

**Vortrag des wohnpolitischen Sprechers der SPD-Landtagsfraktion Jochen Ott
am 17. Oktober 2011 im Rahmen des Symposiums mit dem Titel „Die
energetische Sanierung von Gebäuden der 1960er und 1970er Jahre und ihre
Auswirkung auf den Wohnungsmarkt“ der GAG**

Barrierefrei, energetisch effizient und dann noch bezahlbar?

1. Klassische Klimaziele

Die schon ausführlich diskutierten Klimaschutzziele treffen auf EU- und Bundesebene auf breite Akzeptanz. Außer vielleicht bei der Teaparty in den USA. Die Europäer haben sich besonders viel vorgenommen. Das ist verständlich und richtig.

Die EU hat sich im Dezember 2008 auf eine integrierte Strategie im Bereich Energie und Klimaschutz mit ehrgeizigen Zielen für 2020 geeinigt. Sie will Europa damit auf den richtigen Weg bringen- hin zu einer umweltgerechten Zukunft mit einer Co2-armen, energieeffizienten Wirtschaft. Erreicht werden soll dies durch eine Senkung der Treibhausgasemission um 20%, eine Verringerung des Energieverbrauchs um 20% durch bessere Energieeffizienz und letztlich durch eine Deckung von 20% unseres Energiebedarfs aus erneuerbaren Quellen.

Auch im Energiekonzept der Bundesregierung vom September letzten Jahres hat der Gebäudebereich eine Schlüsselrolle für die langfristig festgelegten Klimaschutzziele. Bis 2050 soll ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Der verbleibende Energiebedarf soll dann fast vollständig aus erneuerbaren Energie gedeckt werden. Schon bis 2020 soll der Wärmebedarf des Gebäudebestandes um 20% gesenkt werden und deshalb soll die energetische Sanierungsrate von derzeit jährlich rund 1% auf 2% verdoppelt werden. Ein Referentenentwurf der ENEV 2012 wird bis zum Jahresende vorliegen. Es stellt sich nur die Frage, ob die Bundesregierung die ENEV 1 zu 1 umsetzen wird, oder, ob sie die Standards noch verschärfen wird.

Das Land geht noch weiter als EU und der Bund.

Das Klimaschutzgesetz sorgt für eine gesetzliche Verankerung der Klimaschutzziele in Nordrhein-Westfalen und schafft einen institutionellen Rahmen für die Erarbeitung und Umsetzung von Emissionsminderungs- und Anpassungsmaßnahmen. Bis 2020 sollen die Treibhausgasemissionen um mindestens 25 Prozent und bis zum Jahr 2050 um mindestens 80 Prozent im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 verringert werden. Des Weiteren erstellt die Landesregierung unter Beteiligung von gesellschaftlichen Gruppen einen Klimaschutzplan, der vom Landtag beschlossen wird. Auf die Wohnraumförderung NRW werde ich später noch zu sprechen kommen. Klar ist in Wohngebäuden stecken die höchste Einsparpotenziale.

Führt man sich einmal die Altersklassen der Wohngebäude in NRW vor Augen, wird schnell deutlich, dass knapp 90% der Wohngebäude bis 1995 gebaut wurden. Dies verursachte bis heute einen immensen Sanierungsstau. Der Energieverlust in den alten und sanierungsbedürftigen Gebäuden unterstreicht weiter die Notwendigkeit der energetischen Sanierung. So verlieren beispielsweise die Häuser über das Dach und die Außenwand oft fast 20% Energie.

Hier muss man anpacken. Wir sind von den hochgesteckten Zielen noch weit entfernt: Allen Fachleuten ist völlig klar, dass sich heute energetische Sanierung von Mietwohnungsbeständen in aller Regel nicht allein durch die erzielte Energiekostensenkung finanziert.

Wer bezahlt die nötige Investition?

Klimaschutzinvestitionen brauchen eine breite Akzeptanz, keinen Zwang und keine Überforderung. Die notwendigen Investitionen sollen auch für einkommensschwache Haushalte finanzierbar sein. Und diejenigen, die investieren, müssen Rahmenbedingungen vorfinden, in denen sich die Investition rechnet.

Aber: Die Refinanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen über die Miete stößt gerade auf entspannten Märkten auf deutliche Grenzen. Auf engen Märkten stellt das Einkommen der Mieter die Grenze.

Deshalb liegen die Schranken für energetische Sanierungsmaßnahmen nicht in den geltenden mietrechtlichen Regelungen sondern in der Marktlage und der begrenzten Zahlungsfähigkeit vieler Mieter. Dementsprechend kann das Mietrecht auch nicht der Ansatzpunkt sein, Wirtschaftlichkeitsprobleme zu lösen. Wenn Klimaschutz eine Gemeinschaftsaufgabe der gesamten Gesellschaft ist, dann heißt das: Ohne eine wesentliche Verstärkung der öffentlichen Förderung ist das angestrebte Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 völlig unrealistisch. Den festgeschriebenen Klimazielen fehlt bislang die auskömmliche Ausfinanzierung der Förderpolitik.

Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen muss folgendes gesehen werden:

1. Die Sanierungsmaßnahmen sind eine riesen Chance. Es handelt sich hier um ein gewaltiges Konjunkturprogramm das vor allem dem Mittelstand zu Gute kommt.
2. Die Entwicklung der modernen Technik wird in Zukunft auch für andere Länder interessant und dort benötigt werden. Hier bieten sich für uns Möglichkeiten zum Export.
3. Aber Alle diese Maßnahmen kosten Geld. Das Schuldenproblem der öffentlichen Hand verschärft durch die Schuldenbremse, die im GG verankert ist, stellt ein erhebliches Problem dar.
4. Schließlich muss die Politik Prioritäten setzen.
Vor dem beschriebenen Hintergrund muss man sehen, dass wir auch
 - Geld für vorbeugende Politik z.B. im Bereich Bildung, Ausbau der Infrastruktur, und der Finanzierung der sozialen Sicherungssystem, z.B. Rente und Gesundheit brauchen.
 - Dies sind klassische Zielkonflikte. Die Frage ist: Wofür geben wir das Geld der Steuerzahler aus? Kann wirklich alles finanziert werden und kann man dann noch die Steuern senken?

2. Ausgangslage

2.1. Empirica Gutachten

Die Ergebnisse der empirica Studie zeigen, dass angesichts der zu erwartenden unterschiedlichen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein- Westfalen ein Umsteuern in der Wohnungsbaupolitik des Landes unumgänglich ist. Während in den Schrumpfungsregionen des Landes bis 2030 ein Überhang von mehr als 180.000 Wohnungen bestehen wird, werden in den Wachstumsregionen über 300.000 Wohnungen fehlen. Diese Entwicklung vollzieht sich zugleich bei wachsenden Anforderungen an altengerechtes Wohnen und energetische Sanierung im Wohnungsbestand.

Dem sozialen Wohnungsbau kommt hierbei eine wichtige Funktion, auch als Vorbild, zu, zumal es die Marktkräfte allein nicht schaffen, insbesondere für die einkommensschwachen Haushalte eine ausreichende Versorgung sicher zu stellen. Schon heute ist in den Wachstumsregionen des Landes festzustellen, dass es Schwierigkeiten bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum für große Teile der Bevölkerung gibt. Angesichts hohen Mietniveaus lohnt es sich aber für Investoren weder in mietpreisgebundenen Wohnungsneubau zu investieren noch den Bestand mit erheblichem Mitteleinsatz energetisch zu sanieren, weil die Renditen im freifinanzierten Wohnungsbau höher sind bzw. im öffentlich geförderten Wohnungsbau kaum oder nur in sehr langen Fristen zu erzielen sind. In

den Schrumpfungregionen hingegen sind langfristig die Investitionen in Neubau volkswirtschaftlich unsinnig, wenn dort ein Überhang an Wohnraum produziert wird. Aber auch die notwendigen energetischen und barrierefreien Investitionen in den Wohnungsbestand unterbleiben, wenn es aufgrund der geringen Marktmiete nicht möglich ist, die Investitionen auf die Miete umzulegen. Hier muss ggf. auch Rückbau finanziert werden.

2.2. Köln als Beispiel einer Wachstumsregion

Ich zitiere hier zur aktuellen Situation und Entwicklung der Stadt Köln aus einer Mitteilung der Sozialdezernentin der Stadt Köln im Sozialausschuss in diesem Sommer.

Der Bestand an preisgünstigen geförderten Mietwohnungen reduziert sich infolge des Auslaufens von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Im Jahr 1990 standen den Haushalten noch 105.000 solcher Wohnung zur Verfügung. Dies entsprach einem Gesamtwohnungsbestand von 22%. Am 31.12.2010 war der Bestand an geförderten Wohnungen von 62.640 Wohnungen auf 42.360 Wohnungen abgesunken. Dies entspricht noch 7,85% am Gesamtwohnungsbestand. Durch den planmäßigen Bindungsauslauf wird sich diese Bestandsminderung fortsetzen. Die Fachmeinung fordert einen Mindestanteil von 10%.

50% der Kölner Bevölkerung haben einen Anspruch auf Mietförderung. Dies gilt auch für NRW. Dabei haben knapp 2 Millionen Erwerbstätige und knapp 2 Millionen Rentner in NRW diesen Anspruch.

Wichtig ist die Klarstellung, dass Sozialwohnungen nicht gleich als Asi-Wohnungen verstanden werden. Vielmehr wohnen hier Studenten, Familien, Senioren und Menschen mit kleinem Einkommen. Die Diskreditierung des sozialen Wohnungsbaus war einer der größten Fehler in der Vergangenheit.

Eine Analyse des Instituts für Wirtschaftsforschung bestätigt, dass Beschäftigte in den unteren und mittleren Einkommensgruppen reale Einbußen hinnehmen mussten. Es muss heute ein unverhältnismäßig hoher Anteil des Einkommens für Miete eingesetzt werden.

Der noch vertretbare Anteil der Kaltmiete (ohne die beträchtlichen weiteren Wohnkosten) am Nettoeinkommen liegt heute bereits bei 35%. Die sich abzeichnende Konzentration solcher Haushalte in einigen unbeliebten problembelasteten Quartieren mit geringer Wohnqualität führt zur sozialen Segregation mit all ihren negativen Folgen.

Im Gegensatz zu dieser Entwicklung nähert sich im angespannten freifinanzierten Marktsegment die zahlende Kaltmiete dem Betrag von 10€ je qm Wohnfläche. In Köln findet insgesamt eine Mietsteigerung von 6 -10% pro Jahr statt.

Wir brauchen wieder verstärkten Sozialwohnungsbau für dessen Bestandserhalt.

3. **Wohnraumförderung NRW**

3.1 Die Eingliederung des WFA-Vermögens in die NRW Bank

Die Eingliederung des WFA Vermögens in die NRW.Bank werden von mir und vielen anderen kritisiert – aber es besteht heute keine Möglichkeit mehr dies zurückzudrehen. Die Sicherung der Eigenkapitalquote der NRW. Bank steht dem Heute im Wege- so wie immer befürchtet.

Das Wohnraumförderungsvermögen des Landes NRW ist aber nach wie vor einzusetzen. Es handelt sich um einen revolvingierenden Fond. Die Ressourcen dieses Fonds werden durch die Erlöse aus der Rückzahlung der damit finanzierten Projekte aufgefüllt.

Die Schwarz Gelbe Regierung hat jedoch mehr ausgegeben, als ihr zur Verfügung stand. Wer immer mehr ausgibt als eigentlich vorhanden ist, muss später starke Einsparungen in Kauf nehmen.

Deshalb hat die neue Landesregierung im Jahr 2011 800 und für das Jahr 2012 850 Millionen zur Verfügung gestellt und nicht 1 Milliarde. Das tut weh, ist aber nachhaltig sinnvoll, um den Fond leistungsfähig erhalten zu können.

- 3.2 Besonders problematisch ist, dass die alte Landesregierung der rot-grünen Regierung eine Erbschaft hinterlassen, die ein Umsteuern der Wohnungsbaupolitik auf die tatsächlichen Erfordernisse massiv behindert. Mit der Erhöhung der letzten beiden Wohnungsbauprogramme der schwarz-gelben Landesregierung auf über 1 Mrd. Euro ist die Eigentumsförderung massiv bevorzugt worden. Allein im Wahljahr 2010 wurden daher Anträge von rd. 900 Mio. Euro bei den lokalen Behörden gestellt. Noch in 2011 wird ein großer Teil dieser Ansprüche abzuarbeiten sein, so dass in 2011 wiederum eine große Welle von Anträgen in das Jahr 2012 überschwappen wird. In der Eigentumsförderung wird auf diese Weise ein großer Anteil der zur Verfügung stehenden Fördergeld gebunden, ohne das angesichts der oben beschriebenen Probleme ein besonderer Nutzen entsteht. Im Gegenteil, in einem dicht besiedelten Land wie NRW wird so der Flächenverbrauch und die Zersiedlung verstärkt, und insbesondere Pendelverkehre erzeugt, die ökologisch unerwünscht sind.

Hinzu kommt, dass die Förderung bis 2010 mit der Gießkanne über das gesamte Land – egal ob Kernstädte oder ländlicher Bereich – verteilt wurde. Auch die Förderintensität, was die Höhe der Förderbeiträge und die Verzinsung im Abstand zum Marktzins angeht, ist bislang sehr üppig gestaltet worden, so dass Mitnahmeeffekte, Fehl- und Überförderung zu vermuten sind. Schließlich ist den Angaben der NRW.BANK zufolge die Zahl der Kreditausfälle im Eigentumsbereich in den letzten Jahren stetig, wenn auch nicht dramatisch – angestiegen, so dass auch aus diesem Grund die Frage berechtigt ist, ob in der Eigentumsförderung vielen die „Illusion billigen und reichlichen Geldes“ vorgemacht wurde, ohne die realistischen eigenen Möglichkeiten angemessen zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund muss die Eigentumsförderung grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt werden und die Eigentumsförderung in NRW muss daraufhin untersucht werden, ob und in welchen Regionen des Landes sie überhaupt noch für die derzeitige Zielgruppe sinnvoll bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist bei der Prüfung zu untersuchen, ob die derzeitige Förderung zugunsten eines gering intensiveren Förderangebotes der NRW.BANK aufgegeben werden kann, bei dem auch durch einen anderen Bewilligungsweg über die Hausbanken der erhebliche Aufwand bei den lokalen Bewilligungsbehörden eingespart werden kann. Die hieraus möglichen Einsparungen auf kommunaler Ebene sind abzuschätzen. Dies alles unter dem Gesichtspunkt, dass das gegenwärtige Zinsniveau auf dem freien Kapitalmarkt außerordentlich niedrig ist.

Angesichts des weiter abnehmenden Sozialwohnungsbestandes in NRW brauchen wir eine Investitionsoffensive zur verstärkten Schaffung neuer Sozialwohnungen, insbesondere in den Märkten, in denen wieder so etwas wie eine Wohnungsnot für Geringverdiener, wie hier in Köln, droht. Aber auch dort, wo geringe Mietmieten zu erzielen sind, ist die Frage zu beantworten, welche Anreize es braucht, um in bestehende Gebäude zu investieren oder bestehende Gebäude vom Markt zu nehmen.

Hinsichtlich der Förderrichtlinien muss überprüft werden, ob die derzeitigen Mietobergrenzen in der Neubauförderung unter Berücksichtigung einer Auswertung der Mietsituation im geförderten Mietwohnungsbau sowohl nach oben (in Wachstumsregionen) als auch nach unten (in Schrumpfreionen) weiter ausgedehnt werden können.

- ob zur Sicherung einer nachhaltig auskömmlichen Rendite wohnwirtschaftlichen Investoren in Wachstumsregionen eine Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen von derzeit 15-20 Jahren auf 25-30 Jahren als Option bei gleich beliebender Förderintensität während der Bindungsdauer werden soll
- ob in Abweichung von generellen Förderrichtlinien, im Sinne einer Vereinbarung mit wohnwirtschaftlichen Investoren individuell auf die Marktsituation und die Investitionskraft des Unternehmens passgenau zugeschnittene Förderkonditionen angeboten werden können, wobei im Rahmen eines kommunalen Versorgungskonzeptes die Zielsetzungen der Kommune zu beachten sind und dem Unternehmen eine Mindestrendite gesichert werden kann

- ob in Schrumpfreionen neben der Abrissförderung im Zusammenhang mit Mietwohnungsneubau auch das reine „vom Markt nehmen“ nicht nachhaltig vermietbarer Wohnungsbestände im Kontext von städtebaulichen und wohnwirtschaftlichen Handlungskonzepten der Kommunen gefördert werden kann. Dazu sind Finanzierungsmöglichkeiten aus der Städtebauförderung (Zuschussförderung für Abriss), aus Immobilien-Standortgemeinschaften (Umlage zur Lösung der Trittbrettfahrerproblematik) oder die Idee einer „Stiftung Wohnungsbau und Städtebauförderung“ denkbar. Hierbei sollte man vor allen Dingen das Ergebnis der Enquete bedenken. Dies ist besonders wichtig für die Häuser aus den 70er Jahren, die den Heuschrecken gehören, wie z.B. in Finkenbergr oder Chorweiler.

3.3 Förderprogramm in NRW 2011 - Energrische Sanierung als besonderer Schwerpunkt

Deshalb haben wir in NRW ein eigenes Landesprogramm im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung von 200 Mio. Euro. Dieses Programm unterscheidet sich deutlich von der KfW-Förderung, denn es ist sozialpolitisch ausgerichtet und pragmatisch angelegt.

Damit wollen wir Anreize für energetische Investitionen in den Wohnungsbeständen setzen

- in denen die Mieter höhere Kosten nicht mehr tragen können
- und in denen die Refinanzierung der Investitionen über die Miete sonst nicht möglich wäre,
- in 2011 ist der Anbau von barrierefreien Balkonen neu. Die Kondition liegen bei einer Förderung von 80% der Bau und Baunebenkosten. Die Höchstgrenze liegt bei 40 000 pro Wohnung.

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Zunächst muss man sich mit der Wärmedämmung der Außenwände befassen und Kellerdecken, Dächer, Fenster und Türen isolieren. Es müssen Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung und/ oder zum erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen, zum Einbau von solarthermischen Anlagen und zum Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen vorgenommen werden.

Von diesen genannten Maßnahmen müssen mindestens 3 vorgenommen werden. Es ist sogar möglich Maßnahmen, die nach 1995 aufgeführt wurden anerkennen zu lassen.

Ziel sind nicht Leuchttürme mit Hocheffizienz im Bestand, sondern Breitenwirkung zu bezahlbaren Kosten. Jeder Eigentümer und jedes Wohnungsunternehmen soll abwägen können, mit welchen Investitionen die Bestände zu vertretbaren Kosten auf einen energetisch besseren Stand gebracht werden können.

Diese Ziele können mit den Förderungsmitteln des Landes unterstützt werden. Denn, anders als bei der KfW wird kein Standard oberhalb des Neubauniveaus verlangt. Mit anderen Worten: wir fördern mit wirtschaftlichem technischem und sozialem Augenmaß, damit eine Breitenwirkung erreicht werden kann und damit Mieter nicht überfordert werden. Wir Politiker brauchen eine Rückmeldung von den Praktikern, ob dies funktioniert.

Nebenbei gesagt, zur Demographie als Zukunftsthema:

Nach Ankündigung des Bundes, ab nächstem Jahr den Förderbaustein der KfW „altersgerecht Umbauen“ abzuschaffen, kommt dem im Wohnungsbauprogramm NRW vorhandenen Förderbaustein „Abbau von Barrieren“ eine noch größere Bedeutung zu. Dieser Programmanteil ist daher in Zukunft noch stärker zu bewerben, um auf die Förderungsmöglichkeiten des Landes aufmerksam zu machen und einen höheren Mittelabfluss zu bewirken. Es bleibt dabei, dass dieses Förderangebot ohne jegliche Sozialbindungen sich sowohl an wohnwirtschaftliche Investoren mit Mietwohnungsbestand, als auch an private Eigentümer richtet.

Der bislang vorhandene Förderbaustein in der Bestands-Förderrichtlinie zielt vor allen Dingen auf Maßnahmen zum Umbau vorhandener Alten- und Folgeeinrichtungen hin zu neuen Wohnqualitäten.

Wir müssen das Programm und damit Mittel der Wohnraumförderung auch dafür einsetzen können, um den Sanierungsstau bestehender Einrichtungen bis 2018 abbauen. Damit sollen die nachhaltig auch weit über 2018 hinaus benötigten Einrichtungen den Anforderungen nach dem Landespflegegesetz Rechnung tragen können. Der größte Teil der Einrichtungen hat bereits bei Errichtung eine öffentliche Förderung erhalten, so dass viele Einrichtungen noch erhebliche Restdarlehenssummen zu zahlen haben. Die Fördertatbestände sind alle bei der NRW-BANK zusammengefasst worden, so dass das Landesförderinstitut ein erhebliches Interesse daran hat hier eine Lösung zu finden

Die Abschreibungsregeln der schwarz gelben Vorgängerregierung müssen verändert werden.

4. Forderung

4.1 Vorbemerkung

- a) Barrierefreiheit und energetische Sanierung müssen zusammen angedacht werden.
- b) Es muss nicht nur auf Qualität, sondern gerade im Wohnungsbau auch auf Masse, d. h. hier Breitenwirkung, geachtet werden.
- c) Die Mieterbelastbarkeit muss im Auge behalten werden.

4.2. Forderungen an die EU

Sie darf nicht ständig neue Rahmenbedingungen setzen, sondern muss den Unternehmen und den privaten, sowie öffentlichen Investoren Planungssicherheit ermöglichen.

4.3. Forderungen an den Bund

Die Bundesregierung schmückt sich mit Klimaschutzziele, ohne die notwendigen Voraussetzungen für deren Umsetzung zu schaffen. Über Demographie wird geredet aber nicht gehandelt.

Was wir auf Bundesebene brauchen, sind verlässliche und kontinuierliche Programme, die gut ausgestattet sind und wir brauchen auch hier Klarheit für die Investoren wie es weitergehen soll. Beides haben wir aktuell nicht.

- a) Erstens: Die aktuell vorgesehenen Mittel im KfW Gebäudesanierungsprogramm von 1,5 Mrd. werden nicht ausreichen, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Selbst im Jahr 2009, als das KfW-Programm mit einer Dotierung von 2,2 Mrd. Euro seinen bisherigen Höchststand erreicht hatte, wurde lediglich eine Sanierungsrate von 1,1 % erreicht – also deutlich weniger als die 2%, die die Bundesregierung in ihren Klimaschutzziele anstrebt. Die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau müssen langfristig mit deutlich höheren Mitteln ausgestattet und verlässlich finanziert werden, sonst bleiben die Klimaschutzziele des Bundes Makulatur.
- b) Zweitens: Investoren brauchen Klarheit, wie es mit der steuerlichen Förderung weitergeht. Sicher ist im Moment allein, das die unklare Lage zu Investitionsattentismus führt. Deshalb sollte sich die Bundesregierung endlich bereit erklären, den Vermittlungsausschuss zum Gesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung anzurufen. (*Dies hat mittlerweile die Bundesregierung am 27.10.2011 getan*). Denn gerade bei Kleinvermietern oder selbstnutzenden Eigentümern könnte eine steuerliche Förderung Investitionsanreize setzen. Eine direkte Förderung vom Bund ist aber zielgenauer und sozial gerechter.

- c) Die Städtebauförderung muss aufgestockt und nicht weiter zusammengestutzt werden. Der Rückbau von Wohnanlagen muss gefördert werden.
- d) Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) muss auch in Deutschland für Wohnraumsanierung genutzt werden.

4.4. Forderungen an das Land

zu diesem Thema habe ich eben schon viel gesagt, zusammenfassend:

- Die Prioritäten müssen auf dem Geschosswohnungsbauten liegen.
- Die Regionen müssen stärker in den Blick genommen werden.
- Die Standards müssen kritisch geprüft werden. Anforderungen der energetischen Sanierung und der „Barriere Armut“ dürfen nicht übertrieben werden.
- in Wachstumsregionen müssen die Mietobergrenzen angepasst werden.
- Für die Eigenheimfinanzierung müssen andere Programme entwickelt werden.
- die Ergebnisse der Enquete müssen ernst genommen werden.

4.5. Forderungen an die Städte

- Die Durchmischungen der Stadtteile muss von den Städten im Auge behalten werden.
- Flächen müssen zur Verfügung gestellt und Wohnungsbindungen notfalls verlängert werden.
- Es bedarf einer gerechten Verteilung der Belastungen in den Stadtteilen.

4.6. Forderungen an die Wohnungsbaugesellschaften

- Sie müssen Verantwortung für die nachhaltige Wohnungsbaupolitik übernehmen.
- Baukosten und Baustandards bedürfen der Überprüfung.

Es ist viel zu tun, deshalb brauchen wir einen Pakt für Wohnungsbau z.B. mit den Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit Mietern, Handwerkern und den Politikern für energetische Sanierungen und Barrierefreiheit.

Mein besonderer Dank gilt der Ministerpräsidentin Hannelore Kraft. Sie hat bereits die ersten Gespräche für ein Pakt der energetischen Sanierung und Barrierefreiheit begonnen.