



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BMVBS: WOHNUNGS- UND IMMOBILIENBERICHT 2009 IM BUNDESTAG VORGESTELLT

26.02.2010 Fachinformation

Bundesbauminister Peter Ramsauer hat am 25. Februar 2010 im Bundestag den ersten Bericht zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vorgestellt. Der Bericht zeichnet ein positives Bild einer solide aufgestellten Immobilienwirtschaft. Die Branche wirke auf die Konjunktur stabilisierend - insbesondere wegen der in Deutschland üblichen konservativen Finanzierungspraxis. Die Wohnungsversorgung in Deutschland ist dem Bericht zufolge gut. Hohe bauliche Qualität und Ausstattungsstandards seien Ergebnis eines seit Jahrzehnten hohen Investitionsniveaus in Neubau und Bestand auf Grundlage bewährter ordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen, gezielter förderpolitischer Impulse und wirksamer sozialer Sicherungsinstrumente. Zudem habe die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufgrund ihrer engen Verflechtung mit anderen Wirtschaftsbereichen eine zunehmende Bedeutung für die Volkswirtschaft. Die Professionalisierung der Immobilienwirtschaft und eine zunehmende Arbeitsteilung haben zu einem deutlichen Anstieg der Beschäftigung und der Bruttowertschöpfung geführt, seit 1991 um 80 Prozent. Dennoch stehe die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit einiger Zeit tiefgreifenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen gegenüber, die der Bericht im Einzelnen darlegt. Zunehmende Internationalisierung der Immobilienmärkte Mit der fortschreitenden Globalisierung geht ein Zusammenwachsen von Immobilien- und Kapitalmärkten einher. Sowohl auf den gewerblichen als auch auf den Wohnimmobilienmärkten komme es verstärkt zu grenzüberschreitenden Investitionen. Von 2004 bis Mitte 2008 wurden mehr als 1,9 Mio. Wohnungen gehandelt und mehr als die Hälfte der Wohnungen von ausländischen Unternehmen gekauft. Die Folgen der Transaktionen können dem Bericht zufolge jedoch aufgrund des kurzen Erfahrungszeitraumes noch nicht abschließend bewertet werden. Finanzkrise – Konjunkturabschwung, aber keine Immobilienkrise in Deutschland Die Folgen der aktuellen Wirtschaftskrise auf die deutschen Immobilienmärkte seien gegenwärtig noch schwer abschätzbar. Positiv wirke sich aus, dass es in Deutschland in den letzten Jahren keine spekulativen Übertreibungen und keine Immobilienpreisblase gegeben hat. Wegen des traditionellen soliden Finanzierungssystems mit risikoarmen Festzinshypotheken und Bausparverträgen gebe es hier bisher keine Einschränkungen bei der privaten Eigenheimfinanzierung. Dennoch seien auch für diese Branche die Finanzierungsbedingungen insgesamt schwieriger geworden, vor allem im Bereich der Gewerbeimmobilien. Entspannte Wohnungsmärkte und zunehmende Regionalisierung Bei insgesamt weitgehender Marktentspannung verstärkt sich laut Bericht in wirtschaftlich dynamischen Regionen die Wohnungsnachfrage weiter, während es in schrumpfenden Regionen zu einem steigenden Überangebot an Wohnraum kommen kann. Damit verbunden sei ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit und eine Verlagerung von Wohnungsbauinvestitionen auf den Bestand. Der Neubau dürfe jedoch nicht aus dem Blickfeld geraten. Aktuell erreiche die Wohnungsbautätigkeit bundesweit die Untergrenze eines nachhaltigen Neubaubedarfs. Soziale Sicherung des Wohnens bleibt weiter zentrales Anliegen Auch bei entspannten Wohnungsmärkten bilde die soziale Sicherung des Wohnens einen Schwerpunkt der Wohnungspolitik. Ziel ist die Gewährleistung der Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Das zum 1. Januar 2009 reformierte Wohngeld, in das erstmals Heizkosten in pauschalierter Form einbezogen seien, ist dem Bericht zufolge hierzu ein wichtiger Baustein. Auch unterstütze die öffentliche Hand durch die Übernahme der KdU, insbesondere von Grundsicherung für Arbeitsuchende, etwa acht Millionen Menschen bei den Wohnkosten. Aufgrund der zunehmenden Regionalisierung der Wohnungsmärkte sei zudem die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung 2006

mit der Föderalismusreform I auf die Länder übertragen worden. Zum Ausgleich für den Wegfall der Finanzhilfen des Bundes erhalten die Länder bis 2013 jährlich zweckgebundene Kompensationszahlungen in Höhe von 518,2 Mio. Euro. Da die Wohnungsmärkte, trotz der zuvor formulierten Veränderungen, weitgehend entspannt seien, wurde die Förderung des Wohnungswesens in den vergangenen Jahren auf qualitative Aspekte der Wohnraumversorgung verlagert. Der Fokus liege hier vor allem auf Maßnahmen zur energetischen und die altersgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes und der Stadtquartiere, die verstärkte Ausrichtung der Städtebauförderung auf die Innenstädte und die Beseitigung von strukturellen Defiziten im Rahmen des Stadtumbaus. Herausforderung demografischer Wandel – altersgerechtes Wohnungsangebot ausbauen Die demografische Entwicklung stellt die Wohnungsmärkte vor neue Aufgaben bei der Wohnungsverorgung älterer Menschen. Ein wesentliches Ziel sei somit, älteren Menschen so lange wie möglich ein Wohnen in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen. Daher fördere die Bundesregierung seit 2009 Maßnahmen der altersgerechten Anpassung über die Variante "Altersgerecht Umbauen" im Rahmen des KfW-Programms "Wohnraum Modernisieren". Herausforderung Klimaschutz – energetische Sanierung des Bestandes Einen Schwerpunkt des 2007 vom Europäischen Rat unter deutscher EU-Ratspräsidentschaft beschlossenen Integrierten Energie- und Klimaschutzprogramms (IEKP) bilden Maßnahmen zur Verbesserung von Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebereich. Ziel sei es, die Sanierungsrate in den nächsten Jahren auf jährlich drei Prozent des Wohnungsbestandes bzw. rund 390.000 Wohngebäude zu steigern. Das IEKP umfasst hierzu zum einen die Schärfung ordnungsrechtlicher Instrumente, wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Zum anderen werden wirkungsvolle wirtschaftliche Anreize zur Energieeinsparung gesetzt. Die Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens erfolge über zinsverbilligte Kredite und Investitionszuschüsse der KfW-Förderbank. Große Nachfrage nach Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens Im Mittelpunkt der KfW-Förderung steht seit 2001 das mit Bundesmitteln aufgelegte und seither sukzessive ausgebaut CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Durch die von 2006 bis 2008 finanzierten Investitionen mit einem Gesamtvolumen von 35,5 Mrd. Euro konnten bereits über 800.000 Wohnungen umfassend energetisch saniert bzw. energieeffizient errichtet werden. 2009 erfolgte eine Neustrukturierung und Aufstockung im Rahmen des ersten Konjunkturpakets der Bundesregierung sowie der Umsetzung der IEKP-Maßnahmen auf rund 1,5 Mrd. Euro Programmmittel bis 2011. Investitionsstau bei kommunaler und sozialer Infrastruktur überwinden Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld der Energieeinsparung und des Klimaschutzes ist laut Bericht die Modernisierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur. Hierzu wurden Kommunen und gemeinnützigen Organisationen seit 2007 über die bestehenden KfW-Programme "Kommunalkredit – energetische Gebäudesanierung" und "Sozial Investieren – energetische Gebäudesanierung" zinsverbilligte Kredite für die energetische Sanierung von Schulen und Kindertagesstätten zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurde im Jahr 2008 durch den Investitionspakt mit einem Fördervolumen von 600 Mio. Euro ein neues Finanzierungsinstrument für die energetische Sanierung und bauliche Erweiterung der kommunalen und sozialen Infrastruktur eröffnet. Die Konjunkturpakete der Bundesregierung Im Rahmen des ersten Konjunkturpakets der Bundesregierung wurden dem Bericht zufolge zusätzliche Bundesmittel für die Jahre 2009 bis 2011 in Höhe von 3,3 Mrd. Euro Programmmittel bereitgestellt und zur Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms, des altersgerechten Umbaus von Wohnungen, der Städtebauförderung und zur Fortführung des eingesetzt. Modernisierungsmaßnahmen wurden aber auch über die Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen in privaten Haushalten unterstützt – soweit keine Förderung über KfW-Programme in Anspruch genommen wurde. Das zweite Konjunkturpaket umfasste für den Bereich Zukunftsinvestitionen ein zusätzliches Finanzvolumen von 10 Mrd. Euro für Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur, das von den Ländern um weitere 3,3 Mrd. Euro zu ergänzen ist. Investitionsschwerpunkte bilden mit 6,5 Mrd. Euro Bildungseinrichtungen und sonstige Infrastruktur (Maßnahmen des Städtebaus). Städtebauförderung Das investive Kernelement der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ist die Städtebauförderung mit den zentralen Programmen zum Stadtumbau, zur Sozialen Stadt, zur Zentrenentwicklung und zum städtebaulichen Denkmalschutz. Der Rückbau leer stehender Wohnungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost trägt laut Bericht zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes bei. Die Leerstandsquote der ostdeutschen kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sei von 16 Prozent im Jahr 2002 auf elf Prozent Ende 2008 gesenkt worden. Die zweite Säule des Programms, die Aufwertung der Innenstädte und erhaltenen Stadtquartiere, gewinne zudem an Bedeutung. Das ähnlich orientierte

Programm Stadtumbau West umfasst Finanzhilfen für die besonders vom Strukturwandel betroffenen Kommunen in den alten Ländern. Das Bund-Länder-Programms Soziale Stadt unterstütze seit dem Programmstart 1999 insgesamt 523 Quartiere in 328 Kommunen mit rund 2,3 Mrd. Euro. Zudem sollen mit dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortsteilzentren wieder als attraktive Wirtschaftsstandorte und Orte für Wohnen, Arbeiten, Leben und Kultur gestärkt. Integrierte Handlungsfelder der Zukunft Aus den im Bericht dargestellten Entwicklungslinien ergeben sich vielfältige Handlungsfelder für die Weiterentwicklung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Ein zukünftiger Schwerpunkt wird in der weiteren Verstärkung der Investitionen zur Anpassung des Gebäudebereichs an die Erfordernisse des Klimaschutzes liegen. Die Bundesregierung wolle bis 2020 den Ausstoß von Treibhausgasen um 30 Prozent bzw. im Falle einer Verpflichtung anderer großer Industriestaaten auf ein 30 Prozent-Ziel um 40 Prozent gegenüber 1990 verringern. Für den Gebäudebereich werde angestrebt, bis 2020 den Anteil erneuerbarer Energien im Wärmesektor auf 14 Prozent zu erhöhen und die Energieproduktivität gegenüber 1990 zu verdoppeln. Hierzu sei eine entsprechende Verschärfung der ordnungsrechtlichen Vorgaben unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit ebenso vorgesehen wie die Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums. Zudem sei die Stadtentwicklungspolitik zum integrativen Bestandteil einer umfassenden Energie- und Klimapolitik im Sinne einer ökologischen Stadterneuerung weiterzuentwickeln. Die Stärkung des städtischen Wohnens und Lebens trage zu einer Ressourcen schonenden Stadtentwicklung bei. Hier biete auch eine stärkere Beteiligung privater Investoren die Möglichkeit, privates Kapital und Fachwissen zur Unterstützung öffentlicher Aufgaben einzubinden. Die EU-Initiative JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investments in City Areas) eröffne hierfür die Möglichkeit, Stadtentwicklungsinvestitionen neben Zuschüssen über verbilligte Kredite, Garantien und Beteiligungskapital zu fördern. Außerdem sollen Ansätze zur energetischen Sanierung der Bestände in Zukunft noch stärker mit Investitionen zur Anpassung der Bestände an sich verändernde Wohnbedürfnisse, an die demografische Entwicklung hinsichtlich der Altersstruktur und der zunehmenden Singularisierung der Lebensstile verbunden werden. Download Wohnungs- und Immobilienbericht 2009

Downloads

10EBB6_100201%20-%20BMVBS%20-%20Wohnungs-%20und%20Immobilienbericht%202009

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/bmvbs-wohnungs-und-immobilienbericht-2009-im-bundestag-vorgestellt>