

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

**anlässlich der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Bau, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Kommunen zum  
Thema Städtebauförderung  
am 13. November 2019**

Stand 8. November 2019

## **Inhalt**

|          |   | <b>Seite</b> |
|----------|---|--------------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>   | <b>1</b>     |
| <b>2</b> | <b>Struktur des Programms und finanzielle Ausstattung</b> | <b>2</b>     |
| <b>3</b> | <b>Thematische Schwerpunkte</b>                           | <b>3</b>     |
| <b>4</b> | <b>Literatur</b>  | <b>4</b>     |

# 1 Einleitung

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften, darunter ein hoher Anteil an Sozialwohnungen.

Die im GdW vertretenen Unternehmen sind starke Partner der Kommunen bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden. Wohnungsunternehmen tragen zur Entwicklung attraktiver Quartiere bei. Wohnungsunternehmen sind häufig auch gleichzeitig Stadtentwicklungsgesellschaften. Die Sicherung der Wohnungsbestände durch Instandhaltung, Modernisierung und energetische Ertüchtigung ist maßgeblich für das Stadtbild und nachhaltigen Lebensraum. Umgekehrt führen Stadtumbau- und Fördermaßnahmen zu Lebensqualität in den Quartieren. Die Städtebauförderung ist Impulsgeber für die bestandsorientierte städtebauliche Entwicklung und gleichzeitig Motor für Investitionen durch Dritte.

Die Programme der Städtebauförderung sind für die Wohnungswirtschaft und deren Bestands- und Quartiersentwicklung ein wichtiges Instrumentarium sowohl in urbanen als auch in schrumpfenden Gebieten. Der ungleichen **regionalen Entwicklung in Stadt und Land** gilt es im Sinne gleichwertiger Lebensverhältnisse zu begegnen. Weiterhin bleibt vor dem Hintergrund der teilweise dramatischen demographischen Entwicklung nicht nur im Osten Deutschlands das Thema Rückbau in Kombination mit der Schaffung von zeitgemäßem und nachfragegerechtem Wohnraum aktuell und die Förderung für den **Stadtumbau** entscheidend für die Entwicklung abgehängter Regionen. Entscheidend ist hier die Verzahnung baukultureller und städtebaulicher Maßnahmen zur Entwicklung von Ortskernen auch unter Denkmalsgesichtspunkten und zur Wahrung der Identifizierung mit dem Ort im Sinne der Innenentwicklung mit ausreichendem Wohnungsangebot.

Neben der nach wie vor steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerade in Ballungsgebieten bleibt die **Integration** von zugewanderten Menschen, das nachbarschaftliche Zusammenleben und die Förderung von Bildungs- und Arbeitsmarktzugängen ein zentrales Thema für die wohnungswirtschaftliche Bestandsentwicklung. Deshalb braucht es auch weiterhin eine starke Städtebauförderung. Für die Stabilität in den Wohnungsbeständen und die Planbarkeit der Maßnahmen ist eine langfristige Weiterführung des Programms notwendig.

## 2

### **Struktur des Programms und finanzielle Ausstattung**

Die Zunahme an Herausforderungen für Städte, denen sich auch unsere Wohnungsunternehmen stellen, hat zu einer Ausdifferenzierung der Städtebauprogramme geführt.

Eine Neusortierung und überschaubare Strukturierung wird deshalb sehr befürwortet. Wichtig ist hierbei, dass für lokalspezifische Problemlagen, wie zum Beispiel dem Um- und Rückbau, genügend Mittel innerhalb der Themenfelder bestehen bleiben.

Eine **Neugliederung der Programmbereiche** ist auch vor dem Hintergrund zu begrüßen, da erwartet wird, dass der administrative Aufwand für die Umsetzung der Förderrichtlinien für die Kommunen wieder leistbar ist und Mittel gerade in den Städten, die sie am dringendsten brauchen, auch abgerufen und eingesetzt werden. Es muss deshalb eine unbürokratische Abwicklung gewährleistet sein sowie den Kommunen eine möglichst flexible Verfahrensweise ermöglicht werden.

**Wohnungs- und Städtebauförderung** könnten noch enger als bisher miteinander verzahnt werden, um einen möglichst hohen Wirkungsgrad für die Wohnquartiere zu erzielen. Das gilt nicht nur für Entwicklung, Modernisierung und Nachverdichtung von Bestandsquartieren, sondern auch für die konzeptionelle Entwicklung, Planung und Realisierung neuer Siedlungen und Quartiere.

Die Teilhabe der Bevölkerung auf Grundlage von organisierten, verlässlichen Verfahren muss sichergestellt werden ebenso wie die **verpflichtende Einbindung lokaler Akteure und der Wohnungswirtschaft**.

Die Anforderungen an Städte sind hoch und es steht zu erwarten, dass mit der Digitalisierung und dem Klimawandel neben den nach wie vor aktuellen Themen bezahlbarer Wohnraum, demographischer Wandel und Integration auch die Notwendigkeit der finanziellen Unterstützung der Kommunen durch den Bund unabdingbar bleibt.

Eine **kontinuierliche Mittelbereitstellung auf hohem Niveau** bzw. zusätzliche Mittel für die neu anstehenden zu bewältigenden Aufgaben ist deshalb aus Sicht der Wohnungswirtschaft unerlässlich.

Eine Studie des Wissenschaftszentrums Berlins hat 2018 die soziale Spaltung in unseren Städten belegt. Eine vom GdW in Auftrag gegebene aktuelle Studie zeigt auf, dass das Thema 'Soziale Stadt' ein Dauerthema ist und sich vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und der Zuwanderung in bestimmten Quartieren und Regionen verstärkt. Hier ist Städtebauförderung ein entscheidendes **Instrument für den gesellschaftlichen Zusammenhalt**.

Der Investitionspakt 'Integration im Quartier' (bisher 200 Mio. EUR/Jahr) läuft nach 2020 aus. Das Programm war ursprünglich für Integrationsmaßnahmen im Umfeld von Flüchtlingsunterkünften angelegt. Derartige Maßnahmen müssen aber auf Dauer angelegt sein und nicht ausschließlich für Flüchtlingsunterkünfte, sondern auch in grundsätzlich sozial belasteten Quartieren auch außerhalb der Gebiete 'Soziale Stadt'.

Im Ergebnis bedeutet das die Notwendigkeit, die **Mittel der Städtebauförderung auf 1 Milliarde Euro** festzusetzen.

In ländlichen, von Abwanderung gerade finanzstarker Einwohner geprägten Regionen haben es Kommunen schwer, diesem Negativtrend entgegenzuwirken. In Kommunen mit Haushaltsicherungskonzept sollte der verpflichtende kommunale Eigenanteil in Höhe von bis zu 10 % deshalb auch durch **Dritte** erbracht werden können

In ausgewiesenen Gebietskulissen der Städtebauförderung sollten verpflichtend Wohnungsunternehmen als nachhaltig und langfristig vor Ort tätige Akteure der Quartiersentwicklung einbezogen werden. Es gibt gute Erfahrungen der **Wohnungsunternehmen als 'starke Partner'** der Stadtentwicklung im Rahmen des Programms 'Soziale Stadt'.

Die in unserem Bundesverband organisierten Mitgliedsunternehmen haben es stets mit unterschiedlichen Vor-Ort-Bedingungen zu tun. Eine lokalspezifische Umsetzung von Projekten ist deshalb am zweckdienlichsten. Die siedlungsstrukturellen Regionstypen des BBSR bilden nicht notwendigerweise die teilweise sehr kleinteiligen unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven ab. Den Ländern sollte es weiter möglich sein, eigenverantwortlich **regionale Schwerpunkte** zu definieren und entsprechende Maßnahmen in Absprache mit den Kommunen umzusetzen.

### **3 Thematische Schwerpunkte**

#### **Wachstum und nachhaltige Erneuerung**

##### **Stadtumbau**

Der aktuell zwischen Bund und Ländern aufgeteilte Förderbetrag für Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen, die unmittelbaren **Rückbau-/Abrisskosten** sowie die einfache Wiederherrichtung des Grundstücks ist nicht ausreichend. Der Förderbetrag sollte deshalb über die derzeitige geplante Erhöhung auf (mindestens) 140 EUR/m<sup>2</sup> angehoben werden.

Stadtumbau-Mittel sind bisher nicht einsetzbar für die Entwicklung einzelner Gebäudekomplexe, die aber gerade in ländlichen Regionen und Kleinstädten von Bedeutung sein können. Hier ist mehr **Flexibilität** in der Anwendung notwendig.

Die Entwicklung von Städten und Landkreisen bedarf einer **interkommunalen Zusammenarbeit**, um sinnvoll Standorte und Infrastrukturen zu fördern. Die Beantragung von Fördermitteln muss deshalb gebietskulissen-, kreis- und länderübergreifend möglich werden.

##### **Maßnahmen zur Klimaanpassung und Stadtgrün:**

Die Wohnungswirtschaft agiert und entwickelt ihre Bestände im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes der integrierten Stadtentwicklung. Hier spielt in besonderem Maße das Wohnumfeld eine entscheidende Rolle für die Lebensqualität der Bewohner, für Begegnung und Integration und zunehmend auch für den klimatischen Ausgleich, vor allem in verdichteten Räumen. Wir begrüßen deshalb,

wenn dieses Handlungsfeld eine besondere Rolle in der Neuausrichtung und -ausstattung zukommt. Wir raten jedoch ab, dass Maßnahmen zur Entwicklung von Grünflächen verpflichtend mit jedem Städtebauförderprojekt einhergeht, sondern plädieren für eine lokal- und bedarfsgerechte Umsetzung.

## **Sozialer Zusammenhalt**

### **Soziale Stadt**

20 Jahre nach Initiierung des Programms Soziale Stadt werden einzelne Stadtquartiere erneut in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt aufgenommen. Dies zeigt, dass es vielerorts einer **langfristigen Unterstützung** bedarf. Ohne Zweifel gibt es zahlreiche Stadtquartiere, in denen eine Stabilisierung und Aufwertung gelungen ist. So haben etwa die städtebaulichen Investitionen die Qualität des Wohnens erhöht, die Chancen der Bewohnerinnen und Bewohner auf Teilhabe und Integration sind gestiegen. In vielen Quartieren/Stadtteilen sind die Probleme jedoch keineswegs gelöst, z.B. in sogenannten **Ankunftsquartieren**.

Ein Schlüssel zum Erfolg des Programms Soziale Stadt ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft der **Dreiklang** bestehend aus folgenden Komponenten:

Integriertes Handeln auf kommunaler bzw. bezirklicher Ebene,  
Einsatz eines Quartiers-/Stadtteilmanagements,  
Integration von Bürgerbeteiligung und -aktivierung.

Besonderes Augenmerk sollte künftig auf der **Verzahnung des Programms Soziale Stadt mit Programmen anderer Bundesressorts** liegen. Dazu wurde bereits im August 2016 die ressortübergreifende Strategie zur Sozialen Stadt vom Bundeskabinett beschlossen. Das Justiz- und Verbraucherschutzministerium (BMJV) ist im Rahmen der ressortübergreifenden Strategie bereits in Soziale-Stadt-Quartieren präsent (z.B. Thema Mietschulden). **Die ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt sollte unbedingt gestärkt werden**, mit dem Ziel, dass Programme auf Bundesebene, die auf eine Stärkung von Quartieren abzielen, zusammenwirken.

## **4**

### **Literatur**

Herausforderung: Zusammenleben im Quartier. Wird am 13. November 2019 veröffentlicht. MINOR GmbH im Auftrag des GdW.

Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. 2018. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.

Wohnen und Baukultur nicht nur in Metropolen. 2017. GdW / Bundesstiftung Baukultur.

Multiplikatorenwirkung der Städtebauförderung in Baden-Württemberg. 2011. Hochschule für Technik Stuttgart.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

Ansprechpartnerin:  
Cordula Fay  
Referatsleiterin Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung  
E-Mail: [fay@gdw.de](mailto:fay@gdw.de)