

22. Mai 2005

TOP 1 Begrüßung

Der Vorsitzende Herr Stubbe begrüßt die Teilnehmer und Gäste zur Tagung des Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“ und gibt eine kurze Hinleitung auf die Themen der nächsten Tage. Er stellt den Gastgeber der Tagung, die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) vor. Dieser sei ursprünglich ein Verband der öffentlich bestellten und vereidigten Vermessungsingenieure gewesen, der sich bereits vor Jahrzehnten zu dem Dachverband der britischen Immobilienwirtschaft entwickelt habe.

**TOP 2 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung des
- Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“**

Das Protokoll wird bestätigt.

TOP 3 Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in den UK

Ian Perry *Harvest Housing Group*, (<http://www.harvesthousing.org.uk/>) führt aus, daß der Unterschied zwischen dem privaten und öffentlichen Sektor auf dem Wohnungsmarkt nicht so ausgebildet sei, wie in Deutschland.

In Großbritannien leben ca. 60 Mio. Einwohner. Die Einwohnerdichte läge mit 248 Einwohner/km² etwa doppelt so hoch wie in Kontinentaleuropa. Zum ersten Male gebe es mehr Rentner als Schulkinder.

Der Wohnungsmarkt sei gekennzeichnet durch ca. 70% selbstgenutztes Wohneigentum, 10% private Mietwohnungen, 7.6% "housing associations" (non profit Unternehmen, in etwa vergleichbar mit den früher gemeinnützigen deutschen Wohnungsunternehmen), ca. 12% klassische Sozialwohnungen im direkten Gemeindeeigentum. Dieser Anteil sank in Folge des „right to buy“ Erlasses in den letzten 25 Jahren von 6 Mio. Wohnungen auf 2 Mio. Wohnungen.

Das „right to buy“ funktioniere so, daß der Mieter das Recht habe, daß von ihm bewohnte Haus zu kaufen. In Abhängigkeit seiner Vermögenssituation werde ihm ein Discount von 25% – 70% des Marktwertes eingeräumt. Nach zwei Jahren könne man das Haus ohne Abschläge weiterveräußern. Im Durchschnitt zeige sich eine positive Entwicklung, die Käufer interessieren sich zunehmend für ihre Nachbarschaft und der Unterhalt der Häuser werde besser. Jedoch können die ärmeren Käufer ihre Häuser meist nicht unterhalten.

Der Trend gehe dahin, daß der kommunale Bestand nicht mehr an Einzelpersonen veräußert werde, sondern zunehmend an gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder Privatgesellschaften.

Ziel der Wohnungspolitik sei es, den Wohnungsbestand auf ein technisches Mindestniveau (warm, trocken, moderne technische Einrichtungen) zu bringen. Im „Decent Homes“ Standard wurden diese Qualitätsmerkmale festgeschrieben.

Es werde als problematisch angesehen, den mit Deutschland verglichen, relativ geringen Standard, umzusetzen. 24% der Privateigentümer, 41% der privat vermieteten Wohnungen, 20% der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und 40% der kommunalen Sozialwohnungen erreichen diese Mindestanforderungen nicht. Als Lösungsmöglichkeiten bestünden der Verkauf an neue Eigentümer des Privatsektors oder die Gründung neuer Wohnungsgesellschaften.

Für den Fall, daß ein Verkauf politisch nicht durchsetzbar sei, werde eine Art Managementgesellschaft für die Verwaltung und Weiterentwicklung (ALMO – Arms Length Management Organisation) gegründet. Diese sei mit einer deutschen kommunalen Tochtergesellschaft vergleichbar und werde dem privaten Sektor zugerechnet.

Das Eigentum verbleibe bei der Kommune, es gebe jedoch eine öffentliche Förderung, wenn diese ALMO Wohnraum- und Wohnumfeld-Verbesserung betreibt und sich an sozialen Projekten (insbes. bei der Betreuung von Immigranten, alten Menschen und Jugendlichen) beteiligt.

Aufgrund der mittlerweile rasant steigenden Preise für Eigenheime haben Schwellenhaushalte Probleme, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Aufmerksamkeit habe sich dahingehend fokussiert, daß der Bau von bezahlbaren Eigenheimen (affordable housing) in Gebieten mit einer starken Nachfrage vorangetrieben werde. Das affordable housing ist jedoch nicht Sozialwohnungsbau gleichzusetzen.

In einem Neubaugebiet müssen laut Gesetz zwischen 10% - 50% affordable houses sein, der Preis des Hauses liegt beim maximal dreifachen durchschnittlichen Jahreseinkommen der jeweiligen Gemeinde. Als zweites Modell sei es möglich, die Hälfte des Kaufpreises zu entrichten, und eine geringe Miete zu zahlen, die Verwaltung bliebe in den Händen der Ge-

sellschaft. Nach und nach kann die zweite Hälfte erworben werden. Vor allem versuche man, key worker (Polizisten, Ärzte, Lehrer) so zu unterstützen. Quersubventioniert werden diese Gebäude von den Käufern, die den vollen Kaufpreis entrichten.

Milan Khatri, *Economist*, *RICS* erläutert die volkswirtschaftliche Dimension des Wohnungsmarktes.

Die Marktpreise für Wohneigentum seien im letzten Jahr um 5% gestiegen, was im Vergleich zu den Vorjahren (durchschnittlich 10%) relativ gering sei. Der Wohnungsmarkt sei in England sehr wichtig, da er einen großen Einfluß auf die Konjunktur und die Politik der Zentralbank habe. Die Häuser würden häufig beliehen, und als neuestes Phänomen kristallisiere sich heraus, daß die Gebäude bei gestiegenen Marktpreisen nachbeliehen würden. Dieses Geld werde vor allem für Konsumausgaben verwendet. Somit zeige sich, daß die Preisentwicklung des Immobilienmarktes einen direkten Einfluß auf das Konsumverhalten der Bevölkerung habe.

Die Preise seien in den letzten 20 Jahren um 200% gestiegen. Eine durchschnittliche Wohnung in London koste in etwa 200.000 Pfund, ein Haus ca. 300.000 Pfund. Das entspräche mindestens dem sechsfachen durchschnittlichen Jahreseinkommen. Das macht es für Durchschnittshaushalte sehr schwierig, als Marktneueinsteiger Wohneigentum zu erwerben. Das führt dazu, daß erst später im Leben Eigentum erworben wird, oder rege mit Immobilien gehandelt werde.

Ein Grund für die gestiegenen Preise sei, daß die Einkommen in den letzten 10 Jahren kontinuierlich wuchsen, und damit auch die Ansprüche an das Wohnen. Da der Neubau mit seiner geringen Fertigstellungszahl nicht die Nachfrage befriedigen könne, stiegen die Preise für Altbauten.

Der Wohnungsmarkt sei nicht in der Lage, mit der stark wachsenden Zahl an Haushalten Schritt zu halten. In England gäbe es jährlich ca. 200.000 neue Haushalte, die Zahl der Baufertigstellungen läge lediglich bei nur 160.000. Begründet wurde dies damit, daß die Planung sehr langsam voranging, und die Ausweisung von Bauland sehr rigide sei. Um die Zersiedlung zu stoppen, müsse überwiegend auf alten Industriebrachen (brownfields) gebaut werden. Um dieses Land nutzbar zu machen vergehe jedoch etliche Zeit. Als weiterer Grund wurde angegeben, daß in den Jahren der Rezession in der Bauindustrie große Kapazitäten abgebaut worden seien, und somit fachspezifisches Wissen verloren ging. Nunmehr sei es schwierig, in kurzer Zeit dies wieder aufzuholen.

In England zeigen sich überdies starke regionale Unterschiede, einerseits gäbe es Leerstände im Norden Englands, andererseits eine überhitzte Nachfrage im Süden. Es gäbe die Spekulationsvariante, daß selbstnutzende Hauseigentümer häufig eine zweite vermietete Immo-

bilie durch Beleihung der Wertsteigerung ihres selbstgenutzten Hauses mit einer zweiten Hypothek finanzieren, welche die Darstellung des Eigenanteils für die Finanzierung der Zweitimmobilie mit weiteren Hypotheken ermöglicht. Mithin sähe er das Problem einer Spekulationsblase. Jedoch werde die Nachfrage von einem großen Optimismus über die Zukunft getragen.

Im Vergleich zum deutschen Immobilienmarkt bezeichnet er den britischen als eher typisch, er sei sehr volatil und nicht stabil, und wann immer sich gesamtwirtschaftlich etwas verändere habe dies direkten Einfluß auf den Immobilienmarkt. Aufgrund der stark inflationshemmenden Politik der deutschen Bundesbank sei der Zyklus zwischen bust und boom sehr lang.

Seine Prognose ist, daß die Preise in England solange die Wirtschaft gut läuft, nur noch sehr langsam stiegen, und daß Deutschland seine Hypothekenpolitik flexibilisieren solle.

TOP 4 Besichtigung des Ecoparks der Gallion Housing Association

(www.Gallionsha.co.uk)

Im Anschluß erfolgt eine Besichtigung des Ecoparkes in dem auf einer Recyclingfläche moderne Energiesparhäuser errichtet worden sind. Die besuchte Siedlung sei nach Aussage der Mitarbeiter eine der modernsten in England. Es zeigt sich jedoch, daß aufgrund der großen Baukrise in den 80ern Bauwissen verlorengegangen ist, und man deshalb nun auf ausländische Architekten zurückgreifen müsse, um den Wissensvorsprung Kontinentaleuropas aufzuholen. Es werden jedoch noch Jahre vergehen, bis man in England die Technologie des Passivhausbaus beherrsche.

TOP 5 Wohnungspolitik im privaten Sektor

James Scott-Lee, *Chairman der Chancellors Holdings Ltd.*, gibt eingangs einen historischen Überblick über die Entwicklung des britischen Immobilienmarkts. Der hohe Anteil an Wohneigentum sei auf den Wunsch zurückzuführen, daß der Engländer es liebt, Besitzer seines eigenen castles zu sein. Ebenso sei das Investment in eine Immobilie steuersparend und renditeträchtig. Außerdem sei das Mieten von Wohnungen mit einem schlechten Ruf verbunden (*only poor people rent*). Ziel sei es, das eigene Heim zu schaffen, am steigenden Markt teilzuhaben und es zum Ansparen für die Altersvorsorge zu nutzen.

Der Mietwohnungssektor bestünde hauptsächlich aus Wohnungen in einem schlechten Zustand mit einer stark regulierten Miete. Aus diesem Grunde sind die Eigentümer nicht daran interessiert, größere Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Mit dem „Housing Act“ habe sich dieser Sektor jedoch stark verändert. Durch die Deregulierung des

Marktes stiegen die Nachfrage und die Investitionen und somit auch die Preise. Die Angebotsseite sähe so aus, dass Bauland nur sehr begrenzt zur Verfügung stünde. Im Verhältnis zur Größe des Landes sei es bereits schon sehr dicht besiedelt und neue Baugebiete würden nicht oder nur sehr restriktiv ausgewiesen. Somit bliebe nur der Ausweg, Industriebrachen zu reaktivieren. Das Problem sei hierbei, daß diese oftmals in Gegenden sind, wo keine Nachfrage herrsche, so zum Beispiel in Birmingham. Dem gegenüber sei es in London sehr schwierig, brownfields zu finden.

Der Boom des Immobilienmarktes wurde begünstigt durch eine sehr offensive Politik des Hypothekenmarkts. Die Zinsen sind sehr niedrig und die Beleihungsausläufe lägen bei ca. 85%; 48% der Schuldner hätten Hypotheken auf mehr als ein Grundstück. Ebenso sehe man, daß Hypothekenbanken Immobilien mit mehr als 100% beliehen.

Darüber hinaus stelle man fest, daß nach den großen Börsencrashes der vergangenen Jahrzehnte das Vertrauen der Briten in Wertpapiere drastisch gesunken sei, und somit Alternativinvestments gesucht wurden. Bei Immobilieninvestitionen seien mithin 5% – 25% Rendite erzielbar.

Da das Neubauangebot zu knapp ist, und es für Jüngere Menschen fast unmöglich ist, in den Markt einzusteigen boomt ebenso das Vermietungsgeschäft. Bei Vermietung der Immobilien decken in der Regel die Mieteinnahmen die Zinszahlungen, und der Investor profitiert von den Wertsteigerungen. Eine steigende Zahl von Immobilienkäufern versucht nun, von diesem stark wachsenden Markt ein Stück abzubekommen.

Im Anschluß referiert **James Rowlands**, *Policy Officer, RICS*, über den Housing Act 2004. Die Ausgangssituation sei, daß die meisten Mietwohnungen in einem sehr schlechten Zustand seien und die Vermieter nur einen ungenügenden Service anböten. Die Gebäude verfielen selbst im bewohnten Zustand zusehends. Aufgrund defekter Fenster und Heizung gäbe es im Winter ebenso Probleme mit der Beheizung der Wohnungen. Darüber hinaus sei es sehr kostenintensiv.

Eine Schlüsselrolle des Housing Acts seien bei schlimmen Verhältnissen Ersatzmaßnahmen oder Zwangsverwaltungen. Ein Mindestqualitätsstandard bei Energieeffizienz, Wärmedämmung, sowie Einrichtung soll damit erreicht werden.

Griffin Dixon, *Corsair Environmental Consultants Ltd*, gibt einen Abriß über die Tätigkeiten seiner Firma im Bereich der Regionalentwicklung sowie der Reinigung von brownfields. Da nach Vorgaben der britischen Regierung 66% der Neubauten auf brownfields errichtet werden müssen, ist die Aufgabe von Firmen, Umweltanalysen anzufertigen und Industriebrachen zu bereinigen wichtiger denn je zuvor. Anhand von 3 Fallstudien erläutert er die Mög-

lichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von alten Industrieflächen. Der Arbeit gehe eine Risikoanalyse vor. Man untersuche, ob und welche Risiken es gäbe und wie diese beseitigt werden können. Danach würden die Strategien festgelegt, Alternativen untersucht und die Kosten abgeschätzt. Alles erfolge in Absprache mit der Kommune. Die Finanzierung erfolge überwiegend über staatliche Fonds.

Kate Dodsworth, *National Housing Federation*, gibt einen Ausblick auf ihren Verband. Derzeit gäbe es ca. 1400 gemeinnützige Wohnungsgesellschaften die etwa 1,8 Mio. Wohnungen verwalten. Diese würden vielfältige Aufgaben übernehmen. Vordringliches Ziel sei es jedoch, das Stigma des sozialen Wohnungsbaus zu überwinden. Dafür unternehmen sie vielfältige Anstrengungen wie zum Beispiel die Arbeit mit Alten Familien, Immigranten oder Fortbildungen für Arbeitslose und der Kampf gegen Obdachlosigkeit. Aufgrund des right to buy Erlasses sei die Versorgung mit Sozialwohnungen sehr schlecht geworden. Derzeit stünden 1,4 Mio. Menschen auf der Warteliste für eine Wohnung. Ziel der Wohnungspolitik sei es, diese Liste in den nächsten Jahren um 50% zu reduzieren. Nur noch 37% der neuen Haushalte hätten das Einkommen, um den Kauf eines Hauses zu finanzieren, noch in den 80ern lag dieser Anteil bei 46%. Um allein in London die Warteliste nicht weiter anwachsen zu lassen müßten pro Jahr mindestens 17.000 neue Wohnungen gebaut werden, weitere 6.000 Neubauten um die Liste zu verkürzen.

Denn Immobilienmarkt könne man in drei Segmente unterteilen, den mit einer geringen oder keiner Nachfrage vor allem im Nordwesten Englands aufgrund des wirtschaftlichen Niedergangs. Zum zweiten der Markt mit Marktversagen; das seien Gebiete, in denen es eine Nachfrage gäbe, jedoch der Markt keine Neubauten produziere, sowie zum dritten der „überhitzte“ Markt wie zum Beispiel London, auf dem vor allem jüngere Haushalten keine Chance hätten, die überhöhten Preise zu bezahlen.

Vordringlich da entstünden die sustainable Communities, in denen man ein nachhaltiges Bauen zu realisieren versuche. Jedoch müßten diese sich in der richtigen Lage befinden und über eine ordentliche Ausstattung verfügen. Über die Zahlung des Wohngeldes gäbe es ähnliche Diskussionen wie in Deutschland. Die Subjektförderung ist in der Diskussion, allerdings überlege man, die Zahlungen direkt an den Vermieter vorzunehmen.

Im Anschluß an die Vorträge informiert Herr **Janos Brenner**, *BMVBS* über aktuelle Fragen der Städtebauförderung. (Siehe Anlage 1).

(Anm.: Bei den Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung der kann der Vorbehalt "voraussichtlich" entfallen, denn der Bundestag hat den Bundeshaushalt 2006 in der Zwischenzeit ohne Änderungen bei der Höhe der Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung beschlossen.)

TOP 6 Nächster Termin

Termin: Der Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier trifft sich zum nächsten Mal vom 06. bis 08. November 2006 in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Mit diesen Worten schließt Herr Stubbe die Tagung, bedankt sich bei den Teilnehmern für die regen Diskussionen und Gespräche und wünscht ihnen eine gute Heimfahrt.

Matthias Kaufmann
Assistent der Geschäftsführung
Leipzig, den 27. Juni 2006

Die Unterlagen zu den einzelnen Vorträgen finden Sie auf der AGW-Homepage - intern - Protokolle.

Anlage 1

Herr Janos Brenner
BMVBS, Referat SW 21

Berlin, 20.04.2006

Aktuelle Fragen der Städtebauförderung
Sitzung der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) vom 21. bis
23.05.2006 in London

a) Föderalismusreform

Die im Rahmen der Föderalismusreform getroffenen Aussagen der Koalitionsvereinbarung geben der Städtebauförderung eine klare Zukunftsperspektive. Die Verabredungen zu den Bundesfinanzhilfen und zum künftigen Art. 104 b GG ermöglichen es, dass der Bund auch künftig die Städtebauförderung mit Bundesfinanzhilfen unterstützt. Daraus ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

Die einzelnen Städtebauförderungsprogramme sind so an die neuen Vorgaben anzupassen, dass die Bundesfinanzhilfen befristet gewährt und im Zeitablauf mit fallenden Jahresbeträgen gestaltet werden. Vorbild für die Umsetzung dieser Vorgaben sei der Stadtumbau Ost, den die Bundesregierung für den Zeitraum bis 2009 beschlossen und mit Bundesfinanzhilfen ausgestattet hat, die in den ersten 4 Jahren rund anderthalb mal so groß sind wie in den letzten 4 Jahre.

Die Verwendung der Bundesfinanzhilfen ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. Vorbild dafür ist die Zwischenevaluierung zum Programm Soziale Stadt. Das BMVBS bereitet eine weitere Zwischenevaluierung zum Stadtumbau Ost vor.

Bundestag, Bundesregierung und Bundesrat sind auf Verlangen zu unterrichten. Vorbild dafür ist der Städtebauliche Bericht, den die Bundesregierung 2004 dem Deutschen Bundestag vorgelegt hat. Das Parlament hat bereits für 2008 den nächsten Städtebaulichen Bericht angefordert.

b) Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung im Jahr 2006

Die Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung werden sich im Jahr 2006 voraussichtlich wie folgt entwickeln:

- jeweils in Tausend € -

Titel	Programm	2005	2006
882 13	Städtebauförderung West	85.702	87.119
882 14	Soziale Stadt	71.418	110.400
882 15	Stadtumbau West	40.000	56.000
882 16	Stadtumbau Ost	136.715	109.761
882 17	Städtebauförderung Ost	96.414	92.403
882 18	Städtebaulicher Denkmalschutz Ost	91.950	90.638
	insgesamt	522.199	546.321

(Hinweis: Zahlen für 2005: Verpflichtungsrahmen entsprechend dem Bundeshaushalt 2005; Zahlen für 2006: Verpflichtungsrahmen entsprechend dem Entwurf des Bundeshaushalts für 2006, Stand nach den Berichterstatter-Gesprächen)

Die Bundesregierung beabsichtigt, den Ländern 2006 zusätzlich 40 Millionen € für Modellvorhaben in Gebieten der Sozialen Stadt zur Verfügung zu stellen, die auch für Zwecke wie Spracherwerb, Verbesserung von Schul- und Bildungsabschlüssen, Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit sowie im Bereich der lokalen Ökonomie wie Gründerzentren eingesetzt werden sollten. Das Bundeskabinett hat dies mit dem Haushaltsentwurf 2006 beschlossen.

Beim Stadtumbau West sollen die Fördermittel bereits in diesem Jahr aufgestockt und damit nicht bis 2008 gewartet werden, wie das die mittelfristige Finanzplanung vorsieht. Damit soll insbesondere den Herausforderungen der militärischen Konversion Rechnung getragen und den Städten geholfen werden, die von Standortschließungen betroffen sind.

Die zusätzlichen Mittel sind aber auch für den Stadtumbau Ost bestimmt. Hier soll die städtische Infrastruktur besser berücksichtigt werden. Um die damit zusammenhängenden Fragen zu klären, hat der Bund von der TU Cottbus ein Gutachten erarbeiten lassen. Prof. Koziol von der TU Cottbus schlägt vor, die Versorger noch früher und intensiver an der Planung des

Stadtumbaus zu beteiligen, damit Kosten erst gar nicht oder nur in begrenztem Umfang entstehen und die Frage der Förderung sich in geringerem Umfang stellt. Zugleich hat der Gutachter einen Vorschlag zur Begrenzung der im Stadtumbau förderfähigen Kosten entwickelt. Selbstverständlich wird auch das Papier berücksichtigt, das der GdW gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag und den Verbänden der Versorgungswirtschaft ausgearbeitet hat. Die Aufstockung der Bundesfinanzhilfen um 20 Mio. € ist insbesondere für die städtische Infrastruktur vorgesehen. Das gilt sowohl für die soziale Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen, als auch für die technische Infrastruktur, also die Leitungsnetze. Der Anpassungsbedarf bei der technischen Infrastruktur, das hat das Gutachten noch einmal bestätigt, geht aber nicht nur auf den Rückbau von Gebäuden und in der Folge entsprechend überdimensionierte Leitungsnetze zurück. Es gibt noch viele andere Ursachen für den sinkenden Energie- und Wasserverbrauch. Zu diesen Ursachen zählen vor allem das kostenbewußte Verbraucherverhalten und der technische Fortschritt, z.B. bei der Wärmedämmung.

c) Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2006

Die noch offenen Punkte der VV 2006 werden demnächst geklärt. Am 7. April hat eine weitere Bund-Länder-Besprechung zur Verwaltungsvereinbarung stattgefunden. Bund und neue Länder hatten sich bereits zuvor auf einer Besprechung auf Ministerebene darauf verständigt, beim Programm Stadtumbau Ost solle die Rückbauförderung im Jahr 2006 unverändert bleiben.

d) Stadtentwicklung unter demographischem Veränderungsdruck

Im Haushaltsjahr 2006 werden voraussichtlich 20 Mio. € für Vorhaben im ExWoSt-Programm „Innovation für alten- und familiengerechte Stadtteile“ sowie weitere 20 Mio. € für die Bauforschung zur Verfügung stehen. Die ExWoSt-Projekte sind im Kontext der Innovationsoffensive der Bundesregierung und im Zusammenspiel mit den vom Bundesfamilienministerium betreuten Projekten zum „Mehrgenerationenhaus“ (nicht im Sinne des bereits bekannten Mehrgenerationen-Wohnens, sondern von familiennahen Dienstleistungen) zu sehen. Dabei geht es auch und gerade um technische Innovationen, die auf Stadtteilebene wirksam eingesetzt werden könnten. Entsprechende Projekte werden in Kürze ausgeschrieben.