

## Pressemitteilung

### **„Man sagt, was man tut und man tut, was man sagt.“ vdw Sachsen und VSWG luden zum wohnungspolitischen Forum**

**Dresden, 7. Juli 2011.** Mit Investitionen von 23,9 Milliarden Euro haben die im vdw Sachsen und im VSWG organisierten 360 Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften nachhaltig dafür gesorgt, dass in Sachsen auch in Zukunft soziales Wohnen Realität bleibt. Für 1.112 Millionen Menschen sind sie Garant für ein sicheres und bezahlbares Zuhause.

Im Vergleich des energetischen Wohnstandards Deutschlands zeichnen sich diese Wohnungsunternehmen durch ein überdurchschnittlich hohes Niveau aus. Mit dem größten Angebot an altersgerechten Wohnungen nehmen sie in Zeiten des demografischen Wandels eine besondere soziale Verantwortung wahr. Darüber hinaus leisten sie mit dem Rückbau von 87.100 Wohnungen und Investitionen in die Aufwertung einen konstitutiven Beitrag zum Erfolg des „Stadtumbau Ost“.

„Sie spielen auch eine tragende Rolle für die Wirtschaft, insbesondere für die lokale Bauwirtschaft und das Handwerk, und fördern zugleich den gesellschaftlichen Zusammenhalt in den Städten“, so Siegfried Schneider, Verbandsdirektor des vdw Sachsen.

„Auf diese Weise wurden und werden unsere Mitgliedsunternehmen ihrem Anspruch gerecht, als verlässliche Partner der Politik die sächsischen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte mit hoher Lebensqualität zu stärken und noch weiter aufzuwerten“, ergänzt Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Eine verlässliche Partnerschaft auf Augenhöhe ist in Zeiten knapper Finanzressourcen mehr denn je gefordert. Demografischer Wandel, ehrgeizige Klimaschutzziele, eine stetige Vergrößerung der Einkommensschere und zunehmende Altersarmut stellen komplexe Herausforderungen an eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung, deren Erfolg nicht nur an wohlklingenden Konzepten, sondern vor allem an der tatsächlichen Umsetzbarkeit gemessen wird.

Beide Wohnungsverbände haben heute die Gelegenheit genutzt, mit dem Staatsminister Markus Ulbig und den wohnungspolitischen Sprechern der fünf demokratischen Fraktionen des Sächsischen Landtages über aktuelle Themen innerhalb der Wohnungswirtschaft zu diskutieren und ihre Forderungen darzulegen.

#### **1. Stadtentwicklung**

Der Ausbau der Städtebauförderung, insbesondere der Stadtumbau Ost, muss wieder verlässlich und adäquat der Vorjahre werden. In den kommenden Jahren wird sich der Bevölkerungsrückgang in Sachsen fortsetzen. Diese Herausforderung lässt sich nur durch erfolgreiche Stadtentwicklungskonzepte bewältigen, für die eine angebrachte Förderung analog den Vorjahren unerlässlich ist.

Die in den letzten Jahren mit großem Erfolg durchgeführten Stadtumbauprogramme wie „Stadtumbau Ost“ und „Soziale Stadt“ werden jedoch durch die vom Bundeskabinett beschlossene drastische Kürzung der Städtebauförderung grundsätzlich in Frage gestellt. Stehen 2011 noch 455 Millionen Euro dafür zur Verfügung, sind für 2012 nach einer ursprünglich geplanten Reduzierung auf 266 Millionen Euro aktuell wieder 410 Millionen Euro im Gespräch. Doch wie verlässlich ist diese Aussage?

Als zusätzliche Erschwernis kommt die immer noch nicht geklärte Frage der Altschuldenentlastung hinzu. Damit bleiben die bereitgestellten Mittel weit hinter dem Investitionsbedarf zurück und die Eigentümer auch künftig auf ihren Altschulden sitzen. Das Resultat davon: Kein Wohnungsunternehmen wird sich weiterhin so intensiv am Stadtumbau beteiligen wie bisher.

Als weitere Folge zeichnet sich ein erneuter Anstieg der in den letzten Jahren kontinuierlich verringerten Leerstandsquote ab. Denn aufgrund geburtenschwacher Jahrgänge der Wendezeit und eines markanten Sterbeüberschusses geht der Bedarf an Wohnungen weiter zurück. Deshalb wird auch in den kommenden Jahren der Abriss von Wohnungen und zunehmend das Thema Teilrückbau eine Rolle spielen. Auch in diesem Bereich lassen sich durch Streichung der Städtebaufördermittel keine ökonomisch verantwortlichen Lösungen erreichen.

Ökonomisch verantwortlich bedeutet auch endlich ein nachhaltiges Umdenken: Städtebauförderung ist Wirtschaftspolitik! Laut wissenschaftlichen Studien besitzen die Mittel der Städtebauförderung einen enormen Multiplikationseffekt. 1 Euro an Investitionen lösen 8,50 Euro an Folgeinvestitionen in der privaten und öffentlichen Wirtschaft aus.

#### **Wir fordern deshalb:**

- Das Programm „Stadtumbau Ost“ muss auch über 2016 hinaus fortgeführt werden. Bund und Freistaat müssen dazu entsprechend der in den vergangenen Jahren festgestellten Investitionsbedarfe auch weiterhin die erforderlichen Städtebaufördermittel ohne Abschläge in ihre verbindliche Haushaltplanung aufnehmen. Wenn der Bund sich aus der Verantwortung zieht, muss der Freistaat seiner Verpflichtung durch einen höheren Anteil der Landesmittel gerecht werden.
- Die Stadtumbauprogramme müssen die Voraussetzungen schaffen, problemadäquat den unterschiedlichen Herausforderungen vor Ort gerecht zu werden. Dazu ist es insbesondere notwendig, dass im Rahmen des Rückbaus neben dem Komplexabriss der Teilrückbau als eine städtebauliche Komponente durch höhere Fördersätze mehr Akzeptanz findet.
- Der Freistaat Sachsen muss dafür Sorge tragen, dass solche Regelungen, die eine flexible Handhabung zur Lösung städtebaulicher Probleme behindern, entschlackt werden.
- Die vom Freistaat angekündigte Konzentration der Stadtumbaupolitik auf die Innenstädte ist inakzeptabel. Eine ausgewogene Stadtentwicklung, die den Wohnbedürfnissen von alten und jungen Menschen, von Gutsituierten und Einkommensschwachen gleichermaßen gerecht wird, ist gefragt. Die ausschließliche Konzentration auf die Innenstadt ohne die Beachtung von Zukunftspotenzialen anderer Stadtteile führt zu wirtschaftlichen und auch sozialen Zerwürfnissen. Ein Rückbau der häufig in den Außenbezirken von Städten und Gemeinden liegenden Plattenbausiedlungen mit bezahlbarem Wohnraumangebot bei gleichzeitig hohem

Modernisierungsstandard und einem von den Wohnungsunternehmen mit großem Engagement auf- und ausgebauten Quartiersmanagement ist wohnungspolitisch nicht vertretbar.

- Die soziale Stadtentwicklung darf nicht gefährdet werden durch eine nicht angepasste Erstattung der Kosten der Unterkunft. Die Übernahme der Wohnkosten für Geringverdiener und Hartz-IV-Empfänger muss weiterhin nach den tatsächlich entstandenen Kosten erfolgen, von einer Pauschalisierung abgesehen werden. Die Partizipation an der Energiewende darf nicht nur Bessersituierten vorbehalten sein. Auch hier ist die Politik in der Verantwortung.

## **2. Klimaschutz und Energieeffizienz**

Der Klimaschutz zählt bei den sächsischen Wohnungsunternehmen seit Jahren zu den Themen von hoher Priorität, mittlerweile 88 Prozent aller Gebäude sind bereits energetisch saniert. Mit einer Reduzierung um 25 bis 30 Prozent erfüllen die sächsischen Wohnungsunternehmen das Kyoto-Ziel für Deutschland (für alle Haushalte zwischen 1990 und 2012 eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 12 Prozent zu erzielen) bereits heute um mehr als das Doppelte.

Mit dem 2010 von der Bundesregierung auf den Weg gebrachten Energiekonzept steht jetzt die Forderung im Raum, bis 2050 den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im vorhandenen Gebäudebestand durch Modernisierungsmaßnahmen um 80 Prozent zu senken. Der ursprünglich geplante Nullemissionsstandard ist damit praktisch vom Tisch. Faktisch bedeuten aber 80 Prozent die Vorgabe eines in wenigen Jahrzehnten zu erzielenden, für alle Gebäude verbindlichen Passivhausstandards.

### **Wir fordern deshalb:**

- Beibehaltung der Freiwilligkeit und Flexibilität für die sächsischen Wohnungsunternehmen. Energetische Sanierungspflichten, wie in dem aktuellen EU-Richtlinien-Vorschlag zur Steigerung der Energieeffizienz für öffentliche Gebäude, würden kommunale Wohnungsunternehmen unverhältnismäßig belasten.
- Investitionen in die Zukunft brauchen langfristige Planungssicherheit. Deshalb sind einheitliche und vor allem dauerhafte energetische Standards für das energetische Sanieren festzulegen.
- Fördermittel in ausreichender Höhe, um die ambitionierten Klimaschutzziele der Politik realisieren zu können. Dazu gehört auch die Überarbeitung der KfW-Förderprogramme. Hierzu zählen insbesondere die Absenkung der Zinssätze und höhere Zuschussmöglichkeiten.
- Die Rücknahme der Streichung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms ist begrüßenswert (z. Zt. stehen in der Diskussion 1,5 Milliarden Euro Fördermittel und 1,5 Milliarden Euro für steuerliche Abschreibungen). Allerdings stellt die Möglichkeit einer steuerlichen Abschreibung der energetischen Sanierung für die meisten Wohnungsunternehmen keine Entlastung dar. Daher ist der vorliegende Gesetzentwurf weitergehend zu überarbeiten.

- Das Gebot für den Klimaschutz muss lauten, mehr Förderung für und weniger Anforderungen an das energetische Sanieren. In diesem Zusammenhang müssen insbesondere die zu hohen und nicht wirtschaftlich umsetzbaren Anforderungen der EnEV 2009 noch einmal überdacht und an den finanziellen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen orientiert geändert werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.**  
Katrin Fischer (Referentin für Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit)  
Mobil: 0174 164 35 01  
E-Mail: [kommunikation@vdw-sachsen.de](mailto:kommunikation@vdw-sachsen.de)  
Internet: [www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de)

**Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.**  
Vivian Jakob (Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit)  
Mobil: 0151 167 37 669  
E-Mail: [jakob@vswg.de](mailto:jakob@vswg.de)  
Internet: [www.vswg.de.de](http://www.vswg.de.de)