schaffen. Die Anschlussregelung soll spätestens ab dem Haushaltsjahr 2012 einsetzen und für die gesamte Laufzeit des Programms Stadtumbau II, also bis 2020, gelten.*

Die Infrastrukturministerkonferenz Ost bittet Ihren Vorsitzenden, diesen Beschluss dem Bundesbauminister und dem Vorsitzenden der Ministerpräsidentenkonferenz der ostdeutschen Länder zu übermitteln.“

Trotz intensiver Bemühungen konnte bis heute kein Durchbruch bei der Lösung der Altschuldenproblematik erreicht werden. Vielmehr zeichnet sich ab, dass es mit der derzeitigen Regierung keine Lösung geben wird. In seinem Schreiben vom 20.01.2011 an Herrn Minister Daehre in Sachsen-Anhalt macht Herr Bundesminister Dr. Ramsauer unmissverständlich deutlich, dass er den Vorrang bei der Städtebauförderung sieht (Anmerkung: Die für 2011 halbiert werden sollte und für 2012 abermals gekürzt werden soll.) und nicht bei der Altschuldenhilfe. Außerdem würde das Gutachten die Altschuldenhilfe für den Stadtumbau nicht zwingend erforderlich halten.

Die Chancen für eine Entlastung von Altschulden stehen aktuell nicht gut. Dies ist aber kein Grund für die Verbände, in ihren Bemühungen nachzulassen, eine Lösung einzufordern. Auch wenn die Wohnungsmärkte derzeit relativ stabil sind, steht die nächste Leerstandswelle unmittelbar bevor. Bisher haben sich die Statistiker bei ihren Aussagen zur demografischen Entwicklung nicht positiv korrigiert. Vielmehr waren die Zahlen jeder neuen Berechnung noch negativer als die Zahlen aus den vorangegangenen Berechnungen. Die Zeit, die jetzt mit Diskussionen vergeht, wird in wenigen Jahren fehlen.

IV. Wohnungswirtschaft – gestern, heute, morgen

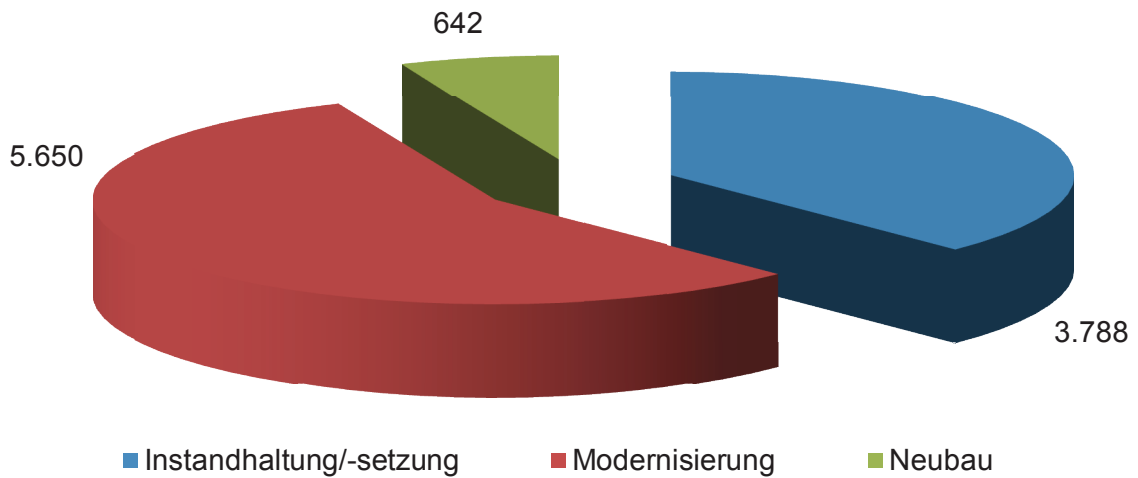
Das Gestern ist für die Wohnungswirtschaft die Zeit nach der Wende, die Herausforderungen durch einen riesigen Sanierungsstau und der Umgang mit den Schulden aus DDR-Zeiten. Zwar wurden diese als Altschulden, resultierend aus dem Einigungsvertrag, angesehen und eine teilweise Entlastung davon erfolgte, allerdings nur unter bestimmten Bedingungen. Eine Bedingung war die schnelle Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes. Diese Bedingung bereitete den Unternehmen kaum Probleme, stand diese Aufgabe doch ganz oben auf ihrer Agenda. Problematisch war die Auflage, einen bestimmten Anteil des Bestandes vorwiegend an die Mieter zu privatisieren.

Als primäre Aufgabe sahen und sehen die Unternehmen, die Wohnverhältnisse ihrer Mieter zu verbessern. Trotz eingeschränkter Handlungsmöglichkeiten durch auf niedrigem Niveau festgeschriebene Mieten, vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnissen und dadurch eingeschränkte Beleihungsmöglichkeiten, gelang es, auch dank umfangreicher Förderprogramme von Bund und Land, innerhalb kürzester Zeit viele Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

Bad und Dusche, aber auch Zentralheizung gehören schon lange zur allgemeinen Ausstattung einer Wohnung. Anfang der 90er Jahre hatte lediglich jede 2. Wohnung eine Sammelheizung. 60 % der bewirtschafteten Wohnungen verfügten nicht einmal über Bad oder Dusche. Große Anstrengungen wurden unternommen, um bestehende Missstände zu beseitigen.

gen. Seit Beginn der 90er Jahre wurden von den Mitgliedsunternehmen des vtw. mehr als 10 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand investiert.

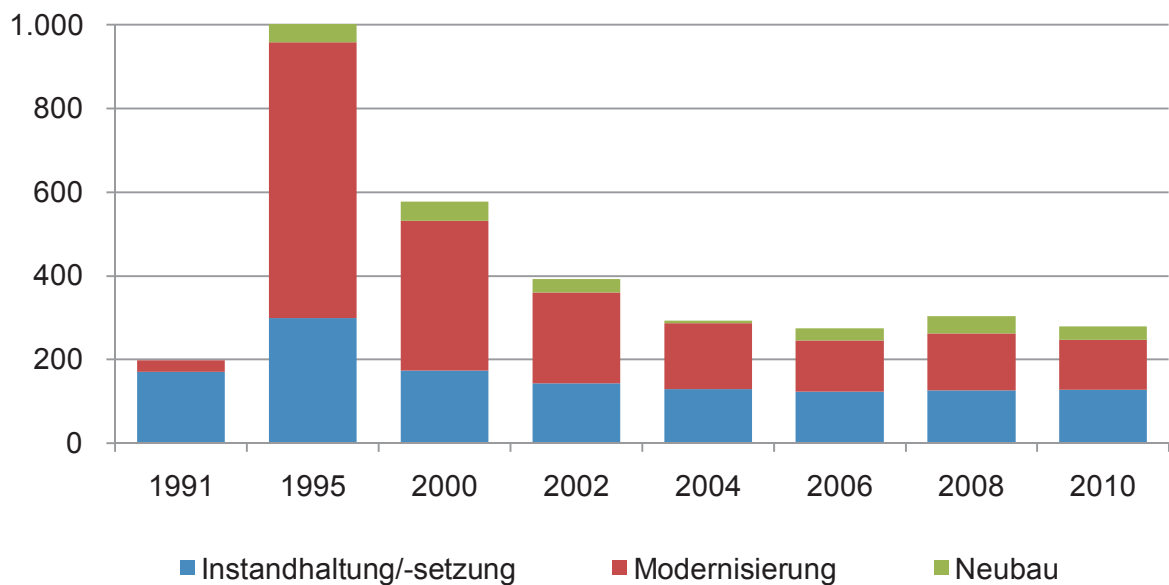
Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw. 1991 - 2010, Mio. Euro



Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände 1991 – 2010

Mehrheitlich flossen diese Gelder in die Instandhaltung/Instandsetzung sowie die Modernisierung. Aber auch dem Neubau wurde und wird entsprechende Aufmerksamkeit entgegengebracht. Im Jahr 2010 bewegten sich die Investitionen der Mitgliedsunternehmen auf dem Niveau der Vorjahre. Immerhin wurden insgesamt rund 280 Millionen Euro, davon 127 Millionen in die Instandhaltung/Instandsetzung und rund 120 Millionen in die Modernisierung, investiert.

Mio. Euro Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw. in ausgewählten Jahresscheiben



Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände 1991 – 2010

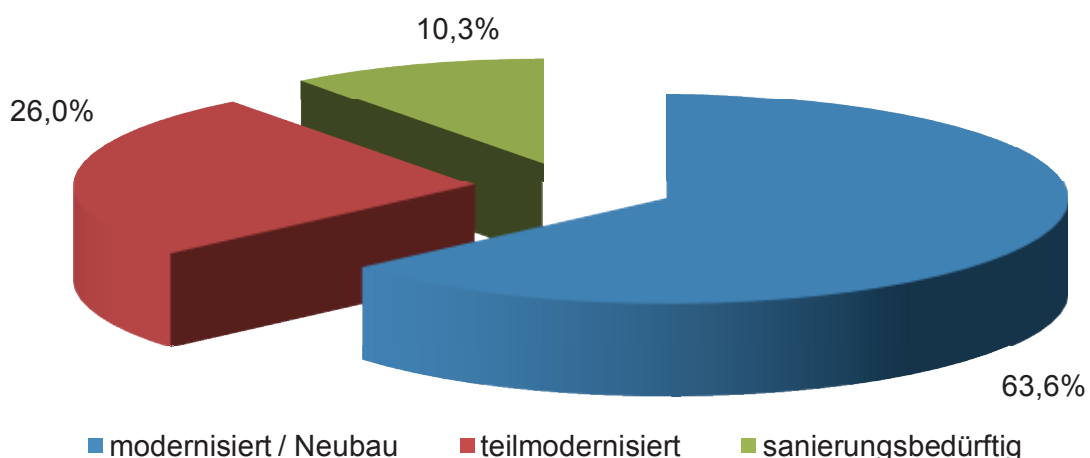
Die Planungen für das Jahr 2011 gehen deutlich darüber hinaus. Rund 340 Millionen Euro sollen aufgewendet werden. Mit geplanten 67 Millionen Euro bewegen sich die Neubauinvestitionen deutlich über dem Niveau der vergangenen Jahre. Neubauten werden als Ergänzung der vorhandenen Bestände unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse in Bezug auf die Bauphysik, den Einsatz erneuerbarer Energien und einen möglichst geringen Energieverbrauch errichtet. Vielfach werden die Neubauten gezielt als altengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen als ergänzendes Angebot in Kerngebieten der Städte gebaut.

Auch trotz umfangreicher Modernisierung und Instandsetzung ist es nur in geringem Umfang möglich, entsprechende Grundrisse und technische Ausstattungen so zu installieren, um Wohnungen vollkommen barrierefrei zu gestalten. In den meisten Fällen wird eine barrierearme Ausstattung der Wohnung und ein barrierefreier Zugang ausreichend sein, um Menschen ein lebenslanges, selbstständiges Wohnen in den eigenen 4 Wänden zu ermöglichen. Auch ist der Einsatz erneuerbarer Energien in der Regel nur in Neubauten wirtschaftlich realisierbar, stellen doch diese Techniken besondere Anforderungen an den Baukörper und teils an die Umgebung. Die Anwendung erneuerbarer Energien macht im Wohnungsbestand nur dann Sinn, wenn Maßnahmen der Energieeinsparung sowie der Steigerung der Energieeffizienz ausgeschöpft sind.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung bewegen sich seit vielen Jahren auf einem konstanten Niveau im Bereich zwischen 125 und 130 Millionen Euro. Im Jahr 2010 wurden 127 Millionen Euro aufgewendet, 2009 rund 126 Millionen Euro. Die Planung für das Jahr 2011 liegt etwas darüber. Für das Jahr 2011 sind aber auch höhere Aufwendungen für Modernisierung in der Planung, insgesamt rund 135 Millionen Euro. Größere Modernisierungsmaßnahmen erfordern in der Regel auch einen höheren Instandsetzungsaufwand, da es sich um sehr komplexe Maßnahmen handelt. Auch werden durch die EnEV 2009 hohe Ansprüche an die Energieeinsparung nach Modernisierung gestellt, die zu hohen Baukosten führen.

Der Stand der Modernisierung hat sich in den Mitgliedsunternehmen des vtw. durch deren mit Augenmaß realisierte wohnwertverbessernde Maßnahmen von Jahr zu Jahr gesteigert. Der Anteil der vollständig modernisierten bzw. teilmodernisierten Wohnungen im gesamten Bestand hat die 90%-Marke nahezu erreicht. Im gleichen Maße nimmt der Anteil sanierungsbedürftiger Wohnungen ab.

Stand der Modernisierung bewirtschafteter Wohnungen im
Verbandsbereich des vtw. per 31.12.2010



Quelle: Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2010

Unbestritten ist, dass nicht alle Wohnungen komplex modernisiert werden können. Dies ist zum einen betriebswirtschaftlich von den Wohnungsunternehmen nicht mehr zu leisten, da viele bereits die Grenzen ihrer Beleihungsfähigkeit erreicht haben, zum anderen ist die Ausstattung teilmodernisierter Wohnungen im Vergleich zu komplex modernisierten Wohnungen nicht schlechter, sondern einfacher. Auch ist es nicht unbedingt erforderlich, alle Bauteile einer Erneuerung zu unterziehen. Plattenbauten aus Dreischichtenplatten haben im Vergleich mit einfachen Ziegelbauten wesentlich bessere Wärmedämmeigenschaften. Hier bringt schon eine Fugensanierung deutliche Effekte.

Tatsache ist, dass aufgrund der relativ niedrigen Einkommen in den neuen Bundesländern insbesondere preiswerte Wohnungen nachgefragt werden. Preiswert sind aber in der Regel die teilmodernisierten bzw. die unsanierten Wohnungen. Die Mieten komplex modernisierter Wohnungen bewegen sich in Abhängigkeit vom erreichten Standard und auch von der Lage der Wohnung in der Kommune meist im mittleren Bereich örtlicher Mietspiegel, teils auch darüber. In einigen Thüringer Kommunen werden allerdings auch in nennenswertem Umfang hochwertige und damit teure Wohnungen nachgefragt. Auch dieser Nachfrage stellen sich die Mitgliedsunternehmen.

Bei allen Diskussionen in den Kommunen um Miethöhen, um befriedigte oder nicht befriedigte Nachfrage, darf nicht vergessen werden, dass die Wohnung an sich sowohl Sozialgut als auch Wirtschaftsgut ist. Die Wohnungsunternehmen sehen sich hier als Sachwalter für gutes und sicheres Wohnen. Bevor Maßnahmen in Angriff genommen werden, erfolgt eine genaue Prüfung des Marktes, der Vermietbarkeit nach Modernisierung und der Finanzierung der Maßnahme. Für das Unternehmen muss die Realisierung betriebswirtschaftlich darstellbar sein. Dazu gehört, dass langfristig die entsprechenden Objekte zu bewirtschaften und die eingebrachten Investitionen zu refinanzieren sind.

Der Spagat zwischen dem technisch Wünschenswerten und dem finanziell Machbaren ist hier nicht immer leicht. Die höheren Anforderungen der EnEV 2009 ziehen erheblich höhere finanzielle Aufwendungen nach sich, die nicht immer auch wirtschaftlich darstellbar sind. Mit einer Verschärfung dieser Situation muss in den nächsten Jahren gerechnet werden.

V. Klimaschutz – Herausforderung des 21. Jahrhunderts

Weltweit steigt der Energieverbrauch von Jahr zu Jahr an. Industrie, Verkehr, aber auch das tägliche Leben, das Wohnen verlangen stetig mehr Energie, mehr Elektroenergie, mehr Treibstoffe, mehr Wärme. Gleichzeitig nehmen die natürlichen Ressourcen wie Erdöl oder Erdgas ab. Schon heute ist absehbar, dass die Vorkommen in wenigen Generationen erschöpft sein werden.

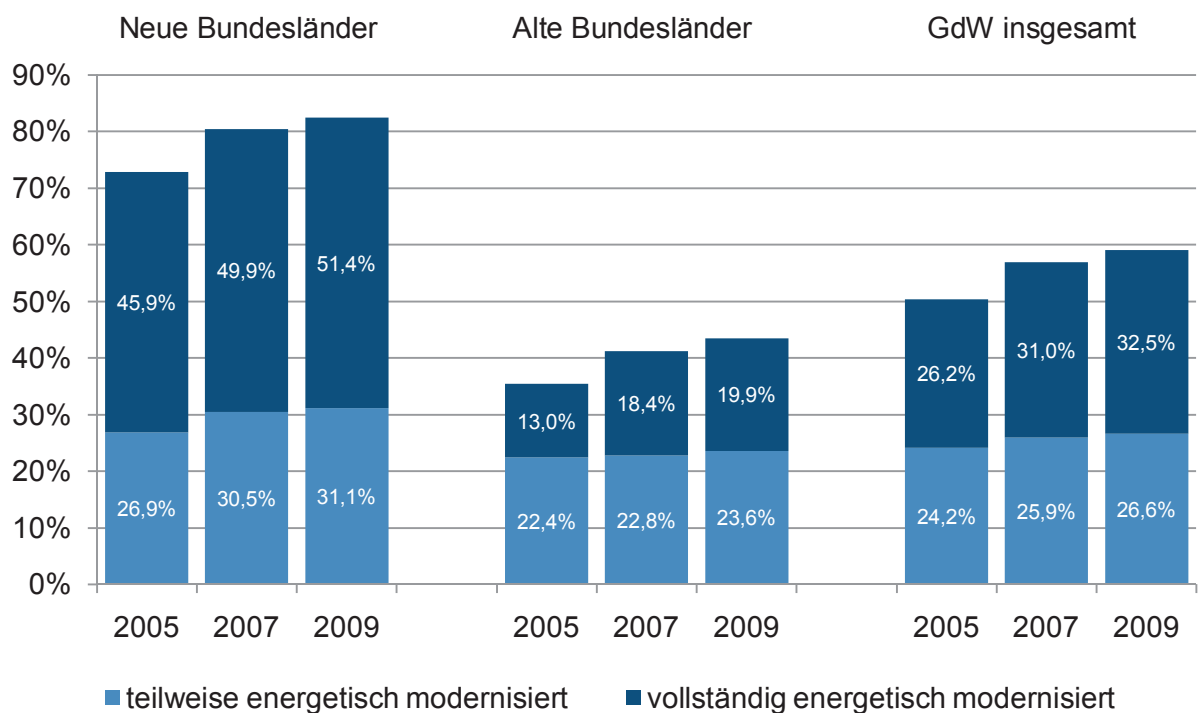
Auf den Klimakonferenzen der UN wird um Lösungen dieses Problems, denn nicht nur Energiequellen sind erschöpflich, sondern auch die Umwelt wird durch den Energieverbrauch und damit verbundenen CO₂-Ausstoß immer mehr belastet, gerungen. Der Lebensraum künftiger Generationen ist gefährdet. Die Interessen der Beteiligten gehen in dieser Diskussion aber weit auseinander. Lippenbekenntnissen folgen nur selten Taten, und wenn Taten folgen, wie am Beispiel der EnEV 2009 und der geplanten EnEV 2012 in Deutschland deutlich wird oder auch ganz aktuell am Beispiel der Einführung des Biosprits E10, soll Energie eingespart bzw. durch erneuerbare Energien ersetzt werden, koste es was es wolle.

Es besteht kein Zweifel daran, dass Energie eingespart werden muss, auch dass der Einsatz erneuerbarer Energien an vielen Stellen sinnvoll ist. Wenn allerdings mehr Energie aufgewendet werden muss, um Energie einzusparen, stellt sich die Frage nach der volkswirtschaftlichen Sinnhaftigkeit.

Problematisch ist auch das haushaltsabhängige Agieren der Politik in Bezug auf den Klimaschutz. So werden erfolgreiche Förderprogramme der KfW wie das CO₂-Gebäude-Sanierungsprogramm zeitweise eingeschränkt. Wichtig wäre eine langfristige finanzielle Ausstattung dieser Programme, um Maßnahmen besser planbar zu machen.

Die Wohnungsunternehmen gehören zu den Vorreitern klimaschonenden Handelns. Die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude gehört für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bereits seit Jahrzehnten untrennbar zur erfolgreichen Bewirtschaftung ihrer Bestände. Umfangreiche energetische Sanierungen waren und sind eingebettet in die unternehmerische Strategie. Der vtw. wird der Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude auch zukünftig eine besondere Aufmerksamkeit schenken.

Ein erheblicher Anteil der Mittel, die in den vergangenen Jahren für Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude aufgewendet wurden, flossen in energiesparende Modernisierungsmaßnahmen, in neue Heizungen, neue Steuerungs- und Regelungstechnik, Mehrfachverglasungen, Dämmungen der Keller- und Dachgeschossdecken, Dämmung der Gebäude. Ein Bild davon, wie hoch der Modernisierungsstandard in den Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände im GdW ist, vermittelt das folgende Diagramm:



Quelle: Jahresstatistiken des GdW und der Regionalverbände 2005, 2007, 2009

Ende 2009 waren in den neuen Bundesländern mehr als 82 % der bewirtschafteten Bestände teilweise bzw. vollständig energetisch modernisiert. Modernisierungsmaßnahmen beinhalten in der Regel immer einen Teil, der auch zur Energieeinsparung führt. Für die Unternehmen wird es aber immer schwerer, umfangreiche Maßnahmen durchzuführen, da sich keine Refinanzierung darstellen lässt.

Die dena-Sanierungsstudie „Teil 1 Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand“ kommt hier zu einem ganz anderen Ergebnis. Aus Sicht der dena, der Deutschen Energie-Agentur GmbH, rechnet sich die energetische Sanierung von Mehrfamili-

lienhäusern sowohl für Vermieter als auch Mieter bis zu einem energetischen Standard Effizienzhaus 70 warmmietenneutral, d.h. der Vermieter kann die Investitionskosten auf die Kaltmiete umlegen, gleichzeitig profitiert der Mieter von geringen Heizkosten, sodass die Warmmiete – die Summe aus Miete, Betriebskosten und Heizkosten – nicht steigt.

Die dena stützt damit die Argumentation der Bundesregierung, dass die Hauseigentümer durchaus ihre Gebäude energetisch modernisieren könnten, wenn sie denn nur wollten. Es rechnet sich doch. Bei näherer Betrachtung wird allerdings deutlich, dass die dena die energetische Sanierung losgelöst von allen wohnwertverbessernden Maßnahmen betrachtet. Nur die Kosten, die reine energiebedingte Mehrkosten sind, werden in der Berechnung der dena mietenwirksam.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind aus Rücklagen als „Ohnehinkosten“ zu finanzieren bzw. aus der künftigen Miete. Dass aber eine derartige Betrachtung weder technisch sinnvoll, noch wirtschaftlich überzeugend ist, bleibt völlig außen vor.

Hinzu kommt, dass die Einsparung des Mieters bei den Heizkosten auf der Basis des Energiebedarfs berechnet wird und man im konkreten Beispiel davon ausgeht, dass die Energieeinsparung 75 % beträgt. Dass zwischen dem Energiebedarf eines Gebäudes und dem realen Energieverbrauch Welten liegen, teils ist der Verbrauch nur halb so hoch wie der errechnete Bedarf, und sich damit real deutlich geringere Einsparungen ergeben werden, wird mit keinem Wort erwähnt. Auch neue zusätzliche laufende Kosten für Wartung und Instandhaltung von Lüftungs- oder Solaranlagen werden vernachlässigt.

Eine weitere Einschränkung ist, dass die zu sanierenden Gebäude mit der Miete unter dem Niveau der örtlichen Vergleichsmiete liegen müssen, um ein entsprechendes Mieterhöhungspotenzial zu haben. Hinzu kommt, dass ein hoher Instandsetzungsbedarf bestehen muss und die Berechnungen auch nur für 10 % der energetisch schlechtesten Gebäude gelten.

Aus Sicht der dena gibt es also keine wirtschaftlichen Hemmnisse für energieeinsparende Modernisierungen im Wohnungsbestand. Vermieter und Eigentümer sehen dies mit den Erfahrungen aus ihren konkreten Gebäuden allerdings anders. Hier setzt die InWIS-Konzept-Studie „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“, die im Auftrag des GdW erarbeitet und im I. Quartal 2011 vorgelegt wurde, an.

Betrachtet werden einleitend die mietrechtlichen Besonderheiten bei der Durchführung energetischer Modernisierungen. Der Vermieter führt zunächst die Maßnahme durch und trägt die Investitionskosten, der Mieter und nicht der investierende Vermieter profitiert danach von den Energieeinsparungen.

Die Refinanzierung der Investitionskosten des Vermieters ist nur indirekt durch eine Mietanpassung möglich. Das Mietrecht setzt hier enge Grenzen. Daraus resultiert die bisherige Sichtweise auf das Problem, dass nämlich das Vermieter-Mieter-Dilemma die Refinanzierung der Investitionskosten auf das erforderliche Niveau behindert. Bisher verspricht man sich von einer Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas zusätzliche Impulse für energetische Modernisierungen.

Anhand eines konkreten Beispiels werden von InWIS verschiedene Varianten der energetischen Modernisierung und das sich daraus ergebende Mieterhöhungspotenzial sowie verschiedene Varianten möglicher wohnwertverbessernder Maßnahmen durchgerechnet. Die energetische Modernisierung wird, so wie das in der Praxis auch üblich ist, eingebettet in eine Strategie zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes betrachtet. Zur Sicherung bzw. auch Steigerung der Vermietungsfähigkeit sind wohnwertverbessernde Maßnahmen unabdingbar.

In den Berechnungen werden in einem weiteren Schritt auch Fördermittel berücksichtigt. Nichtsdestotrotz stehen die umlagefähigen Gesamtkosten nach Abzug eventueller Förderung in keinem Verhältnis zu den erzielbaren Ersparnissen an Energiekosten. In der Beispielrechnung kommt InWIS zu dem Ergebnis, dass sich bei einer energieeinsparenden Maßnahme einer Sanierung auf Effizienzhausstandard 70 ohne Einsatz und Berücksichtigung von Fördermitteln in Abhängigkeit vom Umfang des wohnwertverbessenden Maßnahmenpaketes notwendige Mieterhöhungen im Bereich zwischen 2,79 und 3,50 EUR/m² im Monat ergeben würden.

Diesen erforderlichen Mieterhöhungen stehen aber deutlich geringere Einsparungen an Energiekosten gegenüber. Im konkreten Beispiel errechnet sich für die Energieeffizienzhausstandard 70 eine Ersparnis auf der Grundlage der Energiebedarfsberechnungen von 1,17 EUR/m² im Monat. Bei der Berechnung der Ersparnis auf Grundlage des Energieverbrauchsausweises ergibt sich eine Ersparnis an Energiekosten von 0,57 EUR/m² im Monat.

In einem weiteren Schritt betrachtet InWIS, ob sich derartige Mieterhöhungen überhaupt realisieren lassen. Liegt nämlich die Ausgangsmiete bereits im mittleren Bereich des Mietspiegels, so werden sich nach Modernisierung und deutlicher Mieterhöhung kaum noch Mieter finden, die diese Wohnungen anmieten. Zudem können Mieterhaushalte, die über ein Einkommen im unteren Einkommensbereich verfügen, weder die Energiepreissteigerungen noch die modernisierungsbedingt höhere Miete finanzieren. Für Haushalte mit mittlerem Einkommen würde die Wohnkostenbelastung (Bruttokaltmiete) von rund 24,4 % auf 38,8 % steigen.

Steigende Energiekosten oder alternativ höhere Mieten aufgrund energetischer Modernisierungen sind ein sozialpolitisches Dilemma. Das Vermieter-Mieter-Dilemma ist im Kern kein mietrechtliches Problem. InWIS kommt zu der Schlussfolgerung, dass es dringend notwendig ist, Strategien zum Erreichen der hohen klimapolitischen Zielsetzungen in Zukunft lösungsoffen zu diskutieren und bereits bestehende Lösungsstrategien, wie sie durch die Systematik der EnEV vorgegeben werden, kritisch zu hinterfragen.

Die Wohnungswirtschaft ist bereit, sich der Diskussion zu stellen und nach Lösungen zu suchen. Klimaschutz liegt im Interesse aller. Dies wird auch durch den Pakt für Klimaschutz, der am 08.04.2011 aus der Taufe gehoben wurde und dem sich zwischenzeitlich mehr als 70 Verbände und Institutionen, darunter auch der GdW, angeschlossen haben, deutlich. Die gemeinsame Forderung der Unterzeichner des Paktes für Klimaschutz lautet:

„Vor dem Hintergrund einer unsicheren Finanzierung durch den Energie- und Klimafonds unterstützen wir alle Bemühungen, auf eine alternative Finanzierung zu dringen. Wir fordern die Bundesregierung daher nachdrücklich auf, ein klares politisches Bekenntnis zur weiteren Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens und zur Verstetigung der Mittelausstattung mindestens in Höhe von 2 Mrd. EUR jährlich abzugeben und dafür im Haushalt 2012 und in den Folgejahren entsprechende Finanzmittel einzustellen. Verbraucher, Hersteller, Gebäudeeigentümer, Planer, Kommunen und Ausführende benötigen verlässliche Rahmenbedingungen, um den Gebäudebestand und die Kommunen zukunftsfähig gestalten zu können.“

Ohne Lösung dieses Problems werden auch durch weitere erhöhte Vorgaben des Gesetzgebers beim energiesparenden Bauen, durch Verordnungen des Bundes oder auch durch Ländergesetze keine notwendigen Impulse für den Klimaschutz gegeben werden.

VI. Forderungen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen

1. Langfristige Finanzausstattung der Städtebauförderung sichern

Seit den 70er Jahren leistet die Städtebauförderung einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Städte und Gemeinden zu urbanen Zentren, in denen es sich zu leben lohnt. In den letzten Jahren wurden die Mittel dafür aber stetig reduziert. Die in 2011 realisierten und für 2012 geplanten Kürzungen führen die Städtebauförderung nun ad absurdum.

Der vtw. fordert die Bundesregierung auf, die im Koalitionsvertrag übernommene Verpflichtung, die Städtebauförderung auf hohem Niveau fortzuführen, zu erfüllen.

2. Stadtumbau auf hohem Niveau fortsetzen

Der Stadtumbau ist nach wie vor eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gewinnt er an Bedeutung. Jedes Jahr steht neu die Frage, ob auch im kommenden Jahr entsprechende Mittel für den Stadtumbau über die Städtebauförderung zur Verfügung gestellt werden.

Der vtw. fordert, dass der Stadtumbau langfristig mit einer entsprechenden Finanzausstattung unterlegt wird. Nur so gelingt es, die für derartig umfassende Maßnahmen erforderliche Planungs- und Finanzierungssicherheit zu schaffen.

3. Altschuldenfrage bei Rückbau lösen

Die Diskussion um eine flankierende Altschuldenregelung hat bisher, obwohl auch das empirica-Gutachten zu dem Schluss kam, dass eine derartige Entlastung den Stadtumbau befördern würde, noch kein positives Ergebnis gebracht. Im Falle des Rückbaus verbleiben bei den betreffenden Unternehmen erhebliche Belastungen aus Altschulden. Dies engt die Entscheidungsspielräume ein. Ohne Entlastung von den Altschulden werden sich die Unternehmen nicht mehr im erforderlichen Umfang am Stadtumbau beteiligen können.

Der vtw. fordert deshalb von der Bundesregierung eine grundsätzliche und planungssichere Regelung zur Entlastung von Altschulden bei Rückbau.

4. Energetische Standards realistisch setzen

Die Wohnungswirtschaft ist ein verlässlicher Partner bei der Energiewende. Durch die GdW-Unternehmen konnten die CO₂-Emissionen der vor 1991 errichteten Bestände zwischen 1990 und 2007 bereits um ca. 35 % und der Endenergieverbrauch um 28 % gemindert werden. Die hochgesteckten Ziele der Bundesregierung in Bezug auf den Klimaschutz und die Reduzierung des Ausstoßes von CO₂ können nur als gesamtgesellschaftliche Aufgabe begriffen und in Angriff genommen werden.

Die Umsetzung dieser Ziele darf nicht dazu führen, dass einzelne gesellschaftliche Gruppen, wie Hauseigentümer, einseitig überproportional belastet werden. Die derzeit nach der Energieeinsparverordnung 2009 geltenden Standards sind bereits sehr hoch. Eine weitere Verschärfung, z.B. durch Erhöhung der Quote des Einsatzes erneuerbarer Energien oder deutliche Erhöhung der Anforderungen an die erzielbare Energieeinsparung, sind nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar. Dieser Aufwand steht aber in keinem Verhältnis zur erzielten Energieeinsparung!

Der vtw. fordert deshalb, die energetischen Standards realistisch zu setzen und dabei auch andere Aspekte der Bauphysik, wie das Raumklima, aber auch gestalterische und denkmalpflegerische Besonderheiten zu berücksichtigen.

5. Novellierung des Mietrechts

Die im Koalitionsvertrag getroffene Vereinbarung der Regierungsparteien, u.a. durch Änderungen im Mietrecht Potenziale im Bereich der Energieeffizienz zu stärken und das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin zu überprüfen, wurde bislang nicht umgesetzt. Ein Entwurf aus dem Bundesjustizministerium wird dem Auftrag der Bundesregierung nur ungenügend gerecht. Gesetzliche Klarstellungen sind dafür nicht ausreichend. Mehrere Studien belegen, dass das Mietrecht energetische Gebäudesanierungen fördern und unterstützen kann. Als zentrales Steuerungsinstrument ist das Mietrecht jedoch nicht geeignet.

Der vtw. fordert die Bundesregierung auf, mietrechtliche Hürden für eine energetische Sanierung im Mietrecht zum gemeinsamen Vorteil von Vermieter und Mieter zu senken.

6. Förderung energetischer Sanierungen

Nur eine planbare und stetige Bereitstellung von Fördermitteln kann die energetische Modernisierung effizient unterstützen. Die Förderprogramme der KfW leisten in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag. Diese müssen planbar auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Auch sollten die Programme um eine Zuschussvariante für Vermieter erweitert werden. Dies würde sowohl zu einer Entlastung der Vermieter, da weniger Kredite aufgenommen werden müssen, als auch zu einer Entlastung der Mieter, da die Zuschüsse die umlegbaren Modernisierungskosten reduzieren, führen. Auch würden damit Eigennutzer und Vermieter/Mieter förderrechtlich gleichgestellt werden.

Der vtw. fordert, die Förderprogramme der KfW für energetische Modernisierungsmaßnahmen langfristig mit den erforderlichen Mitteln auszustatten und damit die bestehenden Ungewissheiten bezüglich Mittelausstattung und Konditionen zu beseitigen.

7. Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft nach SGB II verlässlich gestalten

Durch die Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch könnten durch Landesgesetz Kreise und kreisfreie Städte ermächtigt werden, per Satzung die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu bestimmen bzw. Pauschalen festzulegen. Nach Ansicht der organisierten Wohnungswirtschaft führen Pauschalierungen zur Verstärkung von Segregationsprozessen in den Kommunen. Durch das Änderungsgesetz wird der Mehrbedarf für Warmwasser anerkannt und eine klare Regelung für die Direktzahlung an den Vermieter vorgegeben.

Der vtw. erwartet, dass der Freistaat Thüringen von der Möglichkeit seiner Ermächtigung gegenüber den Kreisen und kreisfreien Städten per Satzung die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu bestimmen bzw. Pauschalen festzulegen, keinen Gebrauch macht. Von den Jobcentern und Optionskommunen müssen die geänderten Vorschriften unverzüglich und konsequent umgesetzt werden. Die in den Verwaltungsvorschriften enthaltenen Vorgaben hinsichtlich der Grundmiete, Betriebskosten und Wohnfläche sind so zu gestalten, dass sie dem örtlichen Wohnungsmarkt auch tatsächlich entsprechen.

8. Umstellung vom analogen auf das digitale TV- und Rundfunksignal kostenneutral realisieren

Ab Mai 2012 erfolgt die vollständige Umstellung der privaten und öffentlich-rechtlichen Sender vom analogen auf das digitale Sendesignal. Zeitgleich werden alle bisherigen analogen Übertragungen von TV- und Hörfunkprogrammen über Satellit eingestellt.

Der vtw. fordert von den Programmanbietern, dass alle Sender, die bisher frei analog empfangen werden konnten, auch im digitalen Sendezeitalter frei und unverschlüsselt empfangbar bleiben müssen, unabhängig davon, ob es sich um private oder öffentlich-rechtliche Sender handelt.

Herausgeber:

Verband Thüringer Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e.V. – vtw.
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Telefon: 0361 34 01 00

Telefax: 0361 34 01 02 33

Internet: www.vtw.de

E-Mail: info@vtw.de

Redaktionsschluss: 06.05.2011

©2011