

# Pressefrühstück zum Tag der Wohnungswirtschaft

9. November 2016, Quadriga Forum Berlin

## Positionen der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl 2017



**Axel Gedaschko**  
Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.

# Keine politischen Experimente beim Wohnen!

## Positionen zu den drei Themenwelten:

# Bauen.

# Wohnen.

# Leben.

Bauen – Wohnen – Leben  
Wohnungspolitik neu denken



### Bauen

**Tempo machen:** Wir brauchen eine **Wohnungsbaubeschleunigungs-Initiative**, damit 400.000 Wohnungen jährlich entstehen können – darunter mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im unteren Preissegment.

**Masterplan umsetzen:** Die **Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen** und der Baukostenlenkungsmissionen müssen umgesetzt werden.

**Einheit schaffen:** Eine bundesweit verbindliche **Musterbauordnung** würde Bauvorhaben vereinfachen, beschleunigen und Kosten senken.

**Bürokratie verringern:** Unnötige und starre **bürokratische Vorgaben** u.a. beim Lärm- und Immissionsschutz müssen überprüft, angepasst und ggf. abgeschafft werden.

**Seriellerief bauen:** Um den hohen Wohnungsbedarf zu decken, sollte die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine **bundesweit gültige Typengenehmigung** eingeführt werden.

**Elterfahren ermöglichen:** Bei der Beantragung von **Baugenehmigungsverfahren** müssen Elterfahren geschaffen und Abmündungsweg optimiert werden. Eine heute nicht unübliche Verfahrensdauer von 3 oder mehr Jahren ist nicht praktikabel.

**Mehr Realität wagen:** Die **steuerliche Normalabschreibung** beim Mietwohnungsbaupass muss auf 3 Prozent angehoben werden, da die aktuellen 2 Prozent der veränderten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden nicht mehr Rechnung tragen. In angespannten Märkten sollte sie als Anreiz für bezahlbaren Wohnungsbau auf 4 Prozent angehoben werden.

**Sozial Bauen:** Die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten **Sonderabschreibung** – in Anlehnung an den früheren § 7 k EStG – könnte den Neubau von Sozialwohnungen forcieren.

**Soziale Verantwortung wahren:** Die Länder müssen nach 2019 auch tatsächlich der von ihnen übernommenen Verantwortung für die **soziale Wohnraumaufmilderung** nachkommen – im Klartext: die Mittel auch wirklich auf den Markt bringen.

**Erfolgsmittel stärken:** Die **Städtebauförderung** muss auf hohem Niveau fortgeführt, Stadtbau Ost und West zu einem einheitlichen Stadtbau-Programm zusammengeführt und besondere Aufmerksamkeit auf schrumpfende Regionen gerichtet werden.

**Soziale Defizite abbauen:** Wir brauchen pro Jahr 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen. Dafür sind **jährlich 3 Mrd. Euro** notwendig, um das in den vergangenen Jahren aufgekübelte Defizit auszugleichen.

**Städte stärken: Innenstädtischer Wohnungsbau** muss in höherer Dichte und flexibler Funktionsmischung möglich werden. Dazu brauchen wir eine schnellere, werbliche Grundstücksentwicklung und -vergabe nach Konzeptqualität.

**Städte klimagerecht entwickeln:** Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien müssen im Rahmen der **energetischen Stadtsanierung** durch gesamtstädtische Maßnahmen und für ganze Quartiere gefördert werden.

**Wettrennen beenden:** Wenn mehr und günstiger gebaut werden soll, muss der Steuererhebungswettbewerb der Länder bei der **Grunderwerbsteuer** aufhören. Die Steuersätze müssen auf ein investitionsfreundliches Niveau von max. 3,9 Prozent zurückgeführt werden.

**Akzeptanz schaffen:** Die Ablehnung von Neubausvorhaben in der Nachbarschaft wird zunehmend zu einem gesellschaftlichen Problem. Der Bund muss mithilfe einer **deutschlandweiten Kampagne** für mehr Akzeptanz für Neubausvorhaben sorgen.

**Bauen muss Chefsache werden:** Deutschland braucht ein **eigenständiges Bundesbauministerium** – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung/Raumordnung und digitale Infrastruktur.

### Wohnen

**Ausgewogenes Mietrecht wahren:** Wir haben in Deutschland ein **Interessengerechtes Mietrecht**. Das Mieter-Vermieter-Verhältnis darf nicht durch einseitige Regelungen aufs Spiel gesetzt werden, die zusätzlich Wohnungsbau verhindern. Das Kostenproblem beim Wohnen lässt sich nicht im Mietrecht lösen. Den schwarzen Schafen, die Modernisierungen als Verdrängungswerkzeuge benutzen, muss durch eine intelligente Harzafallregelung das Handwerk gelegt werden, statt eine ganze Branche durch Mietendeckel in Mittelschicht zu ziehen.

**Energiewende vor Ort umsetzen:** Die Energiewende braucht faire Regeln für die **dezentrale Stromerzeugung** und -verwendung – das beinhaltet Mieterstrom und das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt. Bestehende steuerliche Hemmnisse müssen endlich abgebaut werden.

**Klimaschutz für alle ermöglichen:** Für eine soziale gerechte Energiewende sind eine **Klimakomponente beim Wohngeld** und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unklarheit unerlässlich. Das Wohngeld muss dynamisiert und wie bei der Mindestsicherung jährlich entsprechend der Preis- und Lohnentwicklung weiterentwickelt werden.

**Vierklang umsetzen: Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Sozialverträglichkeit** muss das Credo bei Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich lauten. Umweltschutz für alle gibt es nur mit wirtschaftlichen Anreizen statt Zwangsmaßnahmen und Bevormundung.

**Blick auf Quartiere richten:** Das **Energieeffizienzparadox** muss konsequent auf das CO<sub>2</sub>-Senkungziel ausgerichtet werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude, hin zu einem quartiersumfassenden Ansatz und auf den Endenergieverbrauch gerichtet werden.

**Intelligent Fördern:** Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen mit dem besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer. Dazu muss die **Förderpolitik der KW Bankengruppe** grundlegend angepasst werden.

**Steuerverlastung mindern:** Die Reform der **Grundsteuer** darf nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Mieterhaushalte im Rahmen der Betriebskosten führen.

**Genossenschaften stärken:** Das Engagement der Wohnungsgenossenschaften beim bezahlbaren Neubau sollte durch eine **Investitionszulagen-Regelung** und eine besondere Berücksichtigung bei der **Grundstückervergabe** gestärkt werden. Die Förderung und Beratung zur **Neugründung** von Genossenschaften sollte ausgebaut werden. Das bewährte genossenschaftliche System darf nicht durch Einschränkung der **verpflichtenden Prüfung** im Genossenschaftsgesetz geschwächt werden.

### Leben

**Soziale Stadt fortsetzen:** Die Attraktivität der Städte lebt von guten und sicheren Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt. Das **Programm Soziale Stadt** muss daher als Leitprogramm für soziale Integration in den Quartieren auf hohem Niveau fortgesetzt und gestärkt werden.

**Integration ermöglichen:** Für die Integrationsarbeit in den Wohnquartieren ist ein bundesweites, flexibles **„Sonderprogramm Integration“** notwendig. Denn Integration ist eine nationale, langfristige Aufgabe.

**Ländliche Räume stärken:** Die regionalen Ungleichgewichte haben sich in Deutschland verschärft. Geeignete Förderstrukturen sind notwendig, um die Infrastruktur, Bildungs- und Kulturangebote in Schrumpfungszonen zu verbessern, ihre **Attraktivität** zu steigern und dadurch den Zuzugandruck auf die Metropolen abzubauen.

**Digitale Werte schaffen:** Mit Unterstützung der Bundesländer müssen alle beteiligten Branchen eine **digitale Wohnstrategie vorantreiben**. Dazu brauchen wir politisch und rechtlich klare Richtlinien sowie Förderprogramme zur rechtsicheren Erhebung und Analyse von Daten. Breitbandinfrastrukturen bis in die Wohnung müssen technologiefreundlich und als Gesamtlösungen für ganze Wohngebäude gefördert werden.

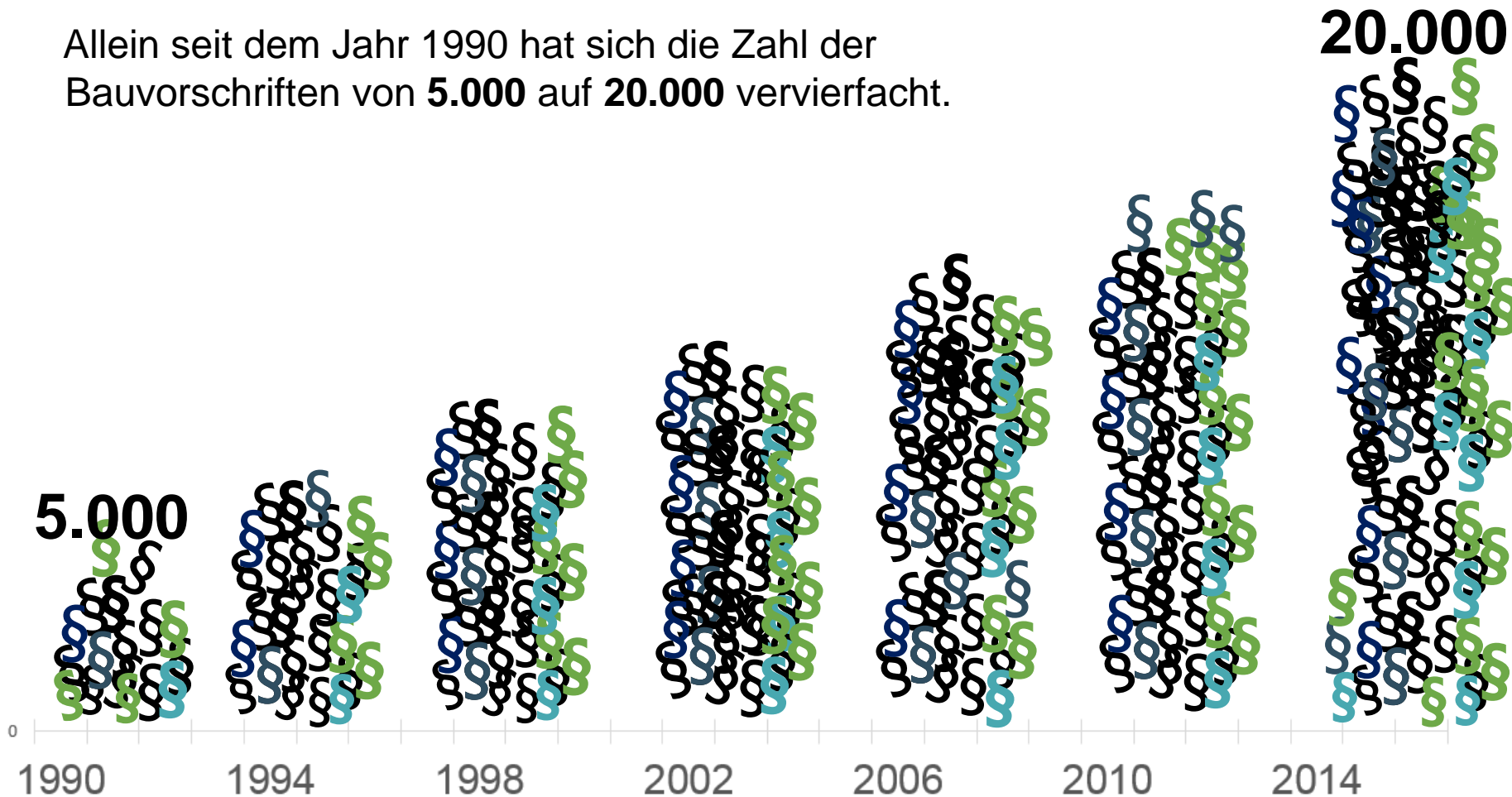
**Zuhause im Alter ermöglichen:** Die Wohnung muss als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden, damit ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter gemäß ihrem Wunsch bis ins hohe Alter in der angestammten Wohnung im gewohnten Umfeld bleiben können. Dazu sollte die **ambulante und telemedizinische Versorgung** am Wohnort ausgebaut werden. Der gesetzlich definierte **Neu-Pflegebedürftigkeitsbegriff** ist konsequent umzusetzen. Der Bund muss das **KW-Programm „Altersgerecht Umbauen“** weiter ausbauen und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten.

**Sicherheit im Quartier:** Das Sicherheitsbedürfnis bei der Wohnung als sicherer Rückzugsort wächst. Die Gestaltung des Wohnumfelds spielt dabei eine große Rolle. Notwendig sind daher Zuschüsse zur Stärkung der Sicherheit in der Wohnung, aber auch im unmittelbaren Wohnumfeld.



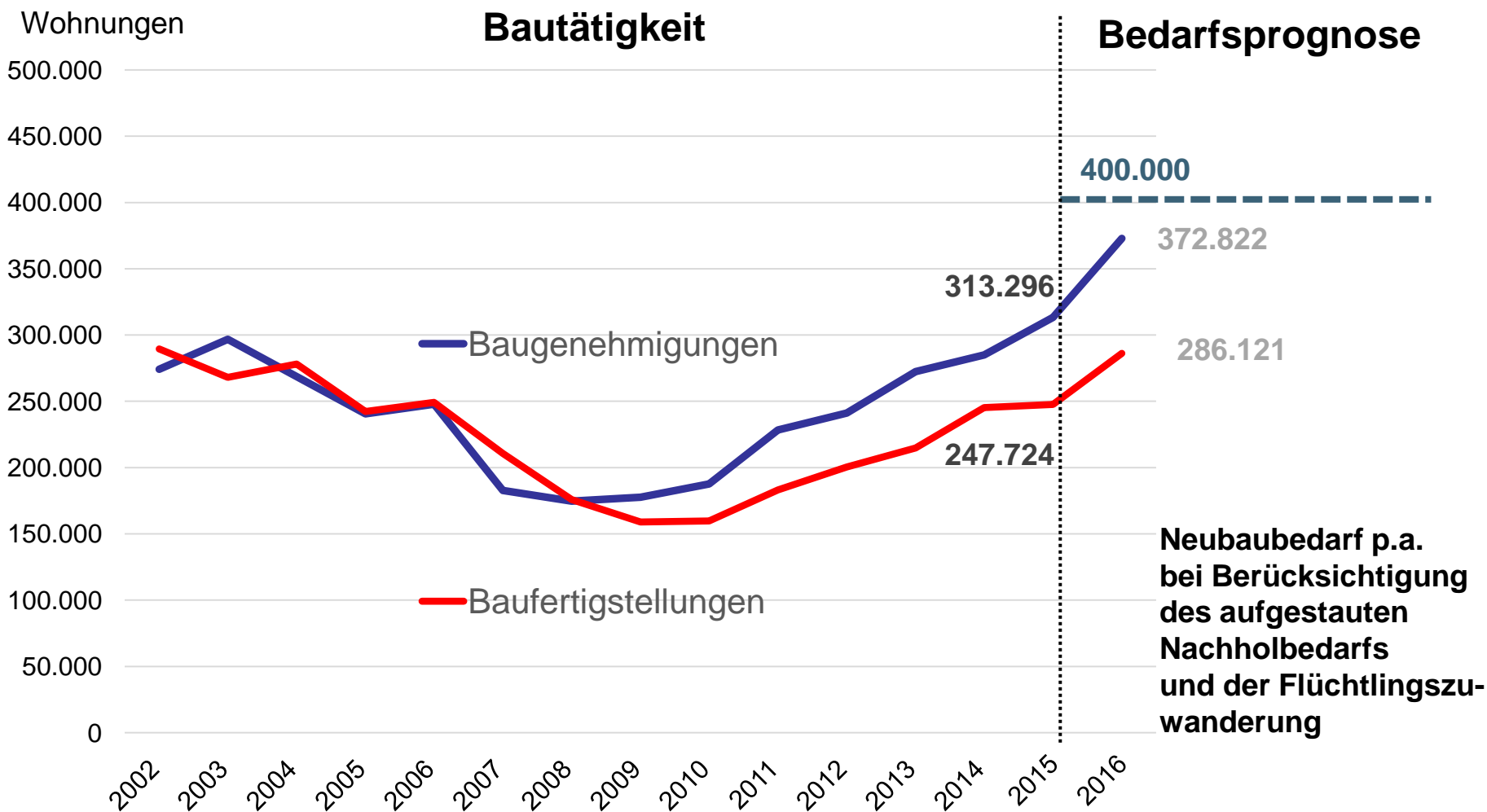
# Zahl der Bauvorschriften wächst exorbitant – Wohnungsneubau wird durch die Vorschriftenflut immer langsamer und teurer

Allein seit dem Jahr 1990 hat sich die Zahl der  
Bauvorschriften von **5.000** auf **20.000** vervierfacht.



# Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002

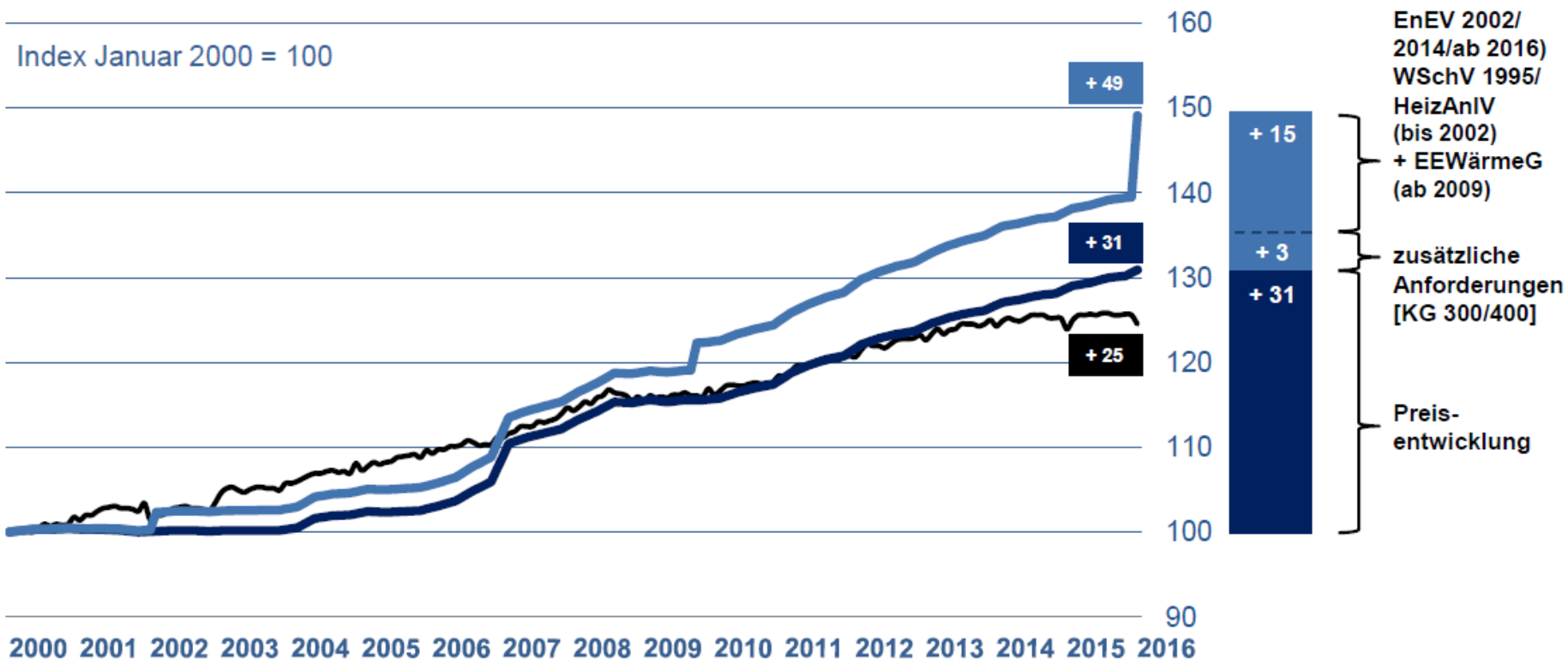


# Kostenentwicklung

## Bauwerkskosten 2000 bis 2016

Grundkosten eines Typengebäudes, Kostengruppen 300/400

ohne Außenanlagen, Baunebenkosten, ohne Tiefgarage, Aufzüge, aufwendige Baustellenlogistik

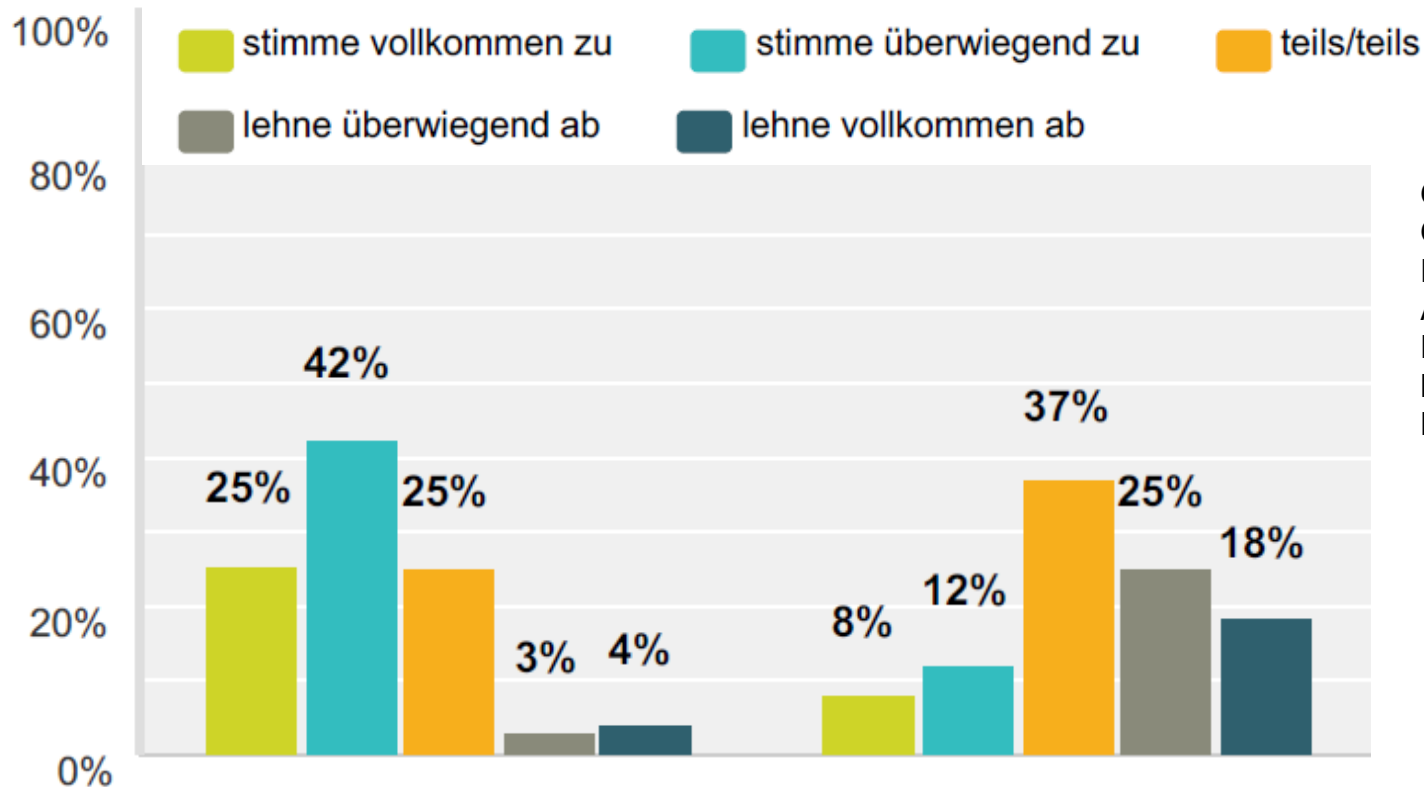


— Lebenshaltungskosten

— Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis) - ohne Qualitäts- und Anforderungsveränderungen

— Bauwerkskostenindex für Wohngebäude (ARGE) - mit Qualitäts- und Anforderungsveränderungen

# BauGB-Novelle vorantreiben – Baurecht für Wohngebäude vereinfachen

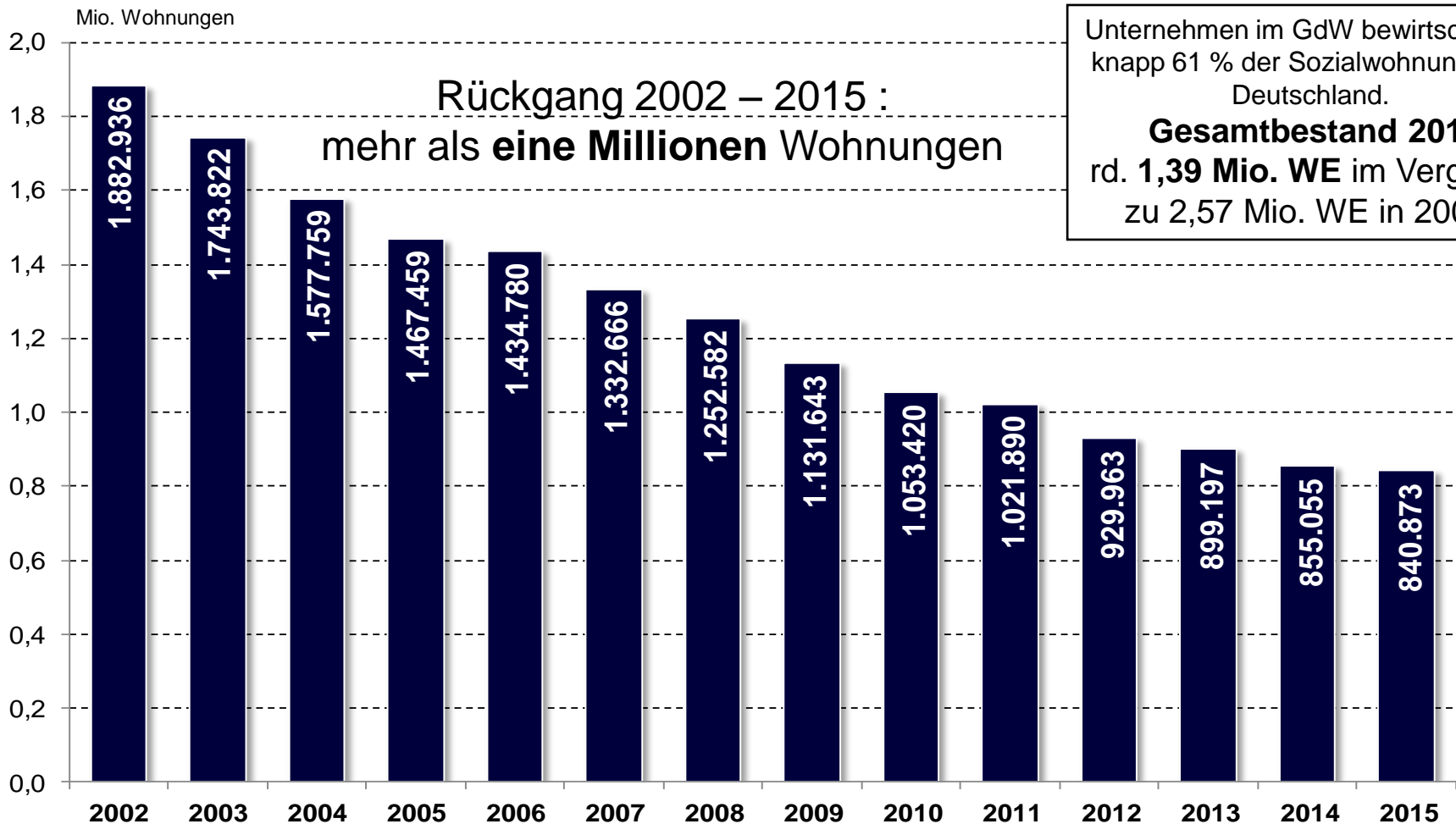


GdW-Gremienbefragung: Rechtsanspruch auf Abweichung vom Einfügensgebot (§ 34 BauGB) – für die Dauer von 8 Jahren

**Ein genereller Rechtsanspruch würde den Wohnungsbau im Bestand erleichtern.**

**Ich lehne die Regelung ab, da auch die Bestände meines Unternehmens von Vorhaben Dritter negativ betroffen sein können.**

# Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

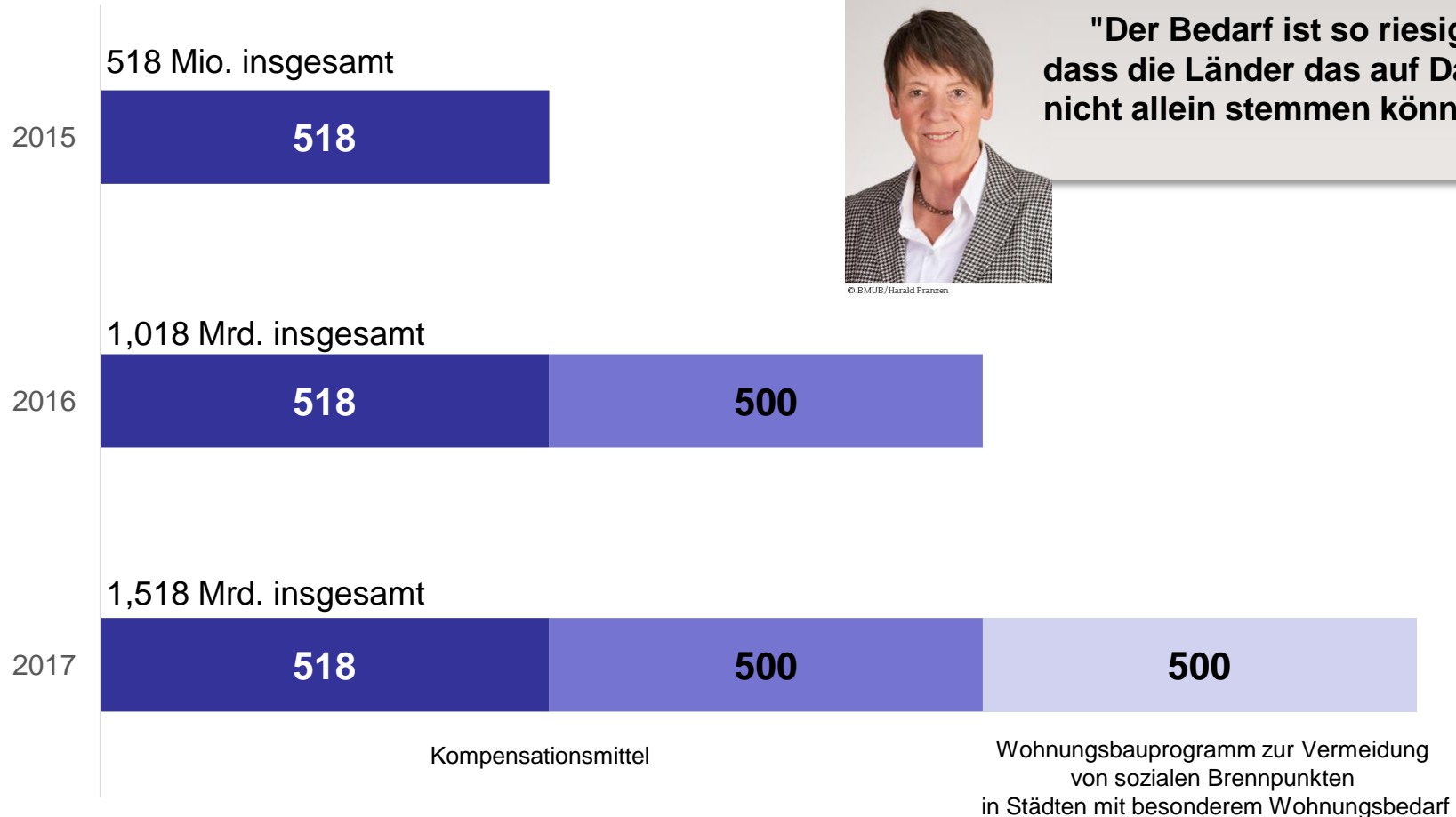


Unternehmen im GdW bewirtschaften  
knapp 61 % der Sozialwohnungen in  
Deutschland.

**Gesamtbestand 2015**  
rd. **1,39 Mio. WE** im Vergleich  
zu 2,57 Mio. WE in 2002.

# Bundesmittel für die Wohnraumförderung

2017: Haushaltsentwurf der Bundesregierung



© BMUB/Harald Franzen



## Bauen:

# Deutschland braucht eine Wohnungsbaubeschleunigungs-Initiative!

- **Bündnis-Masterplan** umsetzen
- bundesweit **verbindliche Musterbauordnung** schaffen
- **Bürokratie abbauen** bei Lärm- und Immissionsvorschriften
- bundesweit gültige **Typengenehmigung** einführen
- Eilverfahren für **Baugenehmigungen** schaffen
- steuerliche **Normalabschreibung** an reale Abnutzung von Gebäuden von 2 auf 3 Prozent erhöhen
- zeitlich befristete, räumlich begrenzte **Sonderabschreibung** – alternativ Investitionszuschuss einführen
- Wettrennen bei der **Grunderwerbsteuer** beenden

## Bauen:

# Wir brauchen MEHR bezahlbaren Wohnungsbau!

- Länder müssen auch nach 2019 der von ihnen übernommenen Verantwortung bei der **sozialen Wohnraumförderung** nachkommen – d. h. Mittel auf den Markt bringen
- jährlich **3 Mrd. Euro** sind für die Schaffung von **80.000 Sozialwohnungen** pro Jahr notwendig
- **Städtebauförderung** auf hohem Niveau fortführen, Augenmerk auf schrumpfende Regionen legen
- **innerstädtischen Wohnungsbau** in höherer Dichte und „Urbane Gebiete“ mit überwiegendem Wohnanteil ermöglichen (BauGB-Novelle)
- **energetische Stadtsanierung** durch gesamtstädtische Maßnahmen und für ganze Quartiere umsetzen

## Bauen:

...muss Chefsache werden!

- Bund muss mit einer deutschlandweiten Kampagne für mehr **Neubau-Akzeptanz** sorgen
- **Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium!**  
mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung/Raumordnung  
und digitale Infrastruktur

# Mietenniveau bei GdW Unternehmen unter dem bundesweiten Bestandsmietenniveau

## GdW



**5,36 €/m<sup>2</sup>**

## Bestandsmiete Deutschland



**5,71 €/m<sup>2</sup>**

# Verhältnis Wiedervermietungen und Auskunftsverlangen über die Zulässigkeit der Miete nach Vertragsabschluss

# 97.950

## Wiedervermietungen

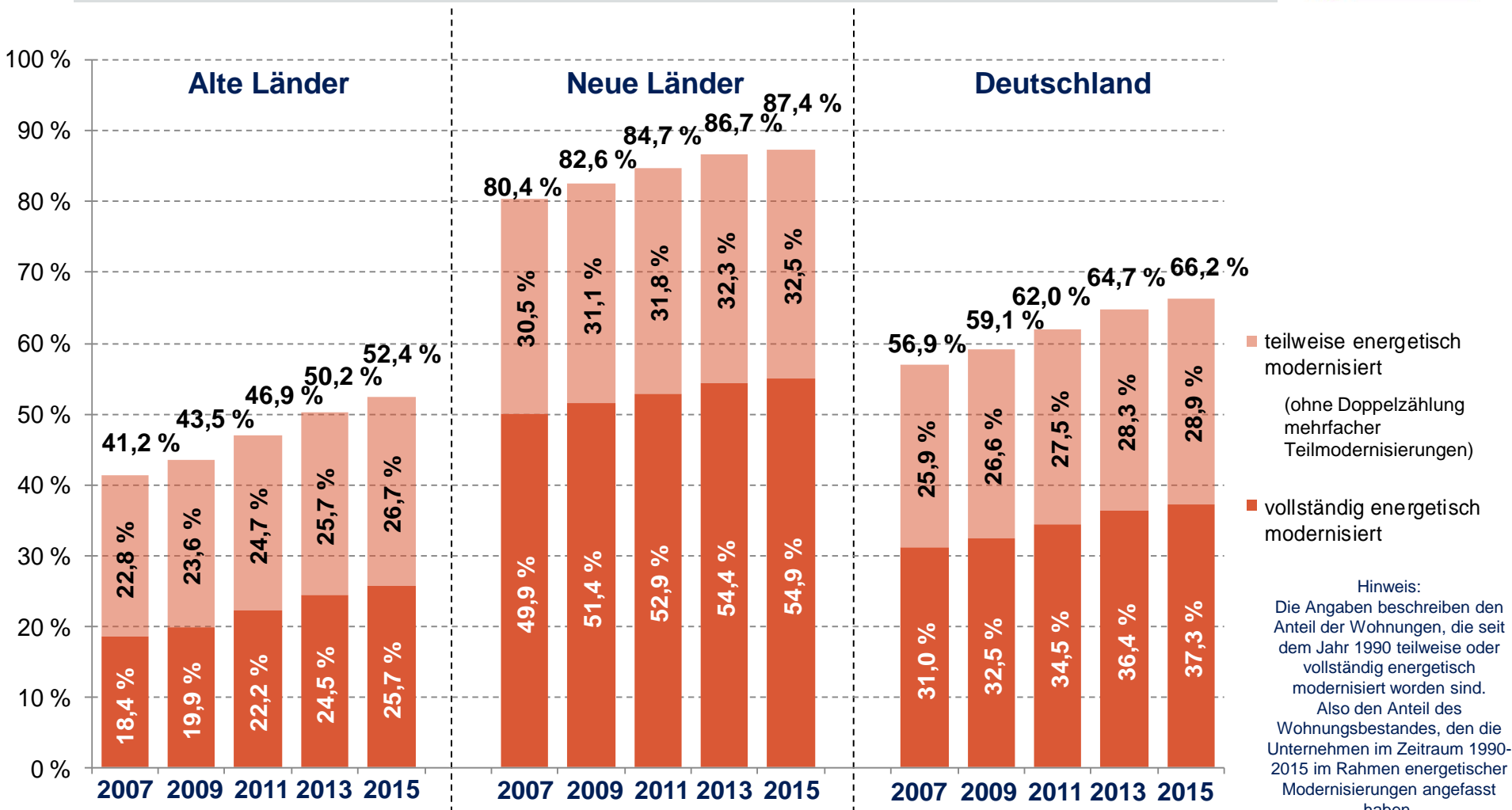
# 103

Mieter haben nach Abschluss des Mietvertrages Auskunft über die  
Zulässigkeit der vereinbarten Miete verlangt

= **0,11 %**

# Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen

Anteil Wohnungen, die seit 1990 bis 2015 teilweise oder vollständig energiesparend modernisiert wurden, GdW-Unternehmen



# Wohnen:

- ausgewogenes, interessengerechtes **Mietrecht** wahren
- faire Regeln für **dezentrale Stromerzeugung** schaffen, steuerliche Hemmnisse für Mieterstrom abbauen
- **Klimakomponente** beim Wohngeld und bei den Kosten der Unterkunft einführen, Wohngeld **dynamisch** an Preis- und Lohnentwicklung anpassen
- **Vierklang**: Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich müssen **freiwillig, wirtschaftlich, technologieoffen** und **sozialverträglich** sein
- **Energieeinsparrecht** konsequent auf CO<sub>2</sub> -Senkungsziel, Endenergieverbrauch und ganze Quartiere ausrichten

# Wohnen:

- **Förderpolitik der KfW Bankengruppe** auf Maßnahmen mit bestem Kosten-Nutzen-Effekt auch für Mieter/Nutzer ausrichten
- Reform der **Grundsteuer** darf nicht zu zusätzlicher Belastung der Mieterhaushalte im Rahmen der Betriebskosten führen
- Engagement von **Wohnungsgenossenschaften** beim bezahlbaren Neubau durch Investitionszulagen-Regelung, besondere Berücksichtigung bei der **Grundstücksvergabe** stärken. Beratung zu Genossenschafts-**Neugründungen** ausbauen, bewährtes genossenschaftliches System nicht durch Einschränkung der **verpflichtenden Prüfung** schwächen



# Wanderung konzentriert sich auf beliebte

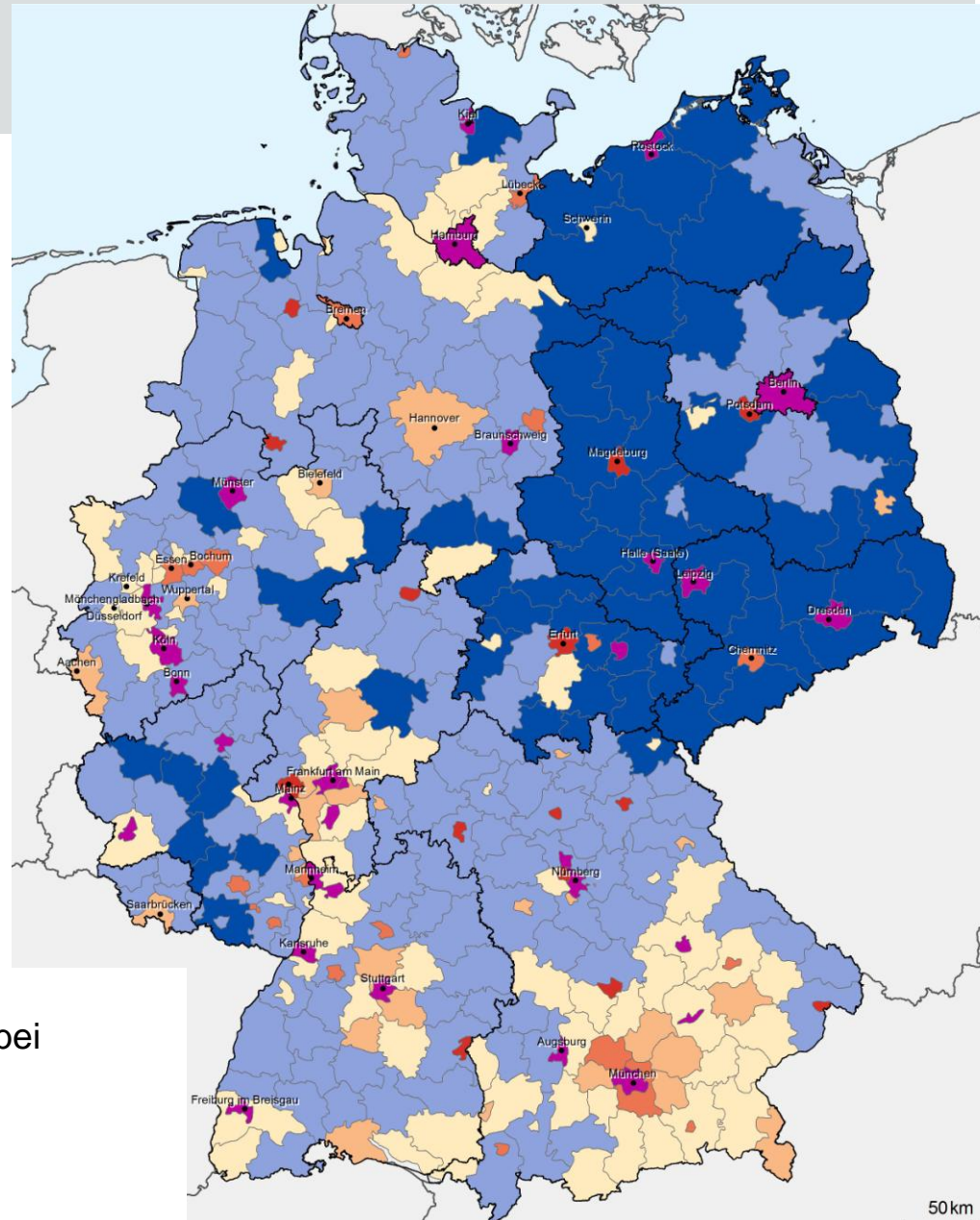
## „Schwarmstädte“

aggregierte Kohortenwachstumsrate (15-34)

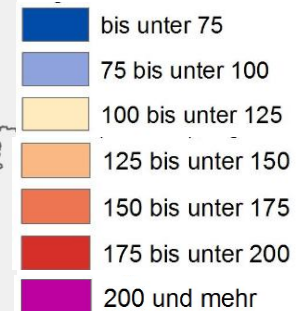
empirica untersuchte für GdW bundesweit das Wanderungsverhalten nach Alter

Wanderungsvolumen wird vor allem durch **Ausbildungswanderung** der 15- bis unter 25-Jährigen und **Berufsanfängerwanderung** der 25- bis unter 35-Jährigen bestimmt

**30 Großstädte sind als Schwarmstädte die Gewinner bei jüngeren Menschen. Der ländliche Raum verliert durchweg - KWR unter 100**



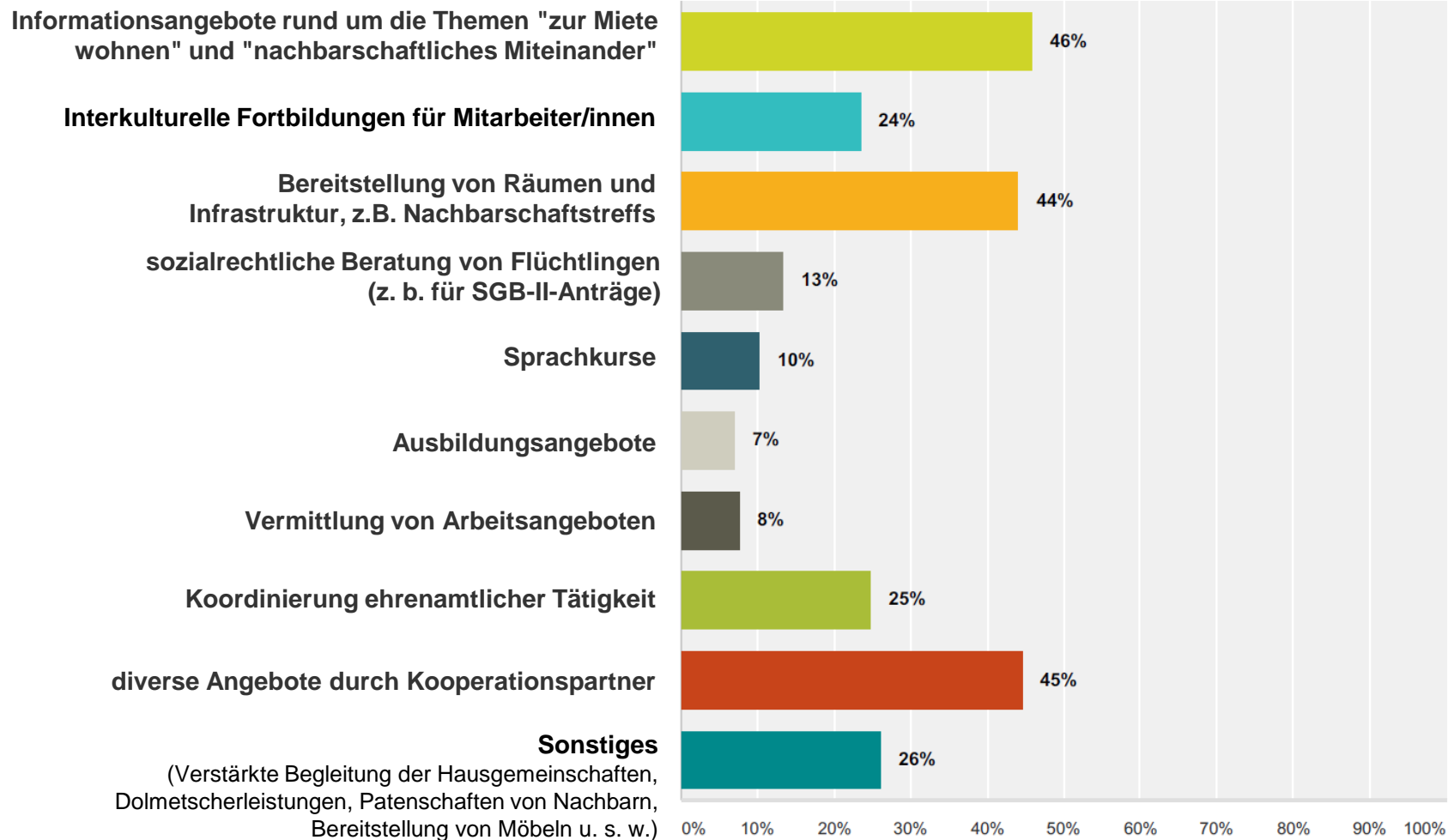
**Kohortenwachstumsrate (15 -34)**



# Integration von Geflüchteten

## Maßnahmen und Aktivitäten der Unternehmen

Welche Aktivitäten bieten Sie als Unternehmen im Bereich der Integration von anerkannten Flüchtlingen in Ihren Wohnungsbeständen an?



# Leben:

- **Programm Soziale Stadt** als Leitprogramm für soziale Integration in Quartieren auf hohem Niveau fortsetzen und stärken
- für die langfristige nationale Aufgabe der Integration in den Wohnquartieren ist ein bundesweites, flexibles **Sonderprogramm Integration** notwendig
- Attraktivität von **ländlichen Räumen** und **Schrumpfungsregionen** durch Förderung und Verbesserung der Infrastruktur, Bildungs- und Kulturangebote steigern
- **digitale Wohnstrategie** mit Unterstützung des Bundes und in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Branchen vorantreiben

# Leben:

- Wohnung als **Gesundheits- und Pflegestandort** stärken, dazu **ambulante und telemedizinische Versorgung** am Wohnort ausbauen, gesetzlich definierten **Pflegebedürftigkeitsbegriff** konsequent umsetzen und KfW-Programm „**Altersgerecht Umbauen**“ mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten
- Sicherheitsbedürfnis der Mieter für die Wohnung als sicherer Rückzugsort wächst, daher sind Zuschüsse zur **Stärkung der Sicherheit** in der Wohnung und im Quartier notwendig

# Wohnungswirtschaft lobt gemeinsam mit Partnern und mit Unterstützung des Bundesbauministeriums einen **Integrationspreis** aus!



- besondere Leistungen bei der Integration von Zuwanderern in Nachbarschaften und Wohnquartieren **würdigen**
- beispielhafte Projekte, die das Thema „**Wohnquartier und Nachbarschaft**“ mit dem Thema Zuwanderung verbinden
- **2 Preise** in den Kategorien „**Netzwerke**“ und „**Nachbarschaften**“
- **Partner:** AWO Bundesverband, Deutscher Städtetag, Deutscher Mieterbund, vhw Bundesverband

*Integrationspreis*  
*Zusammenleben mit neuen Nachbarn* **2017**