



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Wohneigentum stärken – Perspektiven für Menschen und Städte



Dokumentation zur Abschlusskonferenz
der Veranstaltungsreihe „Wohneigentum
stärken“ am 13. Juni 2013 in Berlin

Wohneigentum stärken – Perspektiven für Menschen und Städte

Dokumentation zur Abschlusskonferenz der Veranstaltungsreihe
„Wohneigentum stärken“ am 13. Juni 2013 in Berlin

Inhalt

Einleitung	3
Status Quo und Perspektiven für das Wohneigentum in Deutschland	4
Rückblick auf die Regionalveranstaltungen	6
Wohneigentum stärken – stabilisierender Faktor für Stadt und Gesellschaft	7
Erfolgreiche Strategien zur Nutzung gesellschafts- und stadtentwicklungspolitischer Potenziale (Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende der empirica ag, Berlin)	7
Kommunale Beispiele aus Naumburg und Tübingen	8
„Dieses Haus will LEBEN“ und „Dieser Raum will LEBEN“ (Bernward Küper, Oberbürgermeister der Stadt Naumburg)	8
Private Baugemeinschaften als Instrument der Tübinger Stadtentwicklung (Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen)	9
Diskussionsrunde mit Vertretern von Bund, Land und Kommune	11
Wohneigentum stärken – Bund, Länder und Kommunen unterstützen die Finanzierung	14
Kommunales Förderprogramm aus Regensburg „Wohnen in der Stadt“ und Bereitstellung von günstigem Wohnbauland für Familien (Anton Sedlmeier, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg)	14
Perspektiven und Rahmenbedingungen für Finanzierung und Förderung (Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)	15
Kommentare von KfW, der Bausparkasse Schwäbisch Hall und einem Vertreter des Freistaates Bayern.....	17
Wohneigentum im Wandel – aktuelle Herausforderungen meistern	18
Kurzstatements der Teilnehmer	18
Diskussion der Eigenheimzulage	21
Anhang	25
Impressum	26

Einleitung



Die eigenen vier Wände sind ein zentrales Element im Lebensentwurf vieler Menschen. Dafür gibt es gute Gründe: Wohneigentum stärkt die regionale Verbundenheit, ist ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge und trägt zur Stabilisierung von Stadtstrukturen bei. 77 Prozent der jungen Menschen wünschen sich Wohneigentum, sobald sie es sich leisten können und es sich mit Beruf und Familie vereinbaren lässt. Dies geht aus einer Befragung hervor, die im Sommer 2011 von TNS Infratest im Auftrag des BMVBS/BBSR durchgeführt wurde. Die nachhaltige Stärkung des Wohneigentums ist deshalb ein wichtiges Anliegen der Wohnungspolitik.

Im Herbst 2011 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zusammen mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung die regionale Konferenzreihe „Wohneigentum stärken“ initiiert. Ziel der Veranstaltungsreihe war es, gemeinsam mit Ländern, Kommunen, Kreditinstituten, Forschungseinrichtungen und der Wohnungswirtschaft die Aktionsfelder und Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung zu diskutieren. In den Veranstaltungen wurden Entwicklungsperspektiven für das Wohneigentum vorgestellt und mit der Fachöffentlichkeit diskutiert. Dabei wurden die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Zusätzlich stellten die Teilnehmer innovative Strategien und erfolgreiche Instrumente zur Stärkung des Wohneigentums vor. Ein besonderer Fokus lag auf Praxisbeispielen aus Städten und Gemeinden. Die Veranstaltungen stießen sowohl regional als auch bundesweit auf großes Interesse.

Den Abschluss der regionalen Veranstaltungsreihe bildete die Konferenz „Wohneigentum stärken – Perspektiven für Menschen und Städte“ am 13. Juni 2013 in Berlin. Diese bündelte die Ergebnisse der drei Regionalkonferenzen. Hochrangige Vertreter aus Politik und Verwaltung erörterten die vielfältigen Facetten des Wohneigentums und stellten erfolgreiche Praxisbeispiele vor.

Die aktuell günstigen Rahmenbedingungen des Wohneigentums sowie die Förderung von Bund, Ländern und Kommunen wurden vorgestellt und im politischen Kontext bewertet. Dabei wurde der Mehrwert des Wohneigentums für die Menschen, die Gesellschaft, sowie die Stadtentwicklung und -erneuerung deutlich herausgehoben. Gute kommunale Beispiele aus Naumburg und Tübingen zeigten, wie innovative Formen der Eigentumsbildung funktionieren können. Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin, erörterten die große Bedeutung des Wohneigentums für die Wohnungspolitik. Zum Abschluss diskutierten Bundestagsabgeordnete aller Fraktionen unter der Moderation von Ingrid Matthäus-Maier Chancen und Perspektiven des Wohneigentums. Veranstalter war das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, unterstützt vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und der empirica Berlin ag. Die Ergebnisse der Abschlussveranstaltung werden in dieser Dokumentation dargestellt. Sie ergänzt die Broschüre über die Regionalkonferenzen.

Direktor und Professor Harald Herrmann, BBSR

Status Quo und Perspektiven für das Wohneigentum in Deutschland

Deutsche Wohnungsmärkte sind nach wie vor von einem guten Versorgungsgrad und hohen Qualitätsstandards geprägt. Die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche steigt seit Jahren beständig an. Der kontinuierliche Anstieg der Wohneigentumsquote auf inzwischen rund 46 Prozent hat einen großen Anteil daran.

Der Aufwärtstrend beim Wohnungsbau hält weiter an, vor allem auch bei der Eigentumsbildung. Bei den Baugenehmigungen ist seit 2009 jährlich ein deutliches Plus zu verzeichnen. Getragen wird dieser Boom maßgeblich – nämlich zu 70 Prozent – von denjenigen, die sich den Traum vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung realisieren. Dass der Trend anhält, belegen die fast 240.000 Wohnungsbaugenehmigungen im Jahr 2012. Deutschland hat funktionierende Wohnungsmärkte. Die großen regionalen Unterschiede jedoch stellen alle Ebenen der Politik vor erhebliche Herausforderungen.

Unterstützt wird der Aufschwung auf den Wohnungsmärkten durch historisch günstige Hypothekenzinsen und die stabile wirtschaftliche Entwicklung. In Deutschland besteht durch das auf Langfristigkeit ausgerichtete Finanzierungs- und Zinsbindungssystem eine hohe Stabilität und Sicherheit der Immobilieninvestitionen. Dabei spielen nicht zuletzt die – in der Vergangenheit manchmal kritisierten – recht hohen Anforderungen an die Finanzierung von Wohnimmobilien in Deutschland eine wichtige Rolle: Langfristige Zinsbindung, Hypothekenkredite und Bausparen, die Ermittlung stringenter Beleihungswerte und ein striktes Risikocontrolling der Banken sichern die Immobilienfinanzierung. Hausbau und Wohnungskauf liegen bei Privatanlegern und bei professionellen Investoren im Trend. Denn gerade in den Zeiten der Krise nimmt die Immobilie als Sachwert eine besondere Funktion ein. Gerade auch vor dem Hintergrund der Turbulenzen an den Finanzmärkten schätzen immer mehr private Haushalte und Investoren die Wohnimmobilie als Vermögensanlage. Auch wirtschaftspolitisch ist diese Entwicklung zu begrüßen. Denn Bau und Erwerb von Wohneigentum sind wichtige Träger der Baukonjunktur. So werden zahlreiche Arbeitsplätze der Bauwirtschaft und im Handwerk bewahrt und geschaffen.

Durch die langjährig zu geringe Bautätigkeit und die höhere Nachfrage sind in einigen Regionen spürbare Engpässe entstanden. Auch Normalverdiener, aber vor allem Haushalte mit Kindern haben in Wohnungsmärkten mit Nachfrageüberhängen zunehmend Schwierigkeiten, sich adäquat zu

versorgen. Die Bundesregierung stellt jährlich Fördermittel in erheblichem Umfang bereit und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Bezahlbarkeit des Wohnens. Hinzu kommen Mittel von Ländern (Soziale Wohnraumförderung) und Gemeinden (Kosten der Unterkunft mit Bundesbeteiligung) in ebenfalls beträchtlicher Höhe. Eine dauerhafte Entlastung kann aber nur ein höheres Wohnungsangebot schaffen. Wichtiges Ziel der Wohnungspolitik ist es deshalb, Investitionen in den Wohnungsbau anzukurbeln und eine angemessene Wohnraumversorgung zu sichern.

Der Kauf der eigenen vier Wände ist für viele Menschen die wichtigste finanzielle Entscheidung ihres Lebens und ein wichtiger Baustein für ihre Altersvorsorge und Vermögensbildung. Zielsetzung des Bundes ist daher auch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung. Dazu gehört auch, dass Wohneigentum erschwinglich bleibt. Mit diesem Ziel hat die Bundesregierung mit dem am 1. Juli 2013 in Kraft getretenen Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz die Eigenheimrente vereinfacht (sog. Wohnriester) und sie um die jederzeitige Entnahmemöglichkeit von angespartem Riester-Kapital für altersgerechtes Umbauen erweitert. Damit besteht die Möglichkeit, die Riester-Förderung für die Finanzierung eines altersgerechten Umbaus der eigenen Wohnung zu nutzen und z. B. Barrieren im Bad, in Küchen, Fluren und Hauseingängen zu reduzieren. Hierdurch kann der Anleger seine eigengenutzte Wohnimmobilie „fürs Alter fit machen“. Auch energetische Aspekte müssen beim Thema Wohneigentum berücksichtigt werden: Denn auch beim Neubau muss energieeffizientes Bauen bezahlbar sein. Deshalb setzt der Bund hier über die bewährten KfW-Programme finanzielle Anreize.

Für die langfristige Werthaltigkeit ist insbesondere auch der Standort der Immobilie entscheidend. Der Wunsch nach individuellen Wohnungsangeboten in zentralen Lagen ist weit verbreitet. Hier sind die Kommunen gefordert, gute Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung zu schaffen. Denn es kommt ganz entscheidend darauf an, welche Bedingungen Eigentumswillige vor Ort auffinden. Dazu gehört insbesondere ein attraktives Angebot an bezahlbarem Bauland. Der Wohneigentums- und Stadtentwicklungspolitik der Städte und Gemeinden kommt vor diesem Hintergrund eine besondere Bedeutung zu. Denn selbstgenutztes Wohneigentum im Stadtgebiet unterstützt das Schaffen bzw. die Erhaltung attraktiver und sozial ausgewogener Quartiere in den Städten und Gemeinden.



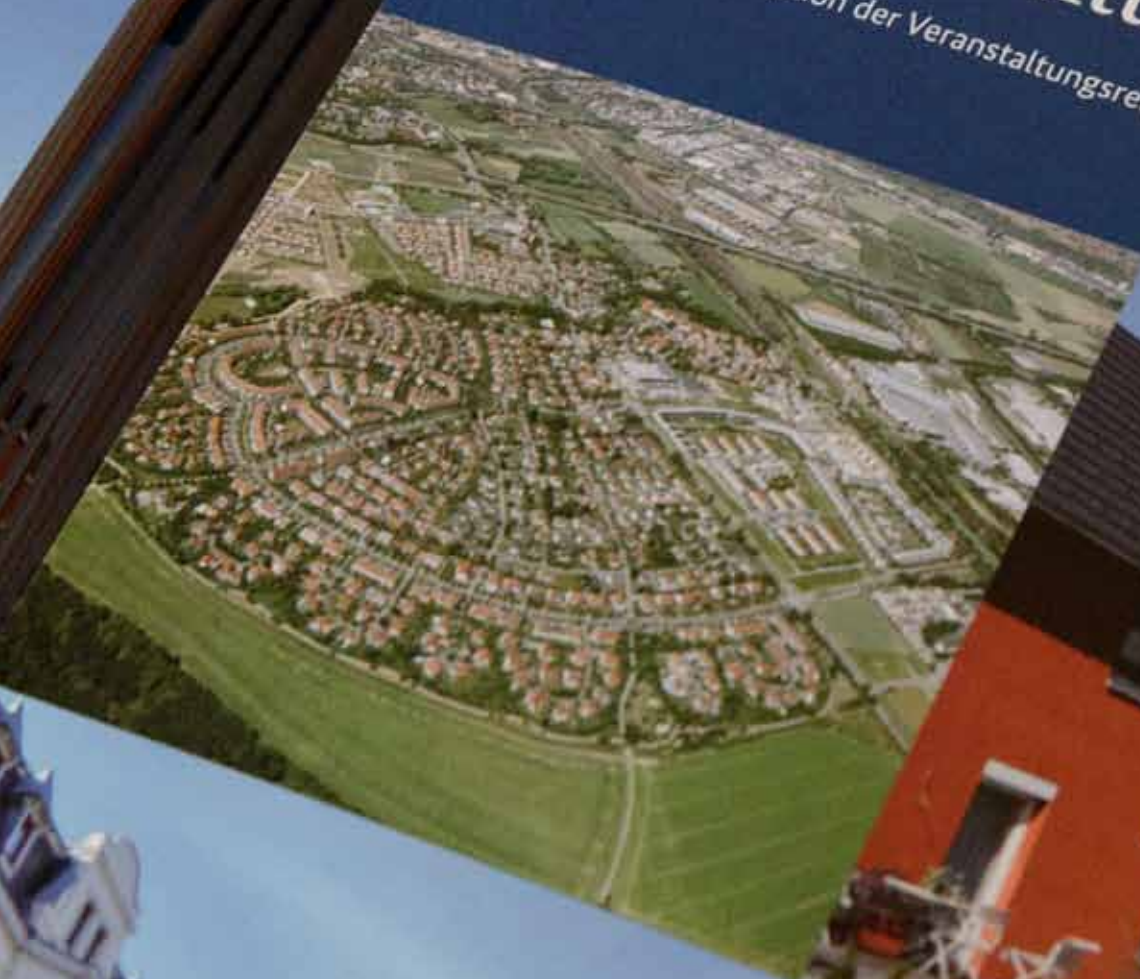
Forschungsinstitut für Wohnungswesen,
Gebäude- und Bautechnik e. V.



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Wohneigentum stärken

Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2011/2012



Rückblick auf die Regionalveranstaltungen

Thematische Schwerpunkte der regionalen Konferenzen

- *Wohneigentum stärken – Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden:* Am 24. November 2011 in Fulda standen die gesellschaftliche Dimension und die Zukunftsperspektiven des Wohneigentums im Fokus.
- *Wohneigentum stärken – nachhaltig und bezahlbar:* Am 14. März 2012 in Regensburg wurden Förder- und Finanzierungsinstrumente diskutiert.
- *Wohneigentum stärken: Wohnwünsche erfüllen – Stadtstrukturen gestalten:* Am 10. Juni 2012 in Magdeburg waren Aufwertungspotenziale und stabilisierende Wirkung für städtebauliche Strukturen die zentralen Themen.

Die drei Veranstaltungen der Reihe „Wohneigentum stärken“ stellten im Dialog mit den Kommunen innovative Wohneigentumsstrategien und Zukunftsperspektiven für das Wohneigentum vor. Dabei standen die gesellschaftlichen Dimensionen des Wohneigentums für Städte und Gemeinden im Mittelpunkt der Diskussion.

Es wurde deutlich, dass Wohneigentum in Deutschland einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert hat und die Rahmenbedingungen für die „eigenen vier Wände“ bei niedrigen Zinsen und vielerorts stabilen Immobilienpreisen anhaltend günstig sind. Gleichzeitig stellen die sich verstärkenden regionalen Unterschiede auf den Wohnungsmärkten, die zunehmende Mobilität im Arbeitsleben, veränderte Wohnwünsche, der demografische Wandel und die Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutz neue Herausforderungen an die Wohneigentumsbildung.

Trotz sehr unterschiedlicher Ausgangslagen in den Projekten konnten einige Erfolgsfaktoren für die erfolgreiche Wohneigentumspolitik vor Ort analysiert werden. Erfolgreiche kommunale Wohneigentumsinitiativen setzen einen gezielt auf die örtliche Situation abgestimmten Mix aus verschiedenen Instrumenten ein. So vermitteln viele Kommunen Förderprogramme für Wohneigentumsbildung von Bund und Ländern und ergänzen diese teilweise um eigene Programme, die auf örtliche Bedarfe und Zielgruppen zugeschnitten sind. Auch die Planungs- und Grundstückspolitik, insbesondere für preisgünstiges Bauland, kann die lokale Eigentumsbildung erheblich stärken. Unterstützende Maßnahmen lassen sich im Rahmen der Städtebauförderung finanzieren. Bewährt hat sich der kommunale Zwischenerwerb sowie die

Beräumung, Bauschuttbeseitigung und die Neuordnung der Grundstücke vor dem Wiederverkauf. In vielen Fällen lassen sich damit die Kosten für Sanierung oder Neubau senken, so dass günstige und innenstadtnahe Alternativen zum Neubau am Stadtrand entstehen.

Tritt die Kommune nicht als Zwischenerwerber auf, so übernimmt sie häufig die Moderation und Koordination. Geeignete Grundstücke und Immobilien werden identifiziert, Eigentümer angesprochen, um deren Verkaufsbereitschaft festzustellen. Informationen über verfügbare Grundstücke werden aufbereitet und an Interessenten vermittelt. Auch Wohnungsbaugesellschaften oder Sanierungsträger haben sich bei der Unterstützung und Durchführung der Projekte bewährt. Finanzinstitute informieren über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bei neuen Wohneigentumsangeboten gilt es auch, die städtebauliche Qualität im Blick zu haben. Begrüßenswert ist ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Bauformen: Einfamilien- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Single-Wohnungen, Seniorenapartments und Angebote im unteren Preissegment. Darüber hinaus spielen Baugruppen oder Selbstnutzerinitiativen eine immer größere Rolle. Vor allem an dichten, innerstädtischen Standorten sind zusätzliche Funktionsflächen wie Stellplätze, Grünanlagen, Freiraum für spielende Kinder und Treffpunkte für alle Altersgruppen (Jugendliche, Senioren etc.) zu sichern.

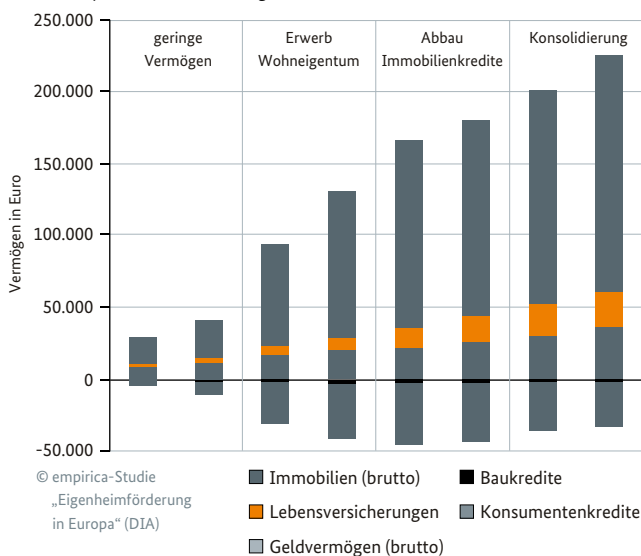
Die regionalen Konferenzen sind in der Broschüre „Wohneigentum stärken. Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2011/12“ dokumentiert. Sie fasst die Ergebnisse der drei Regionalveranstaltungen zusammen, stellt Fachinformationen bereit und präsentiert beispielgebende kommunale Projekte und Initiativen für das selbstgenutzte Wohneigentum mit ihren Erfolgsfaktoren. In der Umschlagklappe der Broschüre ist eine DVD mit drei Filmen über gelungene Pilotprojekte integriert.

Wohneigentum stärken – stabilisierender Faktor für Stadt und Gesellschaft

Erfolgreiche Strategien zur Nutzung gesellschafts- und stadtentwicklungspolitischer Potenziale
(Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier,
Vorstandsvorsitzende der empirica ag, Berlin)

Alle statistischen Analysen sind sich einig, dass die Wohneigentumsquote angestiegen ist. Das hat der Zensus vom 31. Mai 2013 mit einer Quote von rund 46 Prozent noch einmal bestätigt. Bei den nachrückenden Generationen („Babyboomer“) gibt es keine vermehrte Eigentumsbildung, vielmehr sind deren Eltern für die hohe Wohneigentumsquote verantwortlich. Die heute über 70-jährigen ersetzen die Mietergeneration aus der Vorkriegszeit. Nach wie vor ist der Eigentümeranteil in größeren Städten unterdurchschnittlich. Höhere Eigentumsquoten gibt es in ländlich strukturierten Bundesländern. Die Wohneigentumsquote ist insbesondere in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit 15 bzw. 23 Prozent sehr gering.¹ Familien und Mehrgenerationen-Haushalte stellen mit mehr als 60 Prozent den größten Anteil der Eigentümer. Wohneigentum bringt finanzielle Vorteile. So haben Eigentümer am Vorabend des Ruhestands (50-59-jährige) ein höheres Vermögen als Mieter der gleichen Einkommensgruppe. Es ist empirisch erwiesen, dass Eigentümer mehr sparen.

Der Vermögensaufbau kostet Zeit, am Ende dominieren die Immobilien
Altersquerschnitt der Vermögen während des Erwerbslebens 2003



1) Mikrozensus 2010



Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, © Dirk Deckbar

Die Rahmenbedingungen bzw. die Preise für den Wohneigentumserwerb unterscheiden sich erheblich je nach Region. So sind die Kaufpreise in Wachstumsregionen vergleichsweise hoch, Tendenz steigend. In Schrumpfsregionen dagegen kann Wohneigentum günstiger erworben werden, wobei die Preise hier oft stagnieren bzw. sinken. Wie viele Menschen sich in den verschiedenen Teilen von Deutschland Wohneigentum leisten können, ist deshalb abhängig von der Kaufpreis-Einkommensrelation. Insbesondere in Ost- und Mitteldeutschland sind die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohneigentum günstig. Der Preis sollte allerdings nicht das alleinige Kauf-Kriterium sein, Wohneigentumsbildner müssen auch die langfristige Werthaltigkeit von Immobilien im Auge behalten.

Beim Eigentumserwerb verfolgen die Menschen unterschiedliche Strategien. Nach wie vor wohnt die Mehrheit der selbstnutzenden Eigentümer im Einfamilienhaus (79 Prozent). Gerade Familien haben bei der Wahl von Wohneigentum klare Kriterien wie z. B. Privatsphäre, hausnahe Abstellmöglichkeiten, individuelle Rückzugsflächen, hausnahe private Freiflächen, Sichtkontakt zu Kindern oder die Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto bis zum Haus. Die Organisation des Alltags ist also entscheidend für die Bauart. Dabei gibt es bei Familien zwei Erwerbertypen. Der „Nestbauer“ hat eine emotionale Einstellung zum Wohneigentum, das bei ihm untrennbar mit dem Ziel „Familie mit Kindern“ verbunden ist. Er bevorzugt in der Regel ein individuell gestaltetes Einfamilienhaus im Umland. Der „Lebensabschnittserwerber“ dagegen hat eine funktionale Einstellung zum Erwerb der ersten Wohnimmobilie, die mit Beginn der Familienphase ge-



„Funktionales Reihenhaus“, Umland von München © empirica ag

kauft wird. Er achtet auf familiengerechte Wohnqualität und geht große Kompromisse bei Standort und Haustyp ein. In der Regel wandert er unfreiwillig in ein funktionales Reihenhaus im Umland ab.

Auch bei innerstädtischen Standorten in Wachstumsregionen sollten die Präferenzen der Eigentümer berücksichtigt werden, z. B. in Form von familienfreundlichem Geschosswohnungsbau mit hausnahen Abstellmöglichkeiten. Ebenso können innerstädtische Gebäude und Brachen mit weggefallener Nutzung als Wohnstandorte für ein familienfreundliches Wohnen profiliert werden. So wurde beispielsweise in Braunschweig ein ehemaliges Straßenbahndepot mit Baugruppen zu einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt umgewandelt (St. Leonhards Garten). Die Kommune übernahm dabei eine Steuerungsfunktion; sie trat nicht als Investor, sondern als Moderator auf. Die zukünftigen Bewohner wurden bereits frühzeitig in den Planungsprozess mit einbezogen. Baugruppen wurden bei der Vergabe bevorzugt. In Schrumpfungsregionen gilt es, Anreize und ein positives Image für die Wohneigentumsbildung in der Innenstadt zu schaffen. So können zum einen Wohnwünsche der Menschen erfüllt und Stadtstrukturen erhalten werden. Dies kann z. B. durch Beratung und Zwischennutzung geschehen. So hat die Stadt Gotha im Rahmen der Initiativen „GENIAL zentral“ und „Gotha lebt“ eine Moderationsfunktion zwischen Eigentümern und Interessenten übernommen und Familien ermöglicht, individuell gestaltetes Wohneigentum in der Altstadt zu bilden.

Durch Aufwertung und Privatisierung im Bestand können auch ganze innerstädtische Quartiere sozial aufgewertet werden. So wurde ein gut gelegenes Wohngebiet im baden-württembergischen Singen durch Abriss und ergänzenden Neubau zu einem gefragten Viertel.



Bernward Küper, © Dirk Deckbar

Kommunale Beispiele aus Naumburg und Tübingen

„Dieses Haus will LEBEN“ und „Dieser Raum will LEBEN“
(Bernward Küper, Oberbürgermeister der Stadt Naumburg)

Naumburg liegt im Süden von Sachsen-Anhalt und hat 34.000 Einwohner. Zu- und Wegzüge sind stabil, die Bevölkerung geht allerdings tendenziell zurück. Die Auswahl als Modellstadt im Rahmen des Bundesprogramms „Aufschwung Ost“ 1991 bot Naumburg gute Entwicklungsmöglichkeiten. Der Schwerpunkt der Sanierung lag auf der Altstadt. Um die Sanierung zu bewältigen, nahm Naumburg z. B. an der Landesinitiative des Landes Sachsen-Anhalt „URBAN 21“ und an der Internationalen Bauausstellung Sachsen-Anhalt 2010 teil. Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft ist seit 22 Jahren Partner der Stadt Naumburg bei der Umsetzung der Sanierungsziele. 2008 standen 58 Grundstücke in Naumburg im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ als Treuhandliegenschaftsver-

mögen bzw. Sanierungsvermögen im Eigentum bzw. im Verantwortungsbereich der DSK. Um den Leerstand bei diesen Grundstücken und Gebäuden zu reduzieren und das Stadtbild durch Sanierungsmaßnahmen und Neubebauungen aufzuwerten, wurden die beiden Verkaufsoffensiven „Dieses Haus will LEBEN“ und „Dieser Raum will LEBEN“ initiiert. Es wurden 15 bebaute Grundstücke sowie sechs Brachflächen aus dem Gesamtbestand ausgewählt und durch Vorarbeiten entsprechend aufbereitet. So wurden sie z. B. komplett vermessen und beräumt, wenn nötig wurden Teile abgerissen. Die ausgewählten Objekte wiesen keinen Schimmel bzw. Schwämme auf und hatten eine sichere Grundsubstanz. Zudem wurde der Kaufpreis nach einem Verkehrswertgutachten ermittelt.

In einer Öffentlichkeitskampagne wurden Plakate mit der Aufschrift „Dieses Haus will LEBEN“, bzw. mit der Variante „Ich auch“ an allen aufbereiteten Häusern angebracht. Damit sollte deutlich gemacht werden, dass diese Gebäude tatsächlich zum Verkauf standen. Zudem erstellte die DSK ein Exposé für jedes der Häuser, das den jeweiligen Grundriss und Details aus dem Bestand enthielt. Berichte in der lokalen und überregionalen Presse sowie eine stadteigene Homepage unterstützten die Initiative zusätzlich. Sechs Monate darauf folgte die Offensive „Dieser Raum will LEBEN“, bei der Brachen mit dem gleichen Konzept vermarktet wurden. Die DSK stand während des Prozesses jederzeit als Ansprechpartner für grundsätzliche Informationen sowie objektbezogene Auskünfte zur Verfügung und führte Besichtigungen durch. Pro Objekt gab es im Schnitt 51 Ortsbegehungen und 19 schriftlich geäußerte Interessenbekundungen zum Kauf, auf die dann ein Vergabeverfahren folgte. Der Verkaufserlös lag unter den Kosten für die Aufwertung. Der „Gewinn“ der Offensiven war somit die Stadtreparatur, durch die innerstädtische Altbaubereiche wiederbelebt werden konnten. Auch in der historischen Innenstadt ergänzen moderne Neubauten das Stadtbild. Bis zum Jahr 2013 wurden 14 von 15 Objekten sowie alle sechs angebotenen Brachflächen verkauft. Das nächste Ziel ist nun eine Selbstnutzerinitiative. Dadurch soll die innerstädtische Eigentumsbildung verstärkt werden. Außerdem sollen Mietwohnungsprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaft unterstützt werden, um eine ausgewogene Marktstruktur zu erhalten.

Private Baugemeinschaften als Instrument der Tübinger Stadtentwicklung (Cord Soehlke, Baubürgermeister der Stadt Tübingen)

Das „Tübinger Modell“, das von einer aktiven Liegenschaftspolitik geprägt ist und private Baugemeinschaften beinhaltet, ist inzwischen europaweit bekannt.

Die Stadt Tübingen hat 85.000 Einwohner und ist in ihrer Struktur dicht, gemischt und kleinteilig. Die Herausforderungen der Tübinger Stadtentwicklung waren, zwischen Innenentwicklung und dem Bau auf der „grünen Wiese“ abzuwägen. Zudem sollte die Stadtreparatur vorangebracht werden, auch vor dem Hintergrund, dass nur noch fünf Prozent der Fläche zusätzlich als Bauland ausweisbar waren. Durch Neubebauung sollten Akzente gesetzt werden, um so einen Mehrwert zu generieren. Außerdem war es das Ziel, trotz hoher Nachfrage bezahlbar und sozial ausbalanciert zu bleiben sowie die Frage nach Teilhabe und Identifikation der Bürger zu lösen („Wer baut die Stadt?“).

In Folge dessen kombinierte die Stadt Planungshoheit mit einer aktiven Liegenschaftspolitik: Alle verfügbaren Brachen wurden gekauft und entwickelt. Ein Fixpreissparter von 250 bis 800 Euro pro Quadratmeter wurde über die Areale gelegt und eine kleinteilige Parzellierung vorgenommen. Die Stadt wählte Partner in den Quartieren anhand von Qualitätskriterien aus, bei denen die Frage im Mittelpunkt stand, was der Einzelne zum Gesamtquartier beitragen kann.



Von links: Moderator Andreas Jacob, Cord Soehlke, Bernward Küper
© Dirk Deckbar

Oftmals bewarben sich private Baugemeinschaften, die innerhalb kurzer Zeit ein Planungskonzept erstellten und dann in Eigenverantwortung bauten. Insgesamt gab es bislang ca. 200 solcher Projekte mit sehr unterschiedlicher Sozial- und Einkommensstruktur, verschiedenen Altersgruppen und Nationalitäten. Nach und nach entwickelten sich die Baugemeinschaften vom Nischenprojekt zum Standardinstrument der Stadtentwicklung. Denn es hatte sich gezeigt, dass sich die Quartiersbildung mit vielen privaten Akteuren am besten umsetzen lässt. Die Projekte waren geprägt durch enge Abstimmungsprozesse zwischen den Bauherren und der Kommune. Die Baugemeinschaften waren in der Ausgestaltung sehr bewusst und vielfältig. Die Übertragbarkeit dieser Einzelinitiativen ist immer nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich – somit wurde keine Blaupause entwickelt, dafür aber eine Möglichkeit, die Stadt zu gestalten. Erfolgreiche Projekte fanden viele Nachahmer. Als Erfolgskriterium bewährte sich, dass gute Projekte neue Projekte erzeugen. Ein Trend zurück in die Stadt begann.

Das Tübinger Modell findet bisher nur in Quartieren statt, in denen die Stadt selber Grundstückseigentümer ist. Das nächste große Entwicklungsprojekt in der Stadt ist jedoch die Entwicklung des Güterbahnhofs, Eigentümer und Entwickler sind die Aurelis und die Bahn. Zwischen den Eigentümern und der Stadt wurde jetzt vereinbart, auch hier das Modell anzuwenden und 40 Prozent der Grundstücke für Baugemeinschaften und sozialen Wohnungsbau zu reservieren.



Moderator Andreas Jacob, © Dirk Deckbar

In der an den Vortrag anschließenden Diskussion mit dem Publikum wurden die Themen zur Rechtssicherheit der Fixpreise und der Parzellierung, der Weiterverkäufe sowie der Erfahrungen der Baugruppen in Hinblick auf die Finanzierung der Hausbanken angesprochen.

Wie wird das Tübinger Modell mit seinen Fixpreisen und der Parzellierung rechtssicher?

Bislang wurde noch gegen keine Vergabeentscheidung geklagt. Im Entwicklungsbereich besteht die gesetzliche Vorgabe, zu Neuordnungswerten zu verkaufen, daher wäre hier ein Höchstpreisverfahren sowieso nicht rechtskonform. In den anderen Bereichen erwirbt und veräußert eine städtische Gesellschaft die Grundstücke. Deren Aufsichtsrat hat den Verkauf zum Festpreis und das Vergabeverfahren bewusst entschieden, weil er von der langfristigen Wirtschaftlichkeit dieses Wegs gegenüber einem Höchstpreisverfahren ausgeht. Zudem ist der primäre Zweck der Gesellschaft nicht die Gewinnerzielung, sondern die Strukturpolitik. Gewinne aus der Grundstücksentwicklung werden in die Infrastruktur und in neue Projekte investiert.

Für den Neuerwerb gibt es Fixpreise – gelten diese auch für den Weiterverkauf?

Die Kaufverträge müssen von der Stadt genehmigt werden, inklusive der festgesetzten Mietpreisbindung. Es gibt zwar Rückkaufsrechte, aber diese werden in der Regel nur angewandt, wenn die Qualitätsstandards nicht mehr eingehalten werden. Vieles, was den Erwerb von Grundstücken angeht, wird durch die Vergabeordnung geregelt.

Welche Erfahrungen gibt es bei der Finanzierung von Baugruppen durch die Hausbanken?

Anfangs, im Jahr 1997, gab es nur wenige beteiligte Hausbanken. Dann aber gab es einen Paradigmenwechsel durch das Risikomanagement bei den Banken. Bei der tatsächlichen Einschätzung des Beleihungswertes der Immobilien und der Risikoabschätzung wurden die verschiedenen „Schultern“ berücksichtigt, auf die die Summe sich verteilt. Heute gibt es für Baugruppen Sonderkonditionen bei Tübinger Banken.



Von links: Dr. Heike Liebmann, Andreas Jacob, Norbert Scharbach, Karsten Gerkens (verdeckt), Dr. Ute Redder, © Dirk Deckbar



Karsten Gerkens, © Dirk Deckbar

Diskussionsrunde mit Vertretern von Bund, Land und Kommune

An den Impulsvortrag von Frau Dr. Krings-Heckemeier und die kommunalen Beispiele aus Naumburg und Tübingen schloss sich eine Diskussionsrunde an. Teilnehmer waren Frau Dr. Ute Redder vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Norbert Scharbach, Leiter der Abteilung Ausländer- und Integrationsangelegenheiten, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht und Vermessungswesen im Innenministerium Schleswig-Holstein, Karsten Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig und Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Der Austausch

zeigte, dass innovative Ansätze, z. B. von Baugruppen, angesichts der wertkonservativen Beurteilung bei der Kreditvergabe der Banken häufig zu wenig unterstützt werden. Das gleiche gilt für die Wohneigentumsbildung in „erodierenden“ Quartieren mit einem eher schlechten Ruf. Hier sei es Aufgabe der Städte, z. B. über das Quartiersmanagement bestimmte Viertel „bankfest“ zu machen und sich für eine Kreditvergabe einzusetzen. Entsprechende gute Beispiele gebe es u. a. bereits in den neuen Bundesländern. Insgesamt sollte vermittelt werden, so der Tenor, dass das Investieren in die Innenstadt große Potenziale für die Stadt und die Gesellschaft bietet.

Karsten Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig

„Die Leipziger Selbstnutzerinitiative ist ein ‚Kind der Schrumpfung‘ gewesen. In den 1990er Jahren gab es preisgünstige Flächen und kaum Nachfrage in Leipzig. In diesem Szenario war es das Ziel, die Lücken positiv zu nutzen. Dabei gab es keine Reservierung oder einen Kauf von Flächen durch die Stadt, vielmehr hat diese zwischen Eigentümern und Interessenten vermittelt und sie in Kontakt gebracht. Etwa 500 Akteure haben so zum Bestandserhalt beigetragen. Dadurch ist es gelungen, einen gewissen Typ von Wohneigentümer in die Stadt zu holen, der vorher nur im Umland zu finden war. Das wird nun schwieriger, denn die Preise ziehen stark an. War ein Stadthaus vor sieben Jahren noch für 170.000 bis 200.000

Euro zu haben, so kosten vergleichbare Objekte mittlerweile 300.000 Euro und mehr.

Die soziale Ausrichtung mit dem Credo ‚preiswert und selbstbestimmt Wohnen‘ ist aufgrund der aktuell hohen Bodenpreise nun nur noch schwierig umzusetzen.

Deshalb legt die Stadt innerhalb der zweiten Modernisierungswelle nun den Fokus auf die Modernisierung im Bestand. Die energetische Sanierung soll gekoppelt mit einer Sanierung durch die Mieter vorangebracht werden.“

Norbert Scharbach, Leiter der Abteilung Ausländer- und Integrationsangelegenheiten, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht und Vermessungswesen, Innenministerium Schleswig-Holstein, Kiel

„In Schleswig-Holstein liegt die Eigentumsquote bei rund 48 Prozent. Seit Jahren gilt für die Stadtentwicklung und ihre Instrumente Wohnraumförderung und Städtebauförderung das Motto ‚Starke Städte für starke Regionen‘. So begünstigt die Förderung die Eigentumsbildung in Städten durch höhere Darlehen und höhere Einkommensgrenzen als im ländlichen Raum. Die zinsgünstigen Darlehen für die Eigentumsförderung betragen zwischen 36.000 im ländlichen Raum und 70.000 Euro in den Städten; zusätzliche Unterstützung gibt es bei Behinderung und kinderreichen Familien. Die Förderung gewährleistet eine soziale Durchmischung und Quartiersbildung. Des-



Norbert Scharbach, © Dirk Deckbar

halb ist die Eigentumsförderung in Schleswig-Holstein auch auf den Bestandserwerb ausgedehnt und so gestaltet, dass sie Anreize zur Modernisierung gibt: je höher der energetische Standard, desto niedriger der Zins. Außerdem gibt es ein Zuschussprogramm für Eigentümer kleiner Vermietungsbestände und Selbstnutzer mit dem Ziel der Energieeinsparung und Barrierereduzierung. Dabei sind ‚Haus & Grund‘ und der Verband Wohneigentum wichtige Partner. Auch die Bildung von Genossenschaften und Wohnprojekten in genossenschaftlicher Form wird gefördert. Bislang wurden 19 Projekte unterstützt, sieben sind zurzeit in Planung. Zukünftig soll geprüft werden, ob auch Genossenschaftsanteile gefördert werden können. Die Wohnungsmärkte sind regional sehr unterschiedlich. Im engeren Hamburger Umland und in den großen Städten steigt der Druck auf bezahlbaren Wohnraum, während in ländlichen Regionen teilweise schon Leerstände bei Einfamilienhäusern entstehen. Die Landesregierung hat eine Offensive für bezahlbares Wohnen gestartet, diese greift zum Beispiel in Kiel und Lübeck und in den Mittelzentren an der Grenze zu Hamburg.“

Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost und B.B.S.M. Potsdam

„Die neuen Bundesländer sind - abgesehen von einigen wenigen großstädtischen Wachstumsräumen - durch einen schrumpfenden Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Allein im Bereich des eigentumsorientierten Wohnens werden in den nächsten Jahren noch leichte Wachstumsmöglichkeiten gesehen. Dies hängt auch damit zusammen, dass sich die Wohneigentumsquote in den neuen Ländern mit derzeit 33 bis 44 Prozent auf einem niedrigeren Niveau im Vergleich zu den alten Ländern bewegt. Dabei ist allerdings die unterdurchschnittliche Wohneigentumsquote von rund 26 Prozent Anfang der 1990er Jahre als Ausgangsbasis zu berücksichtigen. Die Frage ist, wie es gelingt, dieses Wachstumspotenzial für die Entwicklung der Innenstädte nutzbar zu machen. Viele Innenstädte sind nach umfangreichen Revitalisierungsmaßnahmen in den zurückliegenden 20 Jahren wieder lebenswert und können Einwohnerzuwächse gerade durch junge Menschen generieren. Doch noch

zu oft verlassen diese Menschen die Innenstädte wieder, wenn sie eine Familie gründen. Dabei bietet der Stadtumbau Ost die Chance, unterschiedlichste Wohnformen und Wohnwünsche auch in der Innenstadt zu realisieren. Innerstädtisches Wohnen verbunden mit der Qualität eines Einfamilienhauses wurde in Form von Stadthäusern inzwischen nicht nur in Leipzig oder anderen Großstädten realisiert, sondern auch in kleineren Städten wie im thüringischen Sömmerda oder Bad Langensalza. Es gibt aber auch Marktsituationen in den neuen Bundesländern, wo die Entwicklungsperspektiven auch für die Eigentumsbildung sehr schwierig sind. Hier könnten Genossenschaften noch stärker aktiv werden, um das Zwischensegment zwischen dem Miet- und dem Eigentumsmarkt zu stärken und ein eigenes pro-aktives Portfolio-Management zu betreiben. Auch dies könnte einen Beitrag leisten, die Belebung und weitere Aufwertung der Innenstädte in Ostdeutschland weiter voranzubringen.“

Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

„Eigentumsbildung findet vor Ort statt. Entscheidend sind erfolgreiche Beispiele, denn sie können entsprechend kommuniziert und verbreitet werden. Dabei ist die Netzworkebildung zwischen den Kommunen besonders wichtig. Der Bund setzt für die Wohneigentumsbildung gute Rahmenbedingungen. Diese umfassen Förderungen wie das Bausparen ebenso wie die erfolgreichen KfW-Programme. Auch die den Ländern jährlich vom Bund gewährten Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung in Höhe von rund 518 Millionen Euro fließen zu etwa 40 Prozent in die Eigentumsbildung unterer und mittlerer Einkommensbezieher – mit deutlichen Unterschieden von Land zu Land, je nach Schwerpunktsetzung der seit 2007 ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Länder. Der Bund hat im Weiteren mit der Verabschiedung des zweiten Teils der Baugesetzbuch-Novelle im Sommer dieses Jahres die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden gestärkt. Im BauGB ist nun ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und so zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beitragen soll.

Als Zwischenform zwischen Eigentümern und Mietern haben Genossenschaften eine wichtige Bedeutung. Sie sind vielfach sehr innovativ und häufig Vorreiter in der energetischen Sanierung und der altersgerechten Anpassung der Wohnungsbestände. Genossenschaften sind starke Partner, die vor Ort in Kooperation mit den Kommunen viel bewegen können.“



Dr. Heike Liebmann, © Dirk Deckbar



Dr. Ute Redder, © Dirk Deckbar

Wohneigentum stärken – Bund, Länder und Kommunen unterstützen die Finanzierung

**Kommunales Förderprogramm aus Regensburg
„Wohnen in der Stadt“ und Bereitstellung von
günstigem Wohnbauland für Familien
(Anton Sedlmeier, Leiter des Amtes für
Stadtentwicklung der Stadt Regensburg)**

„Für alle Bevölkerungsschichten in Regensburg ist eine angemessene Wohnungsversorgung zu erschwinglichen Preisen zu erhalten bzw. zu schaffen“, so steht es im Fachprogramm Wohnen der Stadt. Mit diesem Programm wurde und wird eine zielgruppenorientierte Wohnungspolitik verfolgt, die ihren Schwerpunkt auf Familien, Ältere und sozial Schwache legt. Ziel ist es, ein differenziertes und vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen und innovative Formen des Wohnens und der Eigentumsbildung zu unterstützen. Die Bodenpolitik des Fachprogramms sieht eine effiziente und ökonomische Bereitstellung von Bauland vor. Außerdem sollen Prioritäten bei der Schaffung von neuem Baurecht gesetzt werden. Kriterien sind dabei die Eigentümerstruktur, die Größe, die Lage im Stadtgebiet, die Nähe zu Infrastruktur und die spezifische Bedarfssituation.

Seit Beginn der 1970er Jahre war in Regensburg ein drastischer Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, trotz der Eingemeindungen in den Jahren 1977/78 und des Status' als Universitätsstandort. Erst Mitte der 1980er Jahre kam es durch die Ansiedlung von BMW und der Aufnahme der Chipfabrikation zum Aufschwung. Seitdem steigt die Bevölkerung kontinuierlich an, Prognosen sagen einen weiteren Zuwachs von rund 10 000 Personen bis zum Jahr 2030 voraus.

1986 wurde das Familienförderungsprogramm „Wohnen in der Stadt“ zum Bau und zum Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen aufgelegt. Das Programm unterstützt junge Paare und Familien, insbesondere Haushalte mit Kindern. Zum Beispiel erhalten Haushalte mit zwei Kindern oder junge Paare mit einem Kind (Förderungsgruppe 2) einen einmaligen Baukostenzuschuss von bis zu 14.000 Euro für ein neugebautes Eigenheim bzw. maximal 7.000 Euro für ein Eigenheim im Altbau. Die Förderung ist abhängig vom Einkommen der Haushalte, bei einer Familie mit zwei Kindern liegt die Grenze bei einem Bruttojahreseinkommen von 63.900 Euro. Das derzeit günstige Zinsniveau führte allerdings dazu, dass das Programm in der jüngeren Vergangenheit kaum in



Anton Sedlmeier, © Dirk Deckbar

Anspruch genommen wurde, da es die Familien aus eigener Kraft schaffen, Wohneigentum zu bilden. Seit dem 1. März 2013 gibt es jedoch eine Programmerweiterung um den sogenannten Kinderzuschuss. Dabei erhalten Familien beim Neubau einen zusätzlichen Zuschuss von 5.000 Euro pro Kind, beim Gebraucherwerb sind es jeweils 3.000 Euro. Der Kinderzuschuss wird gut angenommen. Zur Stabilisierung der Bodenpreise initiierte die Stadt Regensburg außerdem Anfang der 1980er Jahre die Entwicklungsmaßnahme Burgweinting, die mit 190 Hektar gewerblich-industrieller Nutzung und 210 Hektar Wohnnutzung eine der größten Entwicklungsmaßnahmen in Deutschland ist. Die einstigen Planungsziele waren es, einen integrierten neuen Stadtteil mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen für bis zu 12.000 Einwohner zu schaffen. Dafür sollte preiswertes Wohnbauland für insgesamt 1.200 Eigenheime und 2.300 Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Entwicklung eines auch international konkurrenzfähigen Gewerbe- und Industriegebietes sollte die Verbindung von Arbeiten und Wohnen gewährleistet werden. Außerdem wollte man die Abwanderung junger Familien in das Umland verhindern.

Um diese Ziele zu erreichen, erwarb die Kommune das Bauland und konnte damit auch Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit relativ günstigen Bodenpreisen zur Verfügung stellen. Bei der Vergabe bevorzugte die Stadt junge Familien mit Kindern. Heute ist Burgweinting der Stadtteil in Regensburg, der den größten Anteil an Familien bzw. Kindern und Jugendlichen



Burgweinting von oben, © Stolz Luftbild, Regensburg 2011



Einfamilienhäuser in Regensburg, © Peter Ferstl, Stadt Regensburg

hat (im Dezember 2012 waren 57 Prozent der Einwohner jünger als 40 Jahre). Der Stadtteil hat sich zu einem Schwerpunkt des Wohnungsbaus entwickelt. So gab es im Jahr 2012 allein rund 3.750 Einwohner in 1.100 Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere aufgrund der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung stieg zwischen 1987 und 2011 die Anzahl der Eigentümerwohnungen in Regensburg insgesamt um 57 Prozent auf 45.887 an, die der Mietwohnungen um 34 Prozent auf 61.307. Die derzeit günstige Haushaltslage nutzt die Stadt Regensburg dazu, um weitere Flächen zu erwerben. Mit Banken hat es in Regensburg in Bezug auf das Programm bislang keine Probleme gegeben, vielmehr machen diese von sich aus auf die Förderung aufmerksam. Die unterschiedliche Förderung für Bestandsbau und Neubau (3.000 Euro für Bestand, 5.000 Euro für Neubau) ergibt sich daraus, dass Neubau deutlich teurer ist, wodurch sich das Plus an Förderung rechtfertigt. Zurzeit stehen 200.000 Euro pro Jahr an Fördergeld in Regensburg zur Verfügung.

Perspektiven und Rahmenbedingungen für Finanzierung und Förderung (*Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*)

Im internationalen Vergleich hat Deutschland keine hohe Wohneigentumsquote. Das erklärte Ziel im Koalitionsvertrag, die Eigenheimquote zu erhöhen, wurde erfüllt, wozu auch die Niedrigzinsphase beigetragen hat. Der Bund unterstützt die Wohneigentumsbildung durch eine Vielzahl von Programmen, auch nach Auslaufen der Eigenheimzulage. Wie wichtig die staatliche Unterstützung für Investitionen in das selbstgenutzte Wohneigentum ist, belegen verschiedene Umfragen. So äußern 63 Prozent der Bundesbürger zwischen 16 und 29 Jahren und 63 Prozent zwischen 30 und 49 Jahren, dass die staatliche Förderung für sie ein Anreiz sei, zu bauen oder zu kaufen. Rund 73 Prozent der Bauherren, die ihre Immobilie selbst finanziert haben, haben eine Förderung in Anspruch genommen.

Ziel des Bundes ist es, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen; ab 2020 sollen alle Neubauten klimaneutral sein. Dabei gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, einen „Sanierungszwang“ lehnt der Bund ab. Die KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren tragen maßgeblich dazu bei, diese Ziele zu erreichen. 2013/14 stellt der Bund jeweils 1,8 Milliarden Euro für das CO₂-Sanierungsprogramm zur Verfügung. Insgesamt werden über 50 Prozent der neuen Gebäude mit den KfW-Programmen gefördert. Mit dem noch jungen Programm „Energetische Stadtsanierung“ soll eine höhere Energieeffizienz im Quartier erzielt werden. Dafür werden Sanierungsmanager eingesetzt, die die KfW maximal drei Jahre fördert. Sie beraten die Eigentümer hinsichtlich der Vorteile einer energetischen Sanierung und unterstützen sie bei der Umsetzung.

Damit wird auch eine Aufwertung des gesamten Viertels erreicht. Gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wirtschaft hat das BMVBS zudem einen Sanierungskonfigurator eingeführt. Dieses Online-Instrument richtet sich an private Eigentümer und Mieter und hilft diesen dabei, abzuschätzen, welche Sanierungsmaßnahmen an ihren Wohngebäuden zu welcher Energieeinsparung führen, welche Kosten damit verbunden sind und welche staatlichen Förderprogramme finanzielle Unterstützung bieten.

Im Zuge des demografischen Wandels wird der Anteil der über 65-Jährigen bis 2030 auf beinahe 30 Prozent steigen. Schon bis 2020 sind deshalb drei Millionen Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 39 Milliarden Euro anzupassen. Die KfW führt deshalb seit 2012 das vom Bund von 2009 bis 2011 finanzierte Kreditprogramm „Altersgerecht Umbauen“ im Auftrag des Bundes mit Eigenmitteln weiter und hat zusätzlich am 1. September 2012 das Programm „Barrierearme Stadt“ gestartet. So erhalten Wohneigentümer, Vermieter und Kommunen finanzielle Unterstützung bei der baulichen Anpassung der Wohnungen und des Quartiers an die Bedürfnisse einer älter werdenden Bewohnerschaft. Im Bestand müssen Barrieren abgebaut und beim Neubau sollten sie vermieden werden. In beiden Fällen ist eine Verknüpfung mit energiesparenden Maßnahmen sehr zu empfehlen. Wohneigentum ist eine wichtige Säule der Altersvorsorge. Mit dem „Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz“ ist die im Koalitionsvertrag verankerte Vereinfachung der Eigenheimrente gelungen. Erstmals wird damit für Riester-Sparer die Kapitalentnahme auch für den Abbau von Barrieren möglich. Allerdings ist diese neue Regelung kein Ersatz für das KfW-Programm, da lange Ansparprozesse erforderlich sind und sich eine weitreichende Wirkung erst mittelfristig entfalten wird.

Neben der Eigenheimrente unterstützt der Bund auch das Bausparen durch die Gewährung von Wohnungsbauprämien in Höhe von durchschnittlich bis zu 500 Millionen Euro jährlich in den vergangenen Jahren. Auch die Förderung über das Wohngeld enthält eine Komponente für selbstnutzende Wohneigentümer. So erhielten im vergangenen Jahr rund 70.000 Haushalte einen Lastenzuschuss. Und im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zahlt der Bund jährlich 518,2 Millionen Euro Kompensationsmittel an die Länder. Diese müssen



Oda Scheibelhuber, © Dirk Deckbar



Informationsbroschüre des BMVBS © Dirk Deckbar



Gottfried Weiß, © Dirk Deckbar

allerdings zu mehr Zweckbindung angehalten werden. Der Qualität der Wohnungen kommen auch städtebauliche Programme zu Gute. Der Bund hat für die Städtebauförderung von 1971 bis einschließlich 2012 insgesamt rund 145 Milliarden Euro bereitgestellt. 2013 stehen 455 Millionen Euro Bundesmittel zur Verfügung. Den Ländern und Kommunen gebührt große Anerkennung dafür, dass sie die Programme des Bundes vor Ort erfolgreich umsetzen. Zuletzt ist die Eigentumsquote gestiegen und es bestehen gute Chancen, dass bis zum Ende der nächsten Legislaturperiode die 50-Prozent-Grenze erreicht werden kann.

Kommentare von KfW, der Bausparkasse Schwäbisch Hall und einem Vertreter des Freistaates Bayern

Im Anschluss an das Beispiel der Wohneigentumsförderung in Regensburg und den Impulsvortrag von Oda Scheibelhuber zum Engagement des Bundes für das selbstgenutzte Wohneigentum folgten Kommentare von Seiten der KfW-Bank, der Bausparkasse Schwäbisch Hall und eines Vertreters des Freistaates Bayern. Diese ergänzten das Thema der Finanzierung und Förderung des Wohneigentums.

Roland Vogelmann, Bereichsleiter Politik und Gesellschaft, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

„Wohneigentumsbildung in der Stadt ist eine Folge der Re-Urbanisierung, die wir seit den 1990er Jahren beobachten. Für das Zusammenleben und die sozialen Funktionen der Stadt ist der Wunsch der Menschen, Wohneigentum ‚im Kiez zu haben‘, ein Glücksfall. Integration und Befriedung fallen dort leichter, wo sich Menschen auf das ‚Bleiben‘ eingerichtet haben. Hinzu kommt, dass die Lebensbereiche ‚Arbeiten und Wohnen‘ wieder zusammenwachsen. Im eigenen Haus im Stadtquartier entstehen Büro, Werkstatt oder Ladengeschäft – in Verbindung mit der Wohnimmobilie auch ein interessanter Aspekt für uns als Finanzbranche, weil sich solche Finanzierungen mit der Sicherheit der Grundschuld zwangsläufig besser rechnen.“



Detlev-W. Kalischer, © Dirk Deckbar



Roland Vogelmann, © Dirk Deckbar

Detlev-W. Kalischer, Direktor der KfW Kommunal- und Privatkundenbank/Kreditinstitute

„Die KfW fördert bereits seit 1996 die Schaffung und den Erwerb von Wohneigentum. Das Thema hat mit rund 100.000 Kreditzusagen pro Jahr eine hohe Breitenwirkung. Darüber hinaus werden pro Jahr weitere ca. 150.000 Wohneinheiten mit KfW-Förderung energetisch saniert, altersgerecht umgebaut oder energieeffizient neu errichtet. Durch eine Kombination der verschiedenen Programme zum Erwerb, der Sanierung oder dem altersgerechten Umbau kann die Förderung für den Kreditnehmer zusätzlich optimiert werden. Das gesamte Fördervolumen der KfW in diesem Bereich beträgt ca. 15 Milliarden Euro pro Jahr. Die KfW ist damit der größte wohnwirtschaftliche Finanzierer in Deutschland ohne Endkreditnehmerisiko. Mit diesem Paket an Förderprogrammen greift die KfW zudem die derzeitigen ‚Megatrends‘ auf – insbesondere Energiewende und Demografie.“

Gottfried Weiß, Sachgebietsleiter Wohnraumförderung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

„Die Wohnraumförderung in Bayern hat Verfassungsrang. Die soziale Wohnraumförderung ist Aufgabe von Freistaat und Kommunen. Gefördert werden Mietwohnungen von kommunalen, kirchlichen, wie auch von privaten Wohnungsunternehmen, sowie Genossenschaften, aber auch Eigentumsmaßnahmen von Einkommensgruppen, die sich ohne staatliche Hilfe kein Eigentum leisten könnten.“

Wohneigentum im Wandel – aktuelle Herausforderungen meistern

In einem politischen Podium mit Stellvertretern aller Bundestagsparteien sowie Repräsentanten des Verbandes Wohneigentum e. V., des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen sowie des Deutschen Städtetags wurden abschließend aktuelle Herausforderungen des Wohneigentums diskutiert. Frau Ingrid Matthäus-Maier, Vorsitzende der Arbeitsgruppe Wohnungswesen im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. moderierte das Gespräch. Zum Einstieg gaben alle Teilnehmer ein kurzes Statement zur Bedeutung von Wohneigentum für Altersvorsorge und Vermögensbildung und zu dem Beitrag, den die Wohneigentumsbildung zur Entlastung der Wohnungsmärkte leisten kann. Außerdem legten sie dar, mit welchen Aktivitäten ihre Parteien bzw. Verbände die Eigentumsbildung unterstützen.



Moderierte das politische Podium: Ingrid Matthäus-Maier, © Dirk Deckbar



Volkmar Vogel, © Dirk Deckbar

Kurzstatements der Teilnehmer

Volkmar Vogel, MdB, Bundestagsfraktion CDU/CSU, stellvertretender Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

„Jeder, der in ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zieht, hilft dabei, den Mietwohnungsmarkt zu entspannen. Die Eigenheimrente muss deshalb immer im Fokus bleiben, ebenso wie das Bausparen. Wir brauchen eine degressive Abschreibung für die Schaffung von Wohnraum. Der Wohneigentümer muss immer einen großen Eigenanteil erbringen, der Staat kann hier nur durch Fördermaßnahmen unterstützen. Im Neubaubereich gibt es angesichts der energetischen Sanierung besondere Auflagen.

Diese dürfen allerdings nur so hoch sein, dass die Leute den Eigenanteil selbst schultern können.

Fazit: Wohneigentum ist sozial, gut und wichtig. Die bestehende Finanzierungslücke darf aber nicht durch Ordnungsrecht wie z. B. zu den energetischen Standards, vergrößert werden. Modelle für regionale Besonderheiten sollten stärker diskutiert und steuerliche Anreize geschaffen werden.“

Michael Groß, MdB, wohnungsbaupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion

„Mein Dank geht an diejenigen, die Wohneigentum schaffen, sich engagieren und dafür sorgen, dass die Mieter in den Stadtquartieren ein gutes Leben haben. Wohneigentum ist für die Vermögensbildung geeignet. Betrachtet man allerdings die Einkommenssituation, wie z. B. die Tatsache, dass die Rente im Schnitt bei 700 Euro liegt, sollte folgender Grundsatz gelten: Im Arbeitsleben muss darauf geachtet werden, dass die Leute überhaupt Wohneigentum schaffen können. Dafür sind z. B. ein Mindestlohn, eine gute Rente und Tarifverträge notwendig. Wo findet die Wohneigentumsbildung aktuell statt? In den Städten. Viele Kommunen sind verschuldet, aber sie müssen angesichts der Anforderungen wie Barrierefreiheit und energetischer Sanierung in die Lage versetzt werden, Wohnraum zu fördern.

Für die soziale Wohnraumförderung sind mindestens die 518 Millionen Euro notwendig, bei der energetischen Sanierung mindestens zwei Milliarden. Zudem müssen energetische Sanierung und Barrierefreiheit zusammen betrachtet werden.

Fazit: Es müssen beste Rahmenbedingungen geschaffen und vor Ort umgesetzt werden.“

Daniela Wagner, MdB, Bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

„Wir müssen darüber reden, ob es wirklich zielführend ist, was in der Bundeshaushaltsordnung und der hessischen Gemeindeordnung steht, nämlich dass Liegenschaften der öffentlichen Hand nur zum Verkehrswert abzugeben sind. Damit haben sich auch die Kommunen zu eminenten Preistreibern entwickelt. Das hat fatale Folgen, gerade jetzt, wo viele Menschen wieder in die Städte wollen.

Wir Grüne sind froh, dass es Wohneigentümer gibt, denn sie sind ein stabilisierender Faktor in den Quartieren. Außerdem bewahren sie unversiegelte Flächen. Wir wollen das Eigentum genauso fördern wie andere Wohnformen auch. Dabei bevorzugen wir keine Wohnform. Wie die Menschen leben, ist eine individuelle Geschmacks- und Geldbeutelfrage. In Bezug auf die Altersvorsorge wünschen wir uns, dass der ‚Wohn-Riester‘ entbürokratisiert wird.

Fazit: Die Themen Nachverdichtung, Flächenmobilisierung und Sanierungssatzung müssen angemessen betrachtet werden und bei der Vergabe und Bewilligung von Bauanträgen zwingend beachtet werden. Bei der Anhebung von Steuern werden wir Grüne die Gesamtbelastung für den Einzelnen nicht aus den Augen verlieren.“

Sebastian Körber, MdB, Baupolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion

„Bei Wohneigentum ist neben der energetischen Sanierung auch die Barrierefreiheit entscheidend. Allerdings sollte man den Wohneigentumsbildnern weniger Erschwernisse wie z. B. die Grunderwerbssteuer auferlegen. Zudem sollte bei den notwendigen energetischen Standards das Wirtschaftlichkeitsgebot gewahrt bleiben,



Michael Groß, © Dirk Deckbar



Daniela Wagner, © Dirk Deckbar



Sebastian Körber, © Dirk Deckbar

sowohl bei Wohneigentum als auch im Mietbereich. Bei den aktuell hohen Bodenpreisen müssen sich so gut wie alle Parteien an die Nase fassen, beinahe alle haben den Höchstverkaufspreis beschlossen. Bauland sollte zu einem akzeptablen Preis angeboten werden.

Fazit: Eigentum ist wichtig und muss vernünftig finanziert werden. Bei Neubaugebietsausweisungen brauchen wir mehr interkommunale Zusammenarbeit und weniger Kirchturmdenken. Umnutzungen in Verdichtungen müssten auch zugelassen werden.“

Heidrun Bluhm, MdB, Wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion DIE LINKE

„DIE LINKE konzentriert sich darauf, den Bürgern zur Seite zu stehen, die es aus eigener Kraft nicht schaffen, sich mit Wohneigentum zu versorgen. Deshalb sind wir aber nicht gegen das Wohneigentum. Denn wer sich Wohneigentum schafft, braucht staatliche Unterstützung nur dann, wenn er in eine Schieflage gerät. Unser Schwerpunkt allerdings liegt auf sozial Schwächeren und im Mietwohnungsbau.

Wohneigentum bindet die Menschen stark regional. Die Arbeitsmarktflexibilität behindert somit die Eigentumsbildung, weshalb eine sehr hohe Wohneigentumsquote vielleicht nicht unbedingt notwendig ist.

Die energetische Sanierung funktioniert nur dann, wenn sich alle Bewohner daran beteiligen. Allerdings darf sie nicht zu teuer werden. Momentan gehen das Wohneigentumsgesetz und die energetische Sanierung noch nicht zusammen.

Fazit: Mehr Sicherheit für Fördermittelvoraussetzungen ist notwendig sowie eine höhere Flexibilität, um regionale Besonderheiten berücksichtigen zu können.“

Hans Rauch, Präsident des Verbandes Wohneigentum e. V.

„Die hohen Transaktionskosten sind ein großes Hemmnis bei der Wohneigentumsbildung. Insbesondere die Grunderwerbsteuer sollte deshalb ganz abgeschafft werden. Besonders kontraproduktiv ist sie, wenn eine Immobilie verkauft und andernorts eine neue gekauft wird. Die

eigentlich starke Ortsbindung durch das Wohneigentum, das das Zentrum der Familie bildet und etwa auch durch die Schule der Kinder geprägt ist, kann zu einem nebensächlichen Faktor werden, da eine viel größere Bindung der Menschen vom Arbeitsmarkt ausgeht. Der Staat sollte nicht davon profitieren, wenn Familien ihr Schicksal in die eigene Hand nehmen und wegen Arbeitslosigkeit bzw. der allseits erwarteten Flexibilität umziehen. Hier muss etwas geändert werden, die Erhebungsstruktur der Grunderwerbsteuer liegt unter Bundeshoheit.

Auch das politische Ziel der Altersvorsorge wird durch solche Hemmnisse konterkariert. Jede andere Altersvorsorge greift erst im Rentenalter, der ‚Wohn-Riester‘ aber schon jetzt. Zudem hat sich gezeigt, dass Wohneigentümer im Alter finanziell unabhängiger sind.

Fazit: Selbstnutzende Wohneigentümer sind dank grundsätzlich hoher Identifikation mit dem Wohnort sozial engagiert. Es muss mehr jüngere Wohneigentümer geben, dafür muss die Hemmschwelle beim Ersterwerb durch Abbau finanzieller Abgaben erleichtert werden. Die Grunderwerbsteuer ist zu hoch.“



Heidrun Bluhm, © Dirk Deckbar



Von links: Michael Groß, Stefan Wolf, Hans Rauch, Volkmar Vogel, © Dirk Deckbar

Hilmar von Lojewski, Beigeordneter Stadterneuerung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag

„Aus Sicht des Deutschen Städtetags gibt es kein grundlegendes Eigentumsproblem. Die Städte betreiben die Eigentumsförderung in der Regel ganz wirkungsvoll. Ich finde es auch nicht alarmierend, dass wir nur eine Wohneigentumsquote von 46 Prozent haben; die Schweiz hat eine Quote von 36 Prozent. Wir haben eine hohe Qualität des Wohnens in Deutschland, nur die Quantität allein ist keine Aussage. Wir sind froh, dass es keine Eigenheimzulage gibt, sie ist eine Fehlförderung, die wir uns nicht mehr leisten können. Wer heute eine undifferenzierte Eigenheimzulage fordert, reitet ein totes Pferd. Förderung muss zielgruppengerecht sein, z. B. an Genossenschaften und Baugruppen. Diese schaffen Eigentum, das passgenau



Hilmar von Lojewski, © Dirk Deckbar

ist und wir brauchen selbstbestimmte ‚Eigentumsbildner‘.

Fazit: Die Frage ist, wie wir Menschen mit geringem Einkommen Eigentum ermöglichen können. Fördergelder und kreative ‚Eigentumsbildner‘ können hier ergänzend zur öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft Angebote schaffen. Wir sollten daran arbeiten, die Angebotsvielfalt auszuweiten und vor allem die Qualitäten im Auge behalten. Nur die Quantitäten werden uns mit Blick auf den demografischen Wandel nicht weiterhelfen.“

Stefan Wolf, Oberbürgermeister der Stadt Weimar, Vizepräsident des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen

„Die Eigentumsquote bei jungen Familien ist eher rückläufig. Deshalb fordern wir, junge Familien stärker zu unterstützen, die oftmals noch nicht so kapitalstark sind. Außerdem muss die in Deutschland vorherrschende starke regionale, oft kleinräumige Differenzierung beachtet werden, man sollte nicht zu viel pauschalisieren. Wachstumsregionen stehen schrumpfenden Gebieten gegenüber, der Wohnungsmangel dem Wohnungsüberhang. Deshalb fördern die Länderprogramme oftmals nur in die eine oder in die andere Richtung.

Fazit: Land und Bund müssen für die unterschiedlichen Situationen der Kommunen differenzierte Lösungen anbieten.“

Diskussion der Eigenheimzulage

Nach den Statements der einzelnen Teilnehmer vertiefte Moderatorin Ingrid Matthäus-Maier die **Diskussion über eine Eigenheimzulage**. Diese war eine große Subvention des Bundes für das selbstgenutzte Wohneigentum in Deutschland. Sie wird seit 2006 für neue Fälle nicht mehr gewährt.

In seinen Leitlinien zur Wohnungspolitik fordert der Gemeinde- und Städtebund Thüringen eine Wiedereinführung der Eigenheimzulage. Vizepräsident **Stefan Wolf** sprach sich dafür aus, diese jedoch nicht mehr „Ein-zu-eins“ wieder einzuführen, sondern unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. In welchen Regionen man die Zulage einführen solle und ob sie nur für den Erwerb



Stefan Wolf, © Dirk Deckbar

ausgelegt werden sollte, sei noch offen. Der Gemeinde- und Städtebund hätte auf jeden Fall keine flächendeckende Regelung angedacht. Auch **Volkmar Vogel** von der Bundestagsfraktion CDU/CSU sprach sich dagegen aus, die Eigenheimzulage in gleichem Stil neu aufzulegen. Vielmehr müsse dem differenzierten Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden. „Dort, wo Wohnungsmangel herrscht und dort, wo die Haushalte eher schwächer sind, ist eine Eigenheimzulage denkbar.“ Es müsse auch beachtet werden, dass die Zulage vor der Abschaffung in Spitzenzeiten etwa acht bis zehn Milliarden Euro jährlich gekostet habe. Bei einer Wiedereinführung würden zudem andere Transferleistungen entfallen.

Michael Groß von der SPD-Bundestagsfraktion sprach sich entschieden gegen die Eigenheimzulage aus. Auch **Daniela Wagner** von den Grünen brachte Einwände vor: Die Abschreibungsmöglichkeiten seien in der Vergangenheit sehr verschieden gewesen, zudem sei es zu Fehlallokationen gekommen. „Der Neubau auf der ‚grünen Wiese‘ wurde befördert, das ist nicht mehr zeitgemäß.“ Vielmehr solle man sich auf Nachverdichtung im Bestand bzw. auf die Innenverdich-

tung konzentrieren. Ähnlich argumentierte **Heidrun Bluhm** von DER LINKEN: Wichtiger als eine Eigenheimzulage seien fünf Milliarden für Sanierung und Innenverdichtung. Wohneigentum für junge Familien und sozial Schwächere müssten im Vordergrund stehen. **Hans Rauch** vom Verband Wohneigentum e. V. wandte ein, dass die Eigenheimzulage nicht der Grund dafür gewesen sei, dass Bauland auf der „grünen Wiese“ ausgewiesen worden sei. Vielmehr sei die Zulage zumeist für den Bestand genutzt worden.

Hilmar von Lojewski äußerte, dass die Eigenheimzulage eine Forderung an den Staat sei, ein „flächendeckender Anspruch an staatliche Leistung“. Es sei „sträflich“, die Finanzierung des Eigenheims allein von der Eigenheimzulage abhängig zu machen, da die Umsetzung dann nicht gesichert werden könne. Der Beigeordnete des Deutschen Städtetags sprach sich aber für Nachverdichtung aus, dies bedeute Unterstützung durch alle drei föderalen Ebenen. **Sebastian Körber** schließlich brachte vor, dass eine „Gießkannenförderung in der Fläche“ nicht zielführend sei, es gebe auch andere Finanzierungsmöglichkeiten für das Wohneigentum.



Von links: Michael Groß, Stefan Wolf, Hans Rauch, Volkmar Vogel, Heidrun Bluhm, Ingrid Matthäus-Maier, Daniela Wagner, Hilmar von Lojewski, Sebastian Körber, © Dirk Deckbar



Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen und Christian Huttenloher, © Dirk Deckbar



Publikum © Dirk Deckbar



Christian Huttenloher, Ingrid Matthäus-Maier, Oda Scheibelhuber, Dr. Ute Redder © Dirk Deckbar



Informationsbroschüre © Dirk Deckbar

Anhang

Anmeldung

Zur Konferenz „Wohneigentum stärken – Perspektiven für Menschen und Städte“ am 13. Juni 2013 in Berlin melde ich die folgenden Personen an:

Teilnehmer: _____

Funktion: _____

Institution: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Unterschrift: _____

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung unterstützt das Ministerium bei der Konzeption und Durchführung der Konferenz.



Bitte senden Sie Ihre Anmeldung bis zum **6. Juni 2013** an info@deutscher-verband.org oder per Fax an 030 - 2061 32 51. Die Veranstaltung ist kostenfrei.

Für telefonische Rückfragen steht Ihnen Anne-Marie Lehnert gerne zur Verfügung: 030 - 2061 325 52.

Veranstaltungsort und Anreise

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Saal K1 | Invalidenstraße 44 | 10115 Berlin

Bitte benutzen Sie den Eingang „Schwarzer Weg“ (siehe Karte).



Anfahrt zur Veranstaltung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Aus Richtung Hauptbahnhof: zu Fuß oder mit den Buslinien 120 (Richtung Hainbuchenstr.), 123 (Richtung Robert-Koch-Platz), 147 (Richtung U-Bhf. Märkisches Museum beziehungsweise S Ostbahnhof), 245 (Richtung S Nordbahnhof) jeweils eine Station bis Invalidenpark.

Aus Richtung Bahnhof Lichtenberg/Ostbahnhof/Alexanderplatz: mit der S-Bahn (alle Linien, die Richtung Bahnhof Zoologischer Garten fahren) bis Hauptbahnhof, weiter siehe oben. Alternativ: mit der S-Bahn (alle Linien, die Richtung Bahnhof Zoologischer Garten fahren) bis Friedrichstraße, Friedrichstraße in die U-Bahn-Linie 6 (Richtung Alt-Tegel) bis Naturkundemuseum.

Weitere Informationen zur Anfahrt finden Sie unter www.bmvbs.de/DE/Service/AnfahrtUndAdressen



Wohneigentum stärken – Perspektiven für Menschen und Städte

Einladung zur Abschlusskonferenz
am 13. Juni 2013 in Berlin



Wohneigentum stärken – Perspektiven für Menschen und Städte

Abschlusskonferenz am 13. Juni 2013 in Berlin

Wohneigentum stärken! Unter diesem Motto setzte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zusammen mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung in regionalen Konferenzen Akzente für das selbstgenutzte Wohneigentum. Zum Abschluss der Veranstaltungsreihe werden hochrangige Vertreter aus Politik und Verwaltung in Berlin die vielfältigen Facetten des Wohneigentums erörtern und innovative Praxisbeispiele vorstellen.

Denn: Der Erwerb der eigenen vier Wände ist für viele Menschen ein zentrales Element ihres Lebensentwurfs und eine wichtige Säule der privaten Altersvorsorge. Privates Wohneigentum trägt dazu bei, attraktive und sozial ausgewogene Städte und Gemeinden zu schaffen und kann bestehende Stadtstrukturen stabilisieren und aufwerten. Es leistet außerdem einen maßgeblichen Beitrag für die Baukonjunktur und zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte. Deshalb hat die Koalition vereinbart, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und die Eigenheimrente zu vereinfachen.

Die Konferenz rückt erneut die Bedeutung des Wohneigentums ins Zentrum der Diskussion. Sie bildet den Höhepunkt der Reihe „Wohneigentum stärken“, die in Fulda, Regensburg und Magdeburg unterschiedliche Schwerpunkte des Wohneigentums erörtert hat.

Dazu laden wir Sie herzlich ein!

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



© Peter Piller, Hausbauwettbewerb und Öffentlichkeitsarbeit, Stadt Regensburg

Programm

9.00 Uhr	Registrierung und Kaffee
Filmbeitrag	„Bundesmodellprojekt St. Leonhards Garten“ in Braunschweig
9.30 Uhr	Status Quo und Perspektiven für das Wohneigentum in Deutschland
	Jan Mücke, MdB, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin
10.00 Uhr	Wohneigentum stärken – stabilisierender Faktor für Stadt und Gesellschaft
Impuls-vortrag	Erfolgreiche Strategien und Modelle zur Nutzung gesellschafts- und stadtentwicklungspolitischer Potenziale Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende der empirica ag, Berlin
Kommunale Beispiele	Die Verkaufsöffensiven „Dieses Haus will LEBEN“ und „Dieser Raum will LEBEN“ Bernward Küper, Oberbürgermeister der Stadt Naumburg Selbstgenutztes Wohneigentum als Beitrag zur Stadtentwicklung Cord Soehle, Baubürgermeister der Stadt Tübingen
Diskussionsrunde	Dr. Ute Redder, Unterabteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin Norbert Scharbach, Leiter der Abteilung Ausländer- und Integrationsangelegenheiten, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht und Vermessungswesen, Innenministerium Schleswig-Holstein, Kiel Karsten Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig Dr. Heike Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtbau Ost, Erkner
12.00 Uhr	Mittagsimbiss
13.00 Uhr	Wohneigentum stärken – Bund, Länder und Kommunen unterstützen die Finanzierung
Filmbeitrag	„Linda Zech: Mit bezahlbarem Wohneigentum zum attraktiven Stadtteil“
Kommunales Beispiel	Förderprogramm „Wohnen in der Stadt“ und Bereitstellung von günstigem Wohnbauland für Familien Anton Sedlmeier, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg

Impuls-vortrag	Perspektiven und Rahmenbedingungen für Finanzierung und Förderung Oda Scheibelhuber, Abteilungsleiterin, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin
Kommentare	Detlev-W. Kalischer, Direktor der KfW Kommunal- und Privatkundenbank/Kreditinstitute, Frankfurt (M.) Roland Vogelmann, Leiter Politik und Gesellschaft, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall Joachim Paas, Abteilungsleiter, Oberste Baubehörde des Freistaates Bayern, München (angefragt)
14.00 Uhr	Wohneigentum im Wandel – aktuelle Herausforderungen meistern
Filmbeitrag	„GENIAL ZENTRAL“ und Innenstadtnitiative „Gotha lebt“
Politisches Podium	Volkmär Vogel, MdB, Bundestagsfraktion CDU/CSU, stellvertretender Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Petra Müller, MdB, Obfrau der FDP-Bundestagsfraktion im Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Michael Groß, MdB, stellvertretender Sprecher der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion Daniela Wagner, MdB, Bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Heidrun Bluhm, MdB, Wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion DIE LINKE Hans Rauch, Präsident Verband Wohneigentum e.V., Bonn Stefan Wolf, Oberbürgermeister der Stadt Weimar, Vizepräsident Gemeinde- und Städtebund Thüringen Hilmar von Lojewski, Beigeordneter Stadterneuerung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag
Moderation	Ingrid Matthäus-Maier, Vorsitzende der Arbeitsgruppe Wohnungswesen im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin
15.15 Uhr	Wohneigentum stärken – eine stets aktuelle Herausforderung für die Wohnungspolitik
	Dr. Peter Ramsauer, MdB, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin
15.30 Uhr	Ende der Veranstaltung
Gesamtmoderation: Andreas Jacob, FIRU GmbH, Kaiserslautern	

Programm der Abschlusskonferenz „Wohneigentum stärken – Perspektiven für Menschen und Städte“ am 13. Juni 2013 in Berlin

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Ansprechpartner

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn
Iris Ammann

Koordination und Text

Gesellschaft des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung
mbH Littenstraße 10
10179 Berlin
info@deutscher-verband.org
www.deutscher-verband.org

Gestaltung

Bo Soremsky

Bildnachweis

Titelbild: Luftbild Halle/Saale von Christian Zeigermann
Fotos Innenteil: Nachweis direkt am Bild

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten.

Stand

August 2013

