

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Bewertung des Koalitionsvertrags
von CDU/CSU und SPD

09.02.2018

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Inhalt

	Seite
Kurzfassung	2
1 Bezahlbares Wohnen und Bauen	6
2 Mietrecht	14
3 Energiewende/Klimaschutz	18
4 Stadt/Land/Integration	21
5 Steuern/Finanzen	28
6 Digitalisierung/Pflege/Gesundheit	30
7 Weitere wohnungswirtschaftlich relevante Themen	35

Kurzfassung

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft begrüßt weite Teile des Koalitionsvertrags "Ein neuer Aufbruch für Europa – Eine neue Dynamik für Deutschland – Ein neuer Zusammenhalt für unser Land" von CDU/CSU und SPD.

Die Koalitionäre planen, einen deutlicheren Kurs als bisher in Richtung mehr bezahlbares Wohnen für die Menschen in Stadt und Land in Deutschland zu setzen.

Künftig gibt es ein Ministerium für Innen, Bau und Heimat. Da sich die Kopplung eines extrem geschrumpften Baubereichs mit dem Umweltbereich aus Sicht der Praxis nicht bewährt hat, ist dies ein Bekenntnis gegen eine "Weiter-so-Mentalität". Angesichts der Notwendigkeit, die Aufgaben rund um Bauen, Wohnen, Stadt- und Landentwicklung stärker zu bündeln, kann es gelingen, die Bereiche Bauen und Wohnen mit dem neu geschaffenen Bereich Heimat, aber auch Sicherheit und Aspekten der Integration zusammenzubringen. In einigen Bundesländern gibt es ähnliche Konstellationen und diese haben sich dort durchaus bewährt. Das Thema Wohnen spielt auch in dieser neuen Konstellation eine Schlüsselrolle für den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland. Letztlich wird es aber entscheidend auf die Handschrift des Ministers ankommen, ob hier das Thema inhaltlich angemessen vorangetrieben und auch insbesondere politisch vertreten wird. Positiv hervorzuheben ist auf jeden Fall, dass der Bereich Raumordnung ebenfalls im neuen Ressort für Innen, Bau und Heimat angesiedelt werden soll. Dadurch wird das notwendige Zusammendenken der zukunftsfähigen Weiterentwicklung von Stadt und Land befördert und eine wesentliche Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt.

Zahlreiche ursprünglich angedachte Punkte, die dem Wohnungsmarkt massiv geschadet hätten, sind im Koalitionsvertrag nicht enthalten (Senkung des Umlagesatzes bei Modernisierung auf 5 Prozent oder Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel auf 8 Jahre, Ausweitung der Bindungswirkung von Mietspiegeln auf 4 Jahre). Statt auf noch mehr Verschärfungen beispielsweise bei den energetischen Anforderungen setzen Union und SPD vielfach auf Anreize. Das ist ein positives Zeichen für das bezahlbare Wohnen und Bauen in Deutschland. Gleichzeitig werden die guten Vorzeichen aber von verschiedenen Plänen mit Schadenspotenzial überschattet. Insbesondere die geplante Absenkung des Umlagesatzes und die Einführung einer Kappungsgrenze bei der Modernisierungsumlage sowie die Ausweitung des Bindungszeitraums bei qualifizierten Mietspiegeln auf 3 Jahre schießen über das Ziel hinaus. Die Regelungen gefährden nicht nur die ausgewogene Balance im Mietrecht, sondern führen gerade in Zeiten, in denen wir Verlässlichkeit benötigen zu einer Verunsicherung des Marktes. Statt für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, sind diese Maßnahmen in ihrer Kombination geeignet, die Investitionstätigkeit in Klimaschutz und moderne Wohnverhältnisse zu verringern.

Einige Schlaglichter aus den Vereinbarungen und die Wertung der Wohnungswirtschaft:

Die Wohnungswirtschaft begrüßt indes das Ziel der Verhandlungspartner, ein Planungs- und **Baubeschleunigungsgesetz** zu schaffen, um deutliche Verbesserungen und noch mehr Dynamik auch im Bereich Wohnen zu schaffen. Dies entspricht wie viele andere Punkte langjährigen Forderungen des GdW.

Ein weiteres Bekenntnis für eine neue Politikrichtung und ein deutlich positives Signal für Mieter und Vermieter wurde beim Klimaschutz gesetzt. Die Anforderungen der EnEV 2016 weiterhin beizubehalten und die **energetischen Anforderungen** somit nicht weiter zu verschärfen ist sachgerecht. Denn Verschärfungen von energetischen Anforderungen an Gebäude sind aus Klimaschutzsicht, aber insbesondere sozialpolitisch, hochgradig ineffizient. Sie erhöhen die spezifischen Kosten der Einsparung immer weiter. Das Energieeinsparrecht und die Förderung müssen unter Berücksichtigung des Endenergieverbrauchs konsequent auf das CO₂-Minderungsziel ausgerichtet werden. Ein wichtiger und längst überfälliger Schritt ist es, den Blick auf das Quartier zu stärken. Darüber hinaus kann eine gezielte steuerliche Förderung einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten.

Entscheidend ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine **Investitionszulage** ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten sollen, um die energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.

Auch **Mieterstromprojekte** sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich. Das klare Bekenntnis der Koalitionäre zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist in dieser Ausprägung neu. Es muss daher allerdings auch in das Mieterstromgesetz Eingang finden, das bislang nur Photovoltaik als Energiequelle zulässt. Zudem ist nach wie vor die Frage der steuerlichen Benachteiligung nicht gelöst. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus KWK lokal erzeugen wollen, werden gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald Wohnungsunternehmen den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbsteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbsteuerpflichtig. Das Gewerbesteuergesetz muss hier dringend angepasst werden.

Als weiteres zentrales Thema sieht der GdW die Möglichkeit der Senkung von **Baukosten**. Erst kürzlich haben Zahlen des Statistischen Bundesamtes gezeigt, dass die Baupreise für Wohngebäude im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 gestiegen sind. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. Die Baukostensenkungskommission im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat in der letzten Legislaturperiode umfassende Ergebnisse veröffentlicht, die dringend umgesetzt werden sollten. Der Plan, die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand zu stellen, ist überfällig. Sehr positiv wird daher die Überlegung zur Einführung einer Gesetzesfolgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens eingeschätzt. Gleiches gilt für die Ankündigung, EU-Normen nur noch 1:1 in deutsches Recht umzusetzen und nicht weiter draufzusatteln. Die serielle und standardisierte Bauweise

muss gefördert und dazu eine **bundesweit gültige bauliche Zulassung** für diese Gebäude geschaffen werden.

Die **Mietpreisbremse** ist hingegen das völlig falsche Mittel, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu bewältigen. Das haben die letzten Jahre klar gezeigt. Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Absicht, die Mietpreisbremse und ihre Wirkung zu evaluieren. Dies aber muss auf verlässlicher Datenbasis und objektiv erfolgen und nicht auf der Grundlage von Gefälligkeitsgutachten.

Künftig sollen Vermieter die **Vormiete** offen legen müssen, sofern sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft. Hier bleibt im Rahmen der angedachten Evaluation abzuwarten, wie diese Maßnahme wirkt.

Gleichzeitig warnt die Wohnungswirtschaft jedoch davor, die Prozentzahlen bei der Modernisierungsumlage in den Kappungsgrenzgebieten auf 8 Prozent abzusenken. So werden keine **Luxusmodernisierungen** verhindert, sondern vielmehr diejenigen getroffen, die sozial verantwortlich am Markt agieren. Zudem soll durch eine Kappungsgrenze die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. Die Modernisierungsumlage somit durch zwei Regelungen so unverhältnismäßig stark zu beschneiden, ist falsch. Bei einer allgemeinen Kappungsgrenze von drei Euro hätte eine Absenkung des Prozentsatzes um 2 Prozentpunkte gereicht. Zudem ist der Zeitraum von sechs Jahren mindestens ein Jahr zu lang angesetzt. Hier entsteht ein unnötiges Risiko für den Klimaschutz in Deutschland, da gerade viele der Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten, geplante Modernisierungsprojekte nicht mehr wie geplant umsetzen können. Es sollte vielmehr über eine Kopplung der Modernisierungsumlage an den Zinssatz nachgedacht werden.

Zudem soll der Bindungszeitraum für einen qualifizierten **Mietspiegel** von zwei auf drei Jahre verlängert werden. Damit soll der Mietanstieg gedämpft werden. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre wird allerdings nicht zu einer wesentlichen Kostenreduzierung für die Kommunen führen und wirkt schlicht wie eine Manipulation an der Wirklichkeit des Marktgeschehens. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums – egal an welcher Stelle – wird zu höheren Preissprüngen bei Mietern führen und Investitionen blockieren.

Was wir letztendlich brauchen, sind effektive Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau. Das lässt sich nicht über das Mietrecht auf den Weg bringen.

Gefragt wären stattdessen wirksame Instrumente wie beispielsweise steuerliche Anreize für den gesamten Wohnungsbau – über das Wohneigentum hinaus. Die Einführung einer zeitlich begrenzten degressiven AfA ist hier nur wenig geeignet. Bezahlbarer Wohnungsbau braucht entsprechend dem heutigen Werteverzehr eine Anhebung der steuerlichen **Normalabschreibung** auf 3 Prozent, in angespannten Märkten auf 4 Prozent, eine zeitlich befristete und räumlich

begrenzte steuerliche Sonderabschreibung sowie eine alternative Investitionszulage – und eine Grunderwerbsteuer von maximal 3,5 Prozent. Denn der Wettlauf bei der **Grunderwerbsteuer** muss endlich beendet werden. Entscheidend ist das Thema Grundstücke. Die Absicht der Koalitionspartner, Grundstücke des Bundes für Wohnbauflächen günstig bereitzustellen, ist hier ein wichtiger Schritt.

Darüber hinaus ist im Koalitionsvertrag vorgesehen, bestimmte Unternehmensformen von einem speziellen **KfW-Bürgschaftsprogramm** profitieren zu lassen. Wir begrüßen die Unterstützung gemeinwohlorientierten Verhaltens ausdrücklich. Bestimmte Unternehmensformen von einem speziellen KfW-Bürgschaftsprogramm profitieren zu lassen, sieht die Wohnungswirtschaft allerdings als rechtlich unzulässig an. Eine Förderung darf nicht von bestimmten Unternehmensformen abhängig gemacht werden. Entscheidend ist das Verhalten des jeweiligen Unternehmens und seine Aktivitäten für den bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Die Eigenkapital-ersetzenden Bürgschaften können bei richtiger Ausprägung einen starken Hebel zur Finanzierung von Wohneigentum bilden, ohne den Staatshaushalt ähnlich stark zu belasten wie das Baukindergeld.

Hervorzuheben sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft die Pläne der Koalitionspartner, die ländlichen Räume stärker in den Mittelpunkt des politischen Handelns zu rücken. Wir müssen die **Regionen außerhalb der Wachstumszentren** stärken, denn allein in den Hotspots ist ausreichend Wohnraum in kurzer Zeit definitiv nicht zu schaffen.

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Absicht der Koalitionäre, die **Wohnraum- und Städtebauförderung** auf hohem Niveau fortzuführen. Diese beiden Instrumente haben in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen, einen stabilen Wohnungsmarkt und attraktive Wohnquartiere in Deutschland zu schaffen. Auch die Integration vor Ort erfordert große Aufmerksamkeit. Dazu gehört auch künftig ein starkes Programm Soziale Stadt. Besonders positiv sieht die Wohnungswirtschaft auch die geplante Wohngeldreform sowie die Einführung einer Klimakomponente. Zusätzlich sollte eine Dynamisierung des Wohngelds in Betracht gezogen werden.

Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, lässt sich in wenigen Worten auf den Punkt bringen: mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, um die Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu lösen. Deutschland braucht jetzt zügig eine Regierung mit einem klaren Kurs für bezahlbaren Wohnraum.

1

Bezahlbares Wohnen und Bauen

1.1

Beschleunigungsgesetz

Wir werden ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz verabschieden. Damit wollen wir deutliche Verbesserungen und noch mehr Dynamik in den Bereichen Verkehr, Infrastruktur, Energie und Wohnen erreichen. (S. 75)

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau werden wir evaluieren und gegebenenfalls weiterentwickeln. Ferner gehört dazu ein vielseitiger Mix qualitativ hochwertiger Ausgleichsmaßnahmen, damit Genehmigungsbehörden flexible Instrumente erhalten, auch bei der Schaffung von Wohnraum die Flächeninanspruchnahme gering zu halten. (S. 110)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt ausdrücklich den Willen, ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz zu verabschieden. Dazu gehört auch eine europarechtskonforme Beschleunigung der Vergabeverfahren.

Es müssen Regelungen eingeführt werden, die bundesweit gültige, einheitliche bauliche Zulassungen von mehrgeschossigen Mehrfamilienhaustypen bzw. Systembauten ermöglichen. Ein wichtiger Schritt hierfür ist die Vereinheitlichung brandschutztechnischer Vorgaben an Gebäuden. Viele innovative Entwicklungen scheitern an formalen tradierten Vorgaben. Es bedarf zukünftig einer Stärkung der Möglichkeiten für experimentellen Wohnungsbau. Hierfür sollten Experimentierklauseln im Baurecht geschaffen werden.

Nach aktuellen Untersuchungen dauert der Bau eines Mehrfamilienhauses von der Projektierung bis zur Baufertigstellung rund vier Jahre. Im Vergleich zum letzten Jahr benötigt man aktuell sogar 12 Monate länger.

Vor dem Hintergrund, dass 400.000 Wohnungen pro Jahr geschaffen werden müssen, bedarf es eines beschleunigten Gesetzgebungsverfahrens.

Künftig gibt es ein Ministerium für Innen, Bau und Heimat. Da sich die Kopplung eines extrem geschrumpften Baubereichs mit dem Umweltbereich aus Sicht der Praxis nicht bewährt hat, ist dies ein Bekenntnis gegen eine "Weiter-so-Mentalität". Angesichts der Notwendigkeit, die Aufgaben rund um Bauen, Wohnen, Stadt- und Landentwicklung stärker zu bündeln, kann es gelingen, die Bereiche Bauen und Wohnen mit dem neu geschaffenen Bereich Heimat, aber auch Sicherheit und Aspekten der Integration zusammenzubringen.

1.2

Ziel von 1,5 Millionen Wohnungen

Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu

gehört auch, dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird. (S. 109)

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und die im Rahmen dessen begründete Innovationspartnerschaft werden fortgesetzt. Beide werden bis 2021 die Umsetzung der Vereinbarungen begleiten und gegebenenfalls weitere Initiativen zur Zielerreichung beim Wohnungsneubau anstoßen. (S. 109)

Die Arbeit der im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ eingesetzten Baukostensenkungskommission wird fortgesetzt. An den zur Umsetzung ihrer Empfehlungen eingeleiteten Maßnahmen für die Begrenzung der Baukosten wird weitergearbeitet. Wir werden Maßnahmen vermeiden, die die Schaffung von Wohnraum verteuern. Normen müssen auf ihren Nutzen überprüft und auf ihren erforderlichen Umfang reduziert werden. Durch Abschaffung überflüssiger Vorschriften auf allen Ebenen wollen wir Kostensenkungspotenziale erschließen.

Wir setzen uns dafür ein, dass für jede neue Normung im Bereich des Bauens eine Folgeabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens vorgenommen wird, die zur Entscheidungsgrundlage über die Einführung einer Normung gemacht und öffentlich zugänglich (Internetportal) dokumentiert wird. Wir streben eine stärkere Harmonisierung des Bauordnungsrechts im Einklang mit den Ländern an, insbesondere beim Brandschutz. (S. 115)

Bewertung des GdW:

Wir brauchen effektive Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau. Gefragt sind wirksame Instrumente wie beispielsweise steuerliche Anreize für den gesamten Wohnungsbau – über das Wohneigentum hinaus. Die Fortsetzung der Innovationspartnerschaft im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, in dem die Wohnungswirtschaft sich intensiv einbringt, begrüßen wir ausdrücklich.

Zudem begrüßt der GdW die Fortsetzung der Baukostensenkungskommission, die geplante verpflichtende Folgeabschätzung für jede neue Normung im Bereich des Bauens sowie die vorgesehene Harmonisierung des Bauordnungsrechts. Erst kürzlich haben Zahlen des Statistischen Bundesamtes gezeigt, dass die Baupreise für Wohngebäude im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 % gestiegen sind. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat in der letzten Legislaturperiode umfassende Ergebnisse veröffentlicht, die dringend umgesetzt werden sollten.

Eigentumsförderung in den Ballungsregionen wird aber nicht ausreichend Wirkung entfalten. Daher ist eine Förderung von Bestandssanierung bzw. Ersatzneubau in den schrumpfenden Regionen zur gezielten Entlastung der nachgefragten Regionen wichtig.

1.3 Baulandmobilisierung

Für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ werden wir eine Enquête-Kommission einsetzen. Wir wollen die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung verbessern. (S. 109)

Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Durch die Einführung einer Grundsteuer C ermöglichen wir den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern. (S. 109)

Unser Ziel ist, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf maximal 30 Hektar/Tag zu halbieren. Wir prüfen, mit welchen zusätzlichen planungsrechtlichen und ökonomischen Instrumenten das Ziel erreicht werden kann. (S. 87)

Bewertung des GdW:

Die Wohnungswirtschaft begrüßt grundsätzlich Überlegungen zur Baulandmobilisierung.

Um den Neubaubedarf in den Ballungsgebieten gerade für einkommensschwächere Haushalte zu decken, brauchen wir neue Wege in der Grundstückspolitik. So ist z. B. die Konzeptvergabe statt Höchstpreisverfahren ein wichtiger Baustein, um das Wohnen bezahlbar zu halten.

Es ist sinnvoll, den Kommunen mehr Spielraum für steuerliche Maßnahmen zu geben, in den Regionen, in denen Baulandmangel herrscht, und Bauland auch gewonnen werden kann. Die Pläne der Koalitionäre, eine Grundsteuer C einzuführen, um den Kommunen das Recht einzuräumen, ungenutztes Bauland durch stärkere Besteuerung zu aktivieren, sind zu begrüßen. Bei der Reform der Grundsteuer ist aber eine generelle Besteuerung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abzulehnen.

Das politische Ziel, den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag zu begrenzen, stammt allerdings aus einer Zeit, als Deutschland schrumpfte. Es wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch.

1.4 Bundeseigene Grundstücke

Wir wollen ermöglichen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Ländern und Kommunen zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bundeseigene Grundstücke rechtssicher und im beschleunigten Verfahren zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung stellen kann. (S. 109)

Bewertung des GdW:

Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Überlegungen der Koalitionäre, Grundstücke des Bundes für Wohnbauflächen günstig bereit zu stellen. Dies würde bedeuten, dass neben den Grundstücken der BIMA auch beispielsweise die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens BEV umfasst wären. Dies darf sich aber nicht nur an die Gemeinden richten, sondern muss sich neben den kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen auch an die Wohnungsgenossenschaften richten.

1.5

Steuerliche Anreize für den Wohnungsbau

Wir schaffen insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsbau im bezahlbaren Mietsegment steuerliche Anreize. Dazu werden wir eine bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung einführen. Sie beträgt zusätzlich zur linearen Abschreibung über vier Jahre fünf Prozent pro Jahr. (S. 110)

Wir werden Eigentumsbildung für Familien finanziell unterstützen. (S. 110)

Wir wollen ein Bürgschaftsprogramm der KfW einführen, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Die Bürgschaft soll für 20 Jahre gelten. (S. 110)

Wir prüfen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich. (S. 110)

Bewertung des GdW:

Die Wohnungswirtschaft wertet die Pläne der Koalitionäre, eine zeitlich befristete steuerliche Sonderabschreibung für den bezahlbaren Wohnungsbau einzuführen grundsätzlich positiv, wobei dies die dringend erforderliche Anhebung der Normalabschreibung auf 3 Prozent – in angespannten Märkten auf 4 Prozent – nicht ersetzt. Gefährlich wäre jedoch eine zu starke räumlich Begrenzung, da diese Fokussierung in den Hotspots nur zu massiv steigenden Preisen führt. Deutlich besser wäre die dringend erforderliche Anhebung der linearen Abschreibung. Notwendig ist auch, dass den Wohnungsunternehmen als Alternative zur beabsichtigten Sonderabschreibung eine Investitionszulage gewährt wird, denn sie können eine Sonderabschreibung in aller Regel nicht nutzen.

Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ist grundsätzlich zu begrüßen. Dennoch muss der Wettlauf bei der Grunderwerbsteuer endlich beendet werden. Der Grunderwerbsteuersatz muss auf ein investitionsfreundliches Niveau von 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

1.6 Soziale Wohnraumförderung

Der soziale Wohnungsbau muss mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden. Dafür ist es erforderlich, dass der Bund auch in Zukunft gemeinsam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen kann. Falls erforderlich wird dazu eine Grundgesetzänderung vorgenommen. Ungeachtet dessen werden wir in den Jahren 2020/2021 mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitstellen. (S. 110)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Pläne der Parteien, die soziale Wohnraumförderung des Bundes über 2019 hinaus fortzuführen und wieder mit einer Zweckbindung zu versehen.

Allerdings müssen nun insbesondere die Länder ihrer Verpflichtung nachkommen, den bezahlbaren Wohnungsbau zu fördern und die zusätzlichen Bundesmittel auch zu kompensieren.

Jährlich brauchen wir eine Neubauleistung von 80.000 Sozialwohnungen. Dafür müssen mindestens 3 Mrd. Euro aufgewendet werden, je zur Hälfte von Bund und Ländern. Insbesondere ist hier neben Förderdarlehen dringend auch eine Zuschussvariante notwendig.

Außerdem sollten attraktive Angebote unterbreitet werden, wenn auslaufende Belegungsbindungen verlängert werden sollen. Mittelbare Belegung sollte stärker zur Anwendung kommen.

1.7 Wohngeldreform

Wir wollen eine Anpassung des Wohngeldes an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen vornehmen. Die Veränderung der maßgeblichen Kriterien wollen wir regelmäßig prüfen. (S. 111)

Die Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld erfolgt nach Vorlage eines mit den Ländern inhaltlich und finanziell abgestimmten Modells. (S. 111)

Bewertung des GdW:

Notwendig ist eine Dynamisierung des Wohngeldes.

Ein sehr positives Signal ist die geplante Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld, für die sich die Wohnungswirtschaft stark gemacht hat. Dadurch können steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung aufgefangen werden. Dazu bedarf es auch entsprechender Regelungen bei den Kosten der Unterkunft. Es kann nicht länger hingenommen werden, dass einkommensschwache Familien zumeist nur in energetisch unsanierten Beständen wohnen können.

1.8

Energetische Gebäudesanierung

Wir werden das Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen und die Vorschriften der EnEV, des EnergieeinsparG und des EEWärmeG in einem modernen Gebäudeenergiegesetz zusammenführen und damit die Anforderungen des EU-Rechts zum 1. Januar 2019 für öffentliche Gebäude und zum 1. Januar 2021 für alle Gebäude umsetzen. Dabei gelten die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau fort. Wir wollen dadurch insbesondere den weiteren Kostenauftrieb für die Mietpreise vermeiden. Zusätzlich werden wir den Quartiersansatz einführen. Mögliche Vorteile einer Umstellung künftiger gesetzlicher Anforderungen auf die CO₂-Emissionen werden wir prüfen. Die mögliche Umstellung soll spätestens bis zum 1. Januar 2023 eingeführt werden. (S. 114)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die enge Verknüpfung der energetischen Gebäudesanierung mit dem bezahlbaren Wohnen.

Die Beibehaltung der Anforderungen der EnEV 2016 an den Neubau und die energetische Gebäudesanierung wird dazu beitragen, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand zu verstetigen und eine größere Breitenwirkung zu erreichen.

Die Stärkung von Quartiersansätzen und die Prüfung der Umstellung energetischer Anforderungen auf CO₂ werden begrüßt. Der GdW schlägt als ersten Schritt die Einführung einer Experimentierklausel vor, die im geplanten Gebäudeenergiegesetz den Nachweis für Quartiere auf Basis von Treibhausgasemissionen und Endenergie ermöglicht.

1.9

Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung wollen wir fortführen und die bestehenden Programme überarbeiten und besser aufeinander abstimmen. Dabei wollen wir erreichen, dass jeder eingesetzte öffentliche Euro dazu beiträgt, möglichst viel CO₂ einzusparen. (S. 114)

Die Innovationen bei der Gebäudetechnik werden immer schneller. Die Technologie von morgen muss auch künftig ihre Chance im Wettbewerb haben. Deshalb wollen wir bei der Erarbeitung der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich technologische Innovationen besonders fördern. (S. 115)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Absicht zur Fortführung und Überarbeitung der Förderung energetischer Gebäudesanierung, insbesondere mit dem Blick auf die CO₂-Einsparung, und eine besondere Förderung technologischer Innovationen.

Aus Sicht des GdW würde ein Fokus der Förderung auf Treibhausgas-minderung und breitenwirksame Maßnahmen den besten Kosten-Nutzen-Effekt der CO₂-Minderung auch für die Mieter und Nutzer herstellen. Hinsichtlich der Innovationen sollte vor allem der Praxistransfer unbürokratisch mit Zuschüssen unterstützt werden, da sich die Gebäudeeigentümer mit dem Ausprobieren innovativer Techniken immer Risiken im laufenden Betrieb aussetzen.

Der GdW begrüßt darüber hinaus, dass zur Erreichung der Klimaziele das sogenannte Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 vollständig umgesetzt werden soll. Die darin enthaltene steuerliche Förderung für energetische Gebäudesanierung und die Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen bei der Stromerzeugung sind positive Schritte, um das Klimaziel 2030 zu erreichen. Entscheidend ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine Investitionszulage ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten, um die energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.

1.10 KfW-Bürgschaftsprogramm

Wir wollen ein Bürgschaftsprogramm der KfW einführen, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Die Bürgschaft soll für 20 Jahre gelten. (S. 110)

Wir wollen das Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung unterstützen. Wir wollen dazu gezielt langfristige Finanzierungen und Bürgschaften über 20 Jahre durch die KfW zur Verfügung stellen. Mit Beratung, weiteren innovativen Finanzierungsmodellen und einem Austausch guter Beispiele wollen wir auch Neugründungen in diesem Feld unterstützen. (S. 111)

Bewertung des GdW:

Wir begrüßen die Unterstützung gemeinwohlorientierten Verhaltens ausdrücklich. Bestimmte Unternehmensformen von einem speziellen KfW-Bürgschaftsprogramm profitieren zu lassen, sieht die Wohnungswirtschaft allerdings als rechtlich unzulässig an. Eine Förderung darf nicht von bestimmten Unternehmensformen abhängig gemacht werden. Entscheidend ist das Verhalten des jeweiligen Unternehmens und seine Aktivitäten für den bezahlbaren Wohnraum in Deutschland.

Die Eigenkapital-ersetzenden Bürgschaften können bei richtiger Ausprägung einen starken Hebel zur Finanzierung von Wohneigentum bilden, ohne den Staatshaushalt ähnlich stark zu belasten wie das Baukindergeld.

1.11

Mitarbeiterwohnen stärken

Der Bund nimmt für seine Beschäftigten insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsfürsorge verstärkt wahr. (S. 129)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt das Vorhaben des Bundes, die Wohnfürsorge für seine Mitarbeiter zu stärken. Das Modell des Mitarbeiterwohnens muss generell stärker unterstützt werden, z.B. durch die Einführung eines speziellen Freibetrags. Durch die Wiedereinführung des früheren § 7k Einkommensteuergesetz (EStG) könnten über „erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung“ die wohnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vermietung an Personen mit Wohnberechtigung auch auf das Mitarbeiterwohnen ausgedehnt werden. Auf diese Weise entstünde ein zusätzlicher Anreiz für Arbeitgeber, die Wohnsituation ihrer Beschäftigten aktiv zu unterstützen.

2 Mietrecht

2.1 Qualifizierter Mietspiegel

Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Unser Ziel ist es, eine repräsentative und differenzierte Qualität dieses Instruments zur rechtssicheren und zuverlässigen Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden. (S. 111)

Bewertung des GdW:

Gerade der qualifizierte Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird, war in den letzten Jahren Gegenstand von zahlreichen, zum Teil widersprüchlichen Entscheidungen der Gerichte.

Eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der Vergleichsmieten ist daher der richtige Weg die Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels zu fördern und die Bereitschaft der Kommunen kostenintensive qualifizierte Mietspiegel zu erstellen zu fördern.

Um die mit der Erstellung verbundenen Kosten für die Gemeinden möglichst gering zu halten, sollten die wissenschaftlichen Grundsätze, nach denen ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist, auf die notwendigen Punkte beschränkt sein.

Die Ausgestaltung der neuen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt so, dass die für die Erstellung und Fortschreibung anfallenden Kosten für die Gemeinden möglichst gering bleiben. Dazu werden wir den Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängern. Dadurch wird zugleich der Mietanstieg gedämpft. (S. 111)

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes wird geprüft. (S. 111)

Bewertung des GdW:

Gem. § 558 d Abs.2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Satz 3 der Vorschrift bestimmt, dass nach vier Jahren der qualifizierte Mietspiegel zu erstellen ist.

Eine Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre wird weder zu einer Kostenreduzierung für die Kommunen führen, noch den Mietanstieg begrenzen. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums – egal an welcher Stelle – wird zu höheren Preissprüngen bei Mietern führen. Werden die in § 558 BGB geregelten Kappungsgrenzen nicht angepasst, drohen zudem die Unwirtschaftlichkeit des Vermietungsprozesses sowie negative Auswirkungen auf die Beleihung. Dies wäre vor dem Hintergrund des notwendigen Neubaus gerade im bezahlbaren Wohnungsbau kontraproduktiv.

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs oder acht Jahre würde dazu führen, dass die Mieten für die Dauer von vier Jahren oder länger eingefroren werden. Auch dieser Schritt, der zu Recht in der letzten Legislaturperiode verhindert werden konnte, wäre im Hinblick auf den erforderlichen Wohnungsneubau kontraproduktiv.

2.2 Einfacher Mietspiegel

Der einfache Mietspiegel soll insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden als Instrument der Orientierung und des Rechtsfriedens stärker zur Anwendung kommen. (S. 111)

Bewertung des GdW:

Aufgrund seiner Vermutungswirkung kommt dem qualifizierten Mietspiegel eine besondere Funktion als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung zu. Weitere Begründungsmittel sind der einfache Mietspiegel, die Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder die sog. "drei Vergleichswohnungen". Nach jetziger Rechtslage ist es den Kommunen überlassen, ob sie einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel erstellen. Gerade in kleineren Kommunen wird aber häufig ganz auf einen Mietspiegel verzichtet. In diesen Fällen müssten Vermieter auf die weiteren Begründungsmittel ausweichen.

Soll das Instrument des einfachen Mietspiegels gerade in mittleren oder kleineren Kommunen stärker zur Anwendung kommen, muss es gegenüber den anderen Begründungsmitteln aufgewertet werden. Es muss einen Anreiz für dessen Erstellung geben. Dies könnte etwa ebenfalls durch die Benennung von Mindestanforderungen gelingen.

Das Ziel einer stärkeren Anwendung des einfachen Mietspiegels sollte nicht zu einem "qualifizierten Mietspiegel light" führen und dadurch die Bemühungen nach mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz von Mietspiegeln konterkarieren.

2.3 Mietpreisbremse

Wir wollen mit einer gesetzlichen Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete – wenn sich der Vermieter bei der Begründung des Mietverhältnisses auf diese beruft – mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse erreichen. (S. 112)

Bewertung des GdW:

Eine Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete begegnet keinen Bedenken, sofern sich der Vermieter bei der Begründung auf diese beruft. Insofern ist eine Erleichterung der Anforderungen

an die qualifizierte Rüge des Mieters nachvollziehbar, da der Mieter die Vormiete nicht kennen kann.

Die Mietpreisbremse wird frühzeitig bis Ende 2018 auf Eignung und Wirksamkeit bewertet. Dabei werden die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse der Rechtsprechung berücksichtigt. (S. 112)

Bewertung des GdW:

Die Berücksichtigung von Erkenntnissen aus der Rechtsprechung und die insbesondere in den Entscheidungsgründen dargestellten Grundsätze sind sicherlich ein Anhaltspunkt für eine Bewertung der Mietpreisbremse.

2.4 Modernisierungumlage

Wir wollen Mieter besser vor bewusstem Missbrauch bei der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen schützen. Das gezielte Herausmodernisieren wird künftig im Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen. (S. 112)

Bewertung des GdW:

Ein bewusstes Herausmodernisieren muss verhindert werden. Allein der Schutz von Mieterinnen und Mieter vor einem bewussten Missbrauch hätte im Rahmen der beabsichtigten Neufassung der Mieterhöhung nach Modernisierung ausgereicht.

In Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wird die Modernisierungumlage auf 8 % abgesenkt. Diese Regelung wird auf fünf Jahre befristet und zum Laufzeitende geprüft. (S. 112)

Bewertung des GdW:

Die Wohnungswirtschaft warnt davor, die Prozentzahlen bei der Modernisierungsmieterhöhung abzusenken. Eine Absenkung unter 10 % führt dazu, dass der Anreiz Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen abnimmt, da – je weiter man sich von den 11 % entfernt – eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme immer weniger gegeben ist. Gerade für kleinere Modernisierungsmaßnahmen, die auf Wunsch des Mieters durchgeführt werden, war die aktuelle Gesetzeslage notwendig. Eine Absenkung auf 8 % macht gerade kleinere Modernisierungsmaßnahmen unwirtschaftlich und wird dazu führen, dass dem Wunsch vieler Mieterinnen und Mieter auf Modernisierungsmaßnahmen, die sie unmittelbar spüren – etwa kleinere Maßnahmen im Badezimmer – nicht entsprochen wird. Die Begrenzung der Regelung auf Gebiete, für die Kappungsgrenzen gelten, bedarf einer exakten Formulierung, die verfassungsrechtlichen Anforderungen gerecht wird. Deshalb muss sie sich auf die Kappungsgrenzenverordnung der Mietpreisbremse beziehen.

Wir wollen verhindern, dass Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen unverhältnismäßig belastet werden. Die monatliche Miete darf

künftig nach einer Modernisierung nicht mehr als drei Euro pro m²-Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden (Kappungsgrenze). (S. 112)

Bewertung des GdW:

Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Tatbestand einer Absenkung auf 8 % und zugleich die entsprechende Kappungsgrenze eingeführt wird. Diejenigen, die sich einen Betrag oberhalb der Kappungsgrenze leisten können, werden belohnt, auch wenn die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nicht sichergestellt wird. Insofern sollte die Kappungsgrenze höchstens im Rahmen der Härtefallprüfung in Betracht kommen.

3 Energiewende/Klimaschutz

3.1 Energiewende

(Wir) streben ... einen Anteil von etwa 65 % Erneuerbarer Energien bis 2030 an. (S. 71)

Wir werden... mit einer Reform der Netzentgelte die Kosten verursachergerecht und unter angemessener Berücksichtigung der Netzdienlichkeit verteilen. (S. 72)

Wir werden... die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) weiterentwickeln und umfassend modernisieren, so dass sie im Rahmen der Energiewende eine Zukunft hat. Wir werden die Kraft-Wärme-Kopplung CO₂-ärmer ausgestalten und flexibilisieren. Wir wollen KWK-Anlagen und die Fernwärmeinfrastruktur ausbauen und effizienter machen. (S. 73)

Wir werden... die bestehende Mieterstromregelung optimieren, indem der Verlust der tradierten gewerbsteuerlichen Behandlung von Wohnungsbaugenossenschaften vermieden wird, um nachhaltige Mieterstrommodelle zu ermöglichen. (S. 73)

Bewertung des GdW:

Ein anspruchsvoller Anteil erneuerbarer Energien im Stromnetz erfordert die Beteiligung aller potentiellen Energieerzeuger. Der GdW mahnt deshalb die Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für die dezentrale Stromerzeugung mittels KWK und auf Basis erneuerbarer Energien (Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung, 10%-Grenze für Vermietungsgenossenschaften) für **alle** Wohnungsunternehmen an. Dadurch entstünden keine Steuerausfälle, aber ein großer Schub für die Energiewende. Eine Beschränkung auf Genossenschaften dürfte zudem rechtlich nicht haltbar sein.

Hinsichtlich der geplanten Reform der Netzentgelte weist der GdW darauf hin, dass speziell Mieter und Mieterinnen mit kleinen und mittleren Einkommen nicht mehr belastet werden dürfen. Die Auswirkungen auf vermietete Wohnungen sind von Anfang an mit zu berücksichtigen.

Der GdW begrüßt das Bekenntnis zur Kraft-Wärme-Kopplung und zur Fernwärme. BHKW und umweltfreundliche Fernwärme sind ein wesentlicher Bestandteil einer bezahlbaren Energiewende in der Wohnungswirtschaft. Das zukünftige Strommarktdesign muss faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung beinhalten. Dazu zählen auch die Regeln für Mieterstrom und für das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt (Sektorkopplung).

Der GdW begrüßt die geplante Beseitigung der gewerbsteuerlichen Hemmnisse für Mieterstrom. Die Einschränkung auf „Wohnungsbaugenossenschaften“ ist jedoch völlig unverständlich, da die Hemmnisse im Gewerbesteuergesetz für alle Wohnungsunternehmen bestehen welche die erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen, also

auch für alle Wohnungsunternehmen – und nicht nur für Genossenschaften – gelöst werden müssen. Darüber hinaus besteht für die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften – und dies ist die Mehrheit – ein steuerliches Hemmnis im Körperschaftssteuergesetz, das ebenfalls gelöst werden muss.

Wir werden unter breiter Beteiligung eine ambitionierte und sektorübergreifende Energieeffizienzstrategie des Bundes erarbeiten und darin das Leitprinzip „Efficiency First“ verankern mit dem Ziel, den Energieverbrauch bis zum Jahr 2050 um 50 Prozent zu senken. (S. 73)

Bewertung des GdW:

Der GdW vermisst für das Ziel der Energiebedarfssenkung die Angabe des Bezugs- bzw. Basisjahres. Nach Angaben der Energieeffizienzstrategie Gebäude ist das Energieeffizienzpotenzial im Gebäudereich auf minus 54% von 2008 bis 2050 begrenzt.

3.2 Klimaschutz

Das Minderungsziel 2030 wollen wir auf jeden Fall erreichen. Dies soll unter Beachtung des Zieldreiecks Versorgungssicherheit, Sauberkeit und Wirtschaftlichkeit sowie ohne Strukturbrüche realisiert werden. ... Ein zeitlich paralleles Vorgehen (Anmerkung: zum Energiesektor) soll für den Bau- und Verkehrssektor erfolgen. ... Auf dieser Grundlage wollen wir ein Gesetz verabschieden, das die Einhaltung der Klimaschutzziele 2030 gewährleistet. Wir werden 2019 eine rechtlich verbindliche Umsetzung verabschieden. (S. 142-143)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die gleichwertige Adressierung der verschiedenen Sektoren und das Bekenntnis zu Wirtschaftlichkeit als Basis von Klimaschutzmaßnahmen.

Vor Verrechtlichung der Klimaziele und insbesondere vor Festlegung von wirtschaftlichen und sozialverträglichen Maßnahmen muss allerdings zwingend eine Analyse über tatsächliche Energieeinsparungen und Treibhausgasminderungen sowie das Kosten/Nutzen-Verhältnis im Gebäudesektor erfolgen, die die empirischen Ergebnisse der Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten 10 Jahre betrachtet.

Nicht vergessen werden darf auch der Klimawandel. Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel, die negative Auswirkungen auf Gesellschaft und Wirtschaft verhindern, sollten als no-regret-Maßnahmen identifiziert und unterstützt werden.

3.3 Umweltpolitik

Wir treten für eine effiziente, technologieoffene und innovationsfördernde Umweltpolitik ein, die wir gemeinsam mit den gesellschaftlichen Partnern gestalten. EU-Recht setzen wir 1:1 um. (S. 137)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Einbeziehung der gesellschaftlichen Partner in die Umweltpolitik und die geplante 1:1-Umsetzung von EU-Recht.

Die Wohnungswirtschaft ist von den meisten Umweltgesetzen direkt oder indirekt mitbetroffen, wie z.B. zuletzt von der zeitweisen Eingruppierung von HBCD als gefährlicher Abfall oder demnächst von der geplanten Mantelverordnung. Die Auswirkungen von Umweltgesetzen auf das bezahlbare Bauen und Wohnen und auf die Mieter müssen daher bei allen Umweltgesetzen, auch bereits auf europäischer Ebene, mit betrachtet werden.

3.4

Saubere und bezahlbare Mobilität

Den Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern werden wir rechtlich erleichtern. Außerdem werden wir die gesetzlichen Bedingungen für benutzerfreundliche Bezahlssysteme verbessern. (S. 77)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die beabsichtigten Maßnahmen zur Erleichterung der Umsetzung von Elektromobilität.

Die Wohnungswirtschaft beteiligt sich aktiv an der Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität. Das Wohnen ist zentral für die Gestaltung neuer Mobilitätskonzepte: Mehr als 50 % der Stadtfläche stehen für das Wohnen bereit. An der Wohnungstür beginnt und endet jeder Weg zur Arbeit, zur Kita oder zum Einkauf.

Für die Wohnungswirtschaft sind der Einfluss neuester technologischer Entwicklungen sowie die Veränderungen im Mobilitätsverhalten und -management auf die Wohnquartiere und Nachbarschaften von größtem Interesse. Themen sind hier das Mobilitätsmanagement und die Verbindung von energetischer Quartiersentwicklung, Energieerzeugung und Mobilität sowie E-Mobility. Dazu zählen Schlagworte wie Carsharing und autonomes Fahren. Dazu gehören vor allem auch Investitionen in nachhaltige Mobilitätskonzepte für Wohn- und Stadtquartiere.

Um die Kooperation und den Erfahrungsaustausch von Wohnungsunternehmen und Kommunen bei der Gestaltung nachhaltiger Mobilitätskonzepte voranzubringen, setzt sich der GdW für ein vom Bund unterstütztes Kompetenzzentrum "Wohnen und Mobilität" ein.

4 Stadt/Land/Integration

4.1 Fortsetzung der Städtebauförderung

Wir werden die Städtebauförderung fortsetzen und mit Blick auf die Förderung von strukturschwachen Regionen, einer Stärkung von interkommunalen Kooperationen und Stadt-/Umlandpartnerschaften weiterentwickeln. Ein Schwerpunkt liegt dabei – unter Berücksichtigung der ländlichen Regionen – auf der Belebung von Orts- und Stadtkernen. (S. 117)

Erfolgreiche Modellvorhaben zur ländlichen Entwicklung werden wir zügig in die Regelförderung überführen und diese auch für die Unterstützung der Akteure vor Ort öffnen. Die Übernahme dieses Verfahrens für städtische Räume werden wir prüfen. (S. 117)

Die im Programm Soziale Stadt begonnene ressortübergreifende Zusammenarbeit werden wir mit einer besseren Abstimmung von Förderprogrammen und -instrumenten fortsetzen. (S. 117)

Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen an den Prozessen der Stadtentwicklung wollen wir stärken und eine bessere Beteiligung von Privaten an der Städtebauförderung erreichen. (S. 112)

Wir werden die Städtebauförderung daher als ein eigenständiges, eng an lokalen Problemlagen orientiertes Förderinstrument neben den Gemeinschaftsaufgaben beibehalten. Wir wollen die Städtebauförderung inklusive des Investitionspaktes ‚Soziale Integration im Quartier‘ mindestens auf dem derzeitigen Niveau fortführen. Wir werden die Programme flexibilisieren, entbürokratisieren und weiterentwickeln. (S. 113)

Wir werden mit den Ländern die der Städtebauförderung zu Grunde liegende Grundvereinbarung neu verhandeln und wollen dabei den Verfügungsrahmen für gewährte Mittel der Städtebauförderung verlängern. Zur Vorbereitung einer Weiterentwicklung der Städtebauförderung werden wir Modellprojekte gemeinsam mit einzelnen, unterschiedlich großen Kommunen realisieren, die beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe und den sozialen Zusammenhalt entwickeln. (S. 113)

Vor allem zur Unterstützung von Wohnungsbau prüfen wir die Sanierung und Herrichtung von Industriebrachen als eigenen Förderschwerpunkt. Unabhängig davon werden wir zur Förderung der Revitalisierung von Industrie- und Konversionsbrachflächen das Bundesimmissionsschutzgesetz und damit in Verbindung stehende Technische Anleitungen auf Anpassungsbedarfe in Bezug auf bestehende Hindernisse bei der Brachflächenaktivierung überprüfen und bis 2021 bestehende Hemmnisse beseitigen. (S. 113)

Das Programm 'Nationale Projekte des Städtebaus' werden wir fortführen. (S. 113)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Fortsetzung der Städtebauförderung – insbesondere auch die Berücksichtigung der strukturschwachen Regionen.

Für die Erneuerung der Städte und ihrer Quartiere hat sich die Städtebauförderung als nachhaltiger Erfolgsfaktor erwiesen. Deshalb muss die bewährte Familie der Programme der Städtebauförderung verstetigt und auf hohem Niveau fortgeführt werden. Eine weitere Auffächerung der Programmkulissen ist allerdings zu vermeiden, weil das Konzept der ganzheitlichen Beseitigung städtebaulicher und sozialer Missstände dadurch eher konterkariert würde.

Bundesregelungen zum zukünftigen Stadtumbau sollten den Ländern große Flexibilität einräumen. Stadtumbauinstrumente sind für wachsende wie für schrumpfende Regionen erforderlich. Die spezifischen Förderinstrumente des Stadtumbaus Ost zum Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum sollten auch für Kommunen mit gleicher Problemlage in den alten Ländern zur Verfügung stehen.

Flankierende Maßnahmen sind unerlässlich, um die wirtschaftliche Tragbarkeit des Stadtumbaus für die Wohnungswirtschaft zu sichern.

4.2

Strukturschwächen in ländlichen Räumen bekämpfen

Wir werden ein gesamtdeutsches Fördersystem für strukturschwache Regionen entwickeln, das allen Bundesländern gerecht wird und das Fördergefälle zu Nachbarstaaten Deutschlands berücksichtigt. Die künftige Strukturförderung soll für eine breitere Verwendung geöffnet werden (S. 60).

Die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) soll weiterhin auch und gerade die wirtschaftlichen Strukturprobleme ländlicher und städtischer Räume adressieren. Sie soll auch zum Abbau des Strukturgefälles innerhalb von Bundesländern beitragen. Ebenfalls wollen wir weitere Bundesprogramme im Rahmen der Konzipierung des gesamtdeutschen Fördersystems daraufhin überprüfen, ob und wie sie zur Förderung strukturschwacher Regionen beitragen können. Dabei wollen wir die fachpolitischen Zielrichtungen der Programme wahren (S. 60)..

Wir werden die Strukturschwächen in ländlichen Räumen, in Regionen, Städten und Kommunen in allen Bundesländern wirkungsvoll bekämpfen und die Kommunen beim demografischen Wandel unterstützen, um gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen. (S. 116)

Im Mittelpunkt stehen Maßnahmen der Daseinsvorsorge sowie eine flächendeckende Gesundheits- und Pflegeversorgung, Infrastruktur, Mobilitätsangebote und -konzepte, Bildung und Kultur, Hochschule und Forschung, Breitband- und Mobilfunkausbau, Digitalisierung,

Unternehmens- und Behördenansiedlungen, die Stärkung der regionalen Wirtschafts- und Innovationskraft und Fachkräftesicherung. Dem dienen auch eine Dezentralisierungsstrategie sowie eine Flexibilisierung im Bau-, Planungs- und Raumordnungsrecht. (S. 116)

Bewertung des GdW:

Die Aufmerksamkeit muss ohne Frage stärker auf die schrumpfenden Regionen gerichtet werden. Erforderlich sind geeignete Förderstrukturen, die durch Attraktivitätssteigerung der Abwanderungsregionen den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abschwächen. Neubauförderung in den Boomregionen steht in Konkurrenz zur Förderung attraktiver, gleichwertiger Lebensbedingungen in schrumpfenden Regionen.

Leerstand in schrumpfenden Regionen steht im Kontrast zur Wohnungsknappheit in den Metropolregionen. Grundlegende Strategie muss es daher sein, auch in den ländlichen Räumen lebendige Zentren zu erhalten. Die Infrastruktur in strukturschwachen Regionen muss gesichert werden.

Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten (Laden, Bäcker, Post, Bankfiliale), die medizinische Infrastruktur (Ärzte, Apotheke, Krankenhaus), kulturelle Einrichtungen (Kirchen, Gemeinschaftsräume, Sportanlagen) und Bildungsangebote (Kindergärten, Schulen) vorhanden sind. Polyzentralität muss zum Leitbild werden.

Der unveränderte Bevölkerungsrückgang in zahlreichen Regionen erfordert andere Maßnahmen hinsichtlich der Stadtentwicklung als in den prosperierenden Ballungsgebieten. Die sich jetzt abzeichnende Entwicklung mit vielerorts steigendem Leerstand darf nicht die Existenz von Wohnungsunternehmen gefährden.

Eine Flexibilisierung im Bau-, Planungs- und Raumordnungsrecht begrüßen wir ausdrücklich.

4.3

Kommission "Gleichwertige Lebensverhältnisse"

Wir werden angespannte Situationen in Städten entlasten und den Auswirkungen des demografischen Wandels in ländlichen Regionen und strukturschwachen Städten entgegenwirken. (S. 116)

Die Bundesregierung wird zusammen mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden eine Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ einsetzen, die bis Mitte 2019 konkrete Vorschläge erarbeitet. Hierbei geht es um alle Aspekte der Daseinsvorsorge genauso wie gezielte Strukturverstärkungen in Ländern und Kommunen. Maßnahmen im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe für Kommunen zum Beispiel mit Altschulden und hohen Kassenkrediten ebenso wie die Altschuldenproblematik kommunaler Wohnungsbauunternehmen werden in die Prüfung einbezogen. (S. 116-117)

Bewertung des GdW:

Wir begrüßen die Pläne der Koalitionspartner, eine Kommission für gleichwertige Lebensverhältnisse einzusetzen und konkrete Vorschläge zu erarbeiten. Die Wohnungswirtschaft steht mit all ihrer Erfahrung dazu zur Verfügung. Entscheidend ist allerdings, dass die Vorschläge dann auch zügig in konkretem Regierungshandeln münden.

Der GdW begrüßt außerordentlich, dass die Altschuldenproblematik der Wohnungsunternehmen in die Prüfung einbezogen werden soll.

4.4

Prävention durch Einbruchssicherung

Das erfolgreiche KfW-Förderprogramm „Prävention durch Einbruchssicherung“ wollen wir ebenfalls verstetigen. Von der Förderung sollen Eigentümer, Mieter und private Kleinvermieter auch von Mehrfamilienhäusern, profitieren. Zudem wollen wir die Förderung von Maßnahmen zur Kriminalprävention auf den Neubau ausweiten. (S. 125)

Bewertung des GdW:

Die Wohnung und das Quartier werden als sichere Rückzugsorte immer wichtiger. Das Sicherheitsbedürfnis der Mieter wächst. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft geht es um Zusammenleben, Sicherheit und Vertrauen in den Nachbarschaften. Die Belegungspolitik spielt dabei eine wichtige Rolle.

Das KfW-Programm ist für Maßnahmen im Gebäude und im Quartier weiter auszubauen und langfristig mit einem den Problemen entsprechenden Mittelleinsatz auszustatten. Die Städtebauförderung bietet zudem Möglichkeiten, öffentliche Räume und Gebäude sowie das Wohnumfeld sicher zu gestalten. Städtebauliche Leitfäden für „Sicherheit im Quartier“ sind hierfür wichtige Orientierungshilfen.

4.5 Integrationsfähigkeit

Wir sind uns darüber einig, dass die Integrationsfähigkeit unserer Gesellschaft nicht überfordert werden darf. Integrationsfähigkeit bemisst sich dabei nicht nur daran, wie die Aufnahme und Integration zugewanderter Menschen in die Gesellschaft gelingt, vielmehr beinhaltet sie auch unseren Anspruch, die Lebensbedingungen der hier lebenden Menschen gerade angesichts der zu bewältigenden Zuwanderung zu berücksichtigen (z. B. Versorgung mit Kita-Plätzen, Schulen, Wohnungen). (S. 103)

Es soll eine Fachkommission der Bundesregierung eingesetzt werden, die sich mit den Rahmenbedingungen der Integrationsfähigkeit befasst und einen entsprechenden Bericht dem Deutschen Bundestag zuleitet. Wir stärken die Migrations- und Integrationsforschung. (S. 103)

Wir stellen die weitere Finanzierung der laufenden Maßnahmen zur Entlastung von Ländern und Kommunen bei den Flüchtlingskosten (Integrationspauschale, Kosten der Unterkunft, unbegleitete minderjährige Flüchtlinge) in den Jahren bis 2021 mit insgesamt weiteren acht Milliarden Euro sicher und gestalten sie gemeinsam, wo erforderlich, effizienter neu aus. Wir prüfen zusätzliche finanzielle Anreize bei freiwilligem Engagement von Kommunen für erfolgreiche Integrationsarbeit. (S. 106)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Einsetzung einer Fachkommission zur Integrationsfähigkeit ebenso weitere Mittel für die Kommunen. Allerdings müssen wohnungswirtschaftliche Aspekte dringend gestärkt werden.

Allerdings mahnt der GdW – angesichts der geplanten jährlichen Zuwanderung die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum konsequent mitzudenken inkl. der notwendigen sozialen Infrastruktur.

Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern zuerst in den Wohnquartieren. Das Wohnen in einer stabilen Nachbarschaft ist eine unverzichtbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration.

Die Wohnungswirtschaft fordert – nach dem Übergang vom Asylbewerberleistungsgesetz zum SGB II – eine verstärkte Betreuung der Betroffenen in den Wohnquartieren. Wirtschaftlich nicht so leistungsstarke Wohnungsunternehmen können nicht die Aufgaben des Staates mit der Einstellung von Sozialarbeitern etc. übernehmen.

Zwingend notwendig ist daher ein bundesweites Zuschussprogramm für eine langfristig angelegte Integrationsarbeit in den Wohnquartieren – zur Stärkung von integrativen Maßnahmen der Wohnungswirtschaft. Ohne ein auf die wohnungswirtschaftlichen Bedürfnisse zugeschnittenes Zuschussprogramm wird die Arbeit für funktionierende Nachbarschaften sonst in den jetzt geplanten Zuwanderungsdimensionen nur noch schwer möglich sein.

Wohnungsunternehmen müssen zukünftig als Träger der Jugendhilfe

im Rahmen des SGB VIII anerkannt werden. Jugendhilfe-Angebote sind sonst nur sehr eingeschränkt möglich. Die Generierung von Mitteln ist praktisch nur über externe soziale Träger möglich. Ziehen sich diese Träger allerdings aus einem Gebiet zurück, kann das aufgebaute Angebot von den Wohnungsunternehmen ohne die Möglichkeit der Mitteleinwerbung als Träger der Jugendhilfe nicht aufrechterhalten werden.

4.6 Modernes Migrationsrecht

Deshalb werden wir ein Regelwerk zur Steuerung von Zuwanderung in den Arbeitsmarkt und das damit verbundene Recht des Aufenthalts und der Rückkehr in einem Gesetzeswerk erarbeiten, das sich am Bedarf unserer Volkswirtschaft orientiert. Ein solches Gesetz wird die bereits bestehenden Regelungen zusammenfassen, transparenter machen und, wo nötig, effizienter gestalten. (S. 105)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Einführung eines Regelwerkes für eine Fachkräftezuwanderung.

Generell muss die Vermittlung bzw. Besetzung von freien Stellen, Qualifizierung und Sprachförderung von (EU-)Ausländern erleichtert und bürokratische Hürden in diesem Zusammenhang abgebaut werden. Den Zugang zum Arbeitsmarkt gilt es zu erleichtern, dazu zählt auch eine Überprüfung der aktuell noch geltenden Beschränkungen wie z. B. die „Positivliste“ für Mangelberufe.

4.7 Integrationskurse

Wir bekennen uns zur Integration für diejenigen mit dauerhafter Bleibeperspektive. Dazu gehören Sprache und Arbeit. Die im Jahr 2005 eingeführten Integrationskurse sind der zentrale Ausgangspunkt für alle weiteren Integrationsschritte. Qualität und Effizienz dieser Kurse wollen wir weiter verbessern, insbesondere mit Blick auf eine bessere Zielgruppenorientierung. Erforderlich ist eine stärkere Kursdifferenzierung nach Vorkenntnissen. Die Mitwirkung beim Spracherwerb werden wir stärker einfordern. Wir wollen für den Spracherwerb zusätzliche Anreize setzen, Hilfestellungen ausbauen und Sanktionsmöglichkeiten konsequent nutzen. (S. 106)

Bewertung des GdW:

Eine Verbesserung der Integrationskurse findet grundsätzlich Zustimmung. Allerdings müssen die Belange des Wohnens zur Miete stärker in den Kursen berücksichtigt werden. Dies fördert gerade auch das nachbarschaftliche Verständnis im Wohnquartier insgesamt. Die Kurse müssen grundsätzlich allen Zuwanderern offen stehen.

4.8 Wohnsitzregelung

Schließlich wollen wir die Regelungen des Integrationsgesetzes entfristen und die Wohnsitzregelung zeitnah evaluieren. (S. 106)

Bewertung des GdW:

Die Wohnsitzauflage ist ein wichtiges Instrument für eine erfolgreiche Integration, verschafft mehr Planbarkeit und muss daher in allen Bundesländern mittels Verordnung konkretisiert und fortgesetzt werden.

4.9 Förderung von bürgerschaftlichem Engagement

Zur besseren Förderung von bürgerschaftlichem und ehrenamtlichem Engagement Ehrenamtliche steuerlich entlasten sowie Hauptamtliche zu ihrer Entlastung vermehrt einsetzen. (S. 118)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt Überlegungen der Koalitionspartner, bürgerschaftliches Engagement besser zu fördern und Ehrenamtliche steuerlich zu entlasten. Dies ist gerade auch mit Blick auf die Herausforderungen der Integration notwendig.

5 Steuern/Finanzen

5.1 Kommunale Steuerquellen

Die kommunalen Steuerquellen werden wir sichern. Die Grundsteuer ist eine unverzichtbare Einnahmequelle der Kommunen. Diese wird unter Beachtung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts, der Sicherung des derzeitigen Aufkommens sowie unter Beibehaltung des kommunalen Hebesatzrechtes neu geregelt. Durch Schaffung einer Grundsteuer C schaffen wir für die Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern. (S. 117)

Bewertung des GdW:

Bei einer Reform der Grundsteuer müssen die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Mieter berücksichtigt werden, und zwar im Hinblick auf die Höhe der Mietbelastung insgesamt sowie auf die wohnungswirtschaftlichen Anforderungen, die sich aus der Weiterbelastung der Grundsteuer als Betriebskosten an die Mieter ergeben.

Die Pläne der Koalitionäre, eine Grundsteuer C einzuführen, um den Kommunen das Recht einzuräumen, ungenutztes Bauland durch stärkere Besteuerung zu aktivieren, sind zu begrüßen. Bei der Reform der Grundsteuer ist aber eine generelle Besteuerung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abzulehnen.

Die Sicherung der kommunalen Steuerquellen darf aber nicht zu einer Verschärfung der gewerbsteuerlichen Hinzurechnungstatbestände für Wohnungs- und Immobilienunternehmen führen.

Notwendige Einzelkorrekturen bei der Gewerbesteuer sind ebenso nötig, um andere Ziele des Koalitionsvertrages, z. B. die energetischen Ziele, erreichen zu können. Hier ist es erforderlich, dass die Benachteiligung der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nutzen können, beseitigt wird. Konkret fordern wir die Aufnahme der Energieerzeugung in den Katalog der zugelassenen Nebentätigkeiten.

5.2 Finanztransaktionssteuer – Grunderwerbsteuer bei Share-Deals

An dem bisherigen Ziel der Einführung einer Finanztransaktionsteuer im europäischen Kontext halten wir fest. (S. 69)

Nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder werden wir eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Die gewonnenen Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze verwendet werden. (S. 110)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Absicht der Einführung einer Finanztransaktionssteuer. Im Gegenzug müssen Überlegungen zur Besteuerung von Share-Deals mit der Grunderwerbsteuer entfallen.

**5.3
Gemeinsame Körperschaftsteuer-Bemessungsgrundlage
in der EU**

Wir setzen uns für einen gemeinsamen Rahmen für Unternehmenssteuern in Europa ein: Deutsch-französische Initiative für gemeinsame Bemessungsgrundlage und Mindeststeuersätze bei Körperschaftsteuer. (S. 13)

Wir unterstützen in Europa eine gemeinsame Bemessungsgrundlage und Mindestsätze bei den Unternehmenssteuern. Hier wollen wir mit Frankreich Initiativen ergreifen, um auch eine Antwort auf internationale Veränderungen und Herausforderungen, nicht zuletzt in den USA, zu geben. (S. 69)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt grundsätzlich den Willen der Koalitionspartner, eine gemeinsame Bemessungsgrundlage in der EU zu unterstützen.

**5.4
Anreize für Investitionen in die Digitalisierung**

Investitionen von Unternehmen in die Digitalisierung wollen wir unterstützen. Dazu werden wir überprüfen, ob zugunsten digitaler Innovationsgüter die Abschreibungstabellen überarbeitet werden. (S. 59)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Möglichkeit von steuerlichen Anreizen für Unternehmen, die in Digitalisierung investieren. Eine Förderung muss sich aber auch auf die Entwicklung und Umsetzung neuer unternehmerischer Strukturen und Prozesse beziehen.

6 Digitalisierung/Pflege/Gesundheit

6.1 Breitbandausbau/Digitalisierung

Wir wollen den flächendeckenden Ausbau mit Gigabit-Netzen bis 2025 erreichen. Wir wollen den Netzinfrastrukturwechsel zur Glasfaser. Unser Ziel lautet: Glasfaser in jeder Region und jeder Gemeinde, möglichst direkt bis zum Haus. Schulen, Gewerbegebiete, soziale Einrichtungen in der Trägerschaft der öffentlichen Hand und Krankenhäuser werden wir bereits in dieser Legislaturperiode direkt an das Glasfasernetz anbinden. (S. 38)

Wir gehen von einem öffentlichen Finanzierungsbedarf von 10 bis 12 Mrd. Euro in dieser Legislaturperiode aus, die wir in einem Gigabitinvestitionsfonds verlässlich bereitstellen. Hierfür werden wir die Erlöse aus der Vergabe der UMTS- und 5G-Lizenzen zweckgebunden bereitstellen und bis 2021 im Haushalt sicherstellen, dass das Fördervolumen insgesamt erreicht wird. (S. 38)

Diese öffentlichen Fördermittel werden wir so einsetzen, dass ausschließlich Ausbauabschnitte förderfähig sind, die mit Glasfasertechnologie ausgebaut werden. (S. 38)

Ferner wollen wir neue Anreize für den privatwirtschaftlichen Glasfaserausbau schaffen. Um den Aufbau solcher Netze zu erleichtern, werden wir statt einer detaillierten ex-ante-Regulierung wie bisher im Kupfernetz auf ein Modell des diskriminierungsfreien Zugangs (im Sinne des Open-Access) setzen. Dieses Modell wollen wir zunächst für Kooperationen nutzen und weiter ausbauen. Die Regulierungsbehörde stellt den Wettbewerb sicher und führt eine ex-post-Kontrolle in Streitfällen durch. (S. 38)

Mit dem hier dargestellten Maßnahmenpaket werden wir das Ziel eines flächendeckenden Zugangs zum schnellen Internet aller Bürgerinnen und Bürger erreichen. Dazu werden wir einen rechtlich abgesicherten Anspruch zum 01.01.2025 schaffen und diesen bis zur Mitte der Legislaturperiode ausgestalten. (S. 38)

Bewertung des GdW:

Die Wohnungswirtschaft unterstützt das Ziel des flächendeckenden Breitbandausbaus und einen langfristigen Infrastrukturwechsel auf Glasfasernetze. Die Begrenzung der Förderung auf Glasfasernetze wird ausdrücklich begrüßt, sofern nicht nur Zugangsnetze, sondern auch gebäudeinterne Infrastrukturen diskriminierungsfrei von allen Bauherren förderfähig errichtet werden können. Allerdings ist die Förderung des Glasfaserausbaus konkret auf FTTB- und FTTH-Investitionen zu begrenzen, um die Förderung von Übergangstechnologien, wie zum Beispiel Vectoring, auszuschließen.

Wir begrüßen auch Open-Access als Leitmodell, sind aber sehr skeptisch, ob eine ex-post-Kontrolle in Streitfällen den Wettbewerb ausreichend sichert.

Wir kritisieren, dass trotz hoher Investitionsbedarfe keine Haushaltsmittel festgelegt werden, sondern die Finanzierung nur aus Erlösen aus den Frequenzzuteilungen erfolgen soll. Besonders im Hinblick auf den neu eingeführten Rechtsanspruch ist eine angemessene Finanzierung aus Haushaltsmitteln angezeigt.

6.2 Digitalisierung von Verwaltung und Wirtschaft

Den digitalen Wandel von Wirtschaft, Arbeit und Gesellschaft werden wir so gestalten, dass alle davon profitieren. (S. 5)

Wir wollen die Digitalisierung der Verwaltung und wollen ein zentrales, einheitliches digitales Portal für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen schaffen. Die Umsetzung werden wir mit großer Dynamik in dieser Legislaturperiode vorantreiben. (S. 63)

Wir wollen die bestehenden Technologieprogramme für anwendungsnahe Forschung zur Förderung digitaler Spitzentechnologien wie Quantencomputing, Robotik, autonome Systeme, Augmented Reality (3D Virtualisierung), Blockchain, Visible Light Communication und Smart Home fortführen und ausbauen. Gleichzeitig werden wir gemeinsam mit unseren französischen Partnern ein öffentlich verantwortetes Zentrum für künstliche Intelligenz errichten. (S. 57)

Wir wollen die Verbreitung sicherer Produkte und des Entwicklungsprinzips „Security by Design“ fördern. Zusammen mit der Wirtschaft werden wir IT-Sicherheitsstandards für internetfähige Produkte entwickeln. Die Einhaltung dieser über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehenden IT-Sicherheitsstandards werden wir Verbraucherinnen und Verbrauchern mit einem Gütesiegel für IT-Sicherheit transparent machen. (S. 45)

Bewertung des GdW:

Die Schaffung eines einheitlichen Bürgerportals, eine anwendungsnahe Forschung einschließlich Robotik, 3D und Smart Home sowie ein Zentrum für künstliche Intelligenz sind zu begrüßen. Es fehlen konkrete branchenübergreifende Förderansätze für neu gestaltete Geschäftsprozesse, Datensicherheitskonzepte und Fortbildung.

Eine Forschungsförderung muss branchenübergreifend mindestens die oben genannten Themen umfassen.

Wir begrüßen ausdrücklich, alle bisherigen und zukünftigen Gesetze auf ihre Digitaltauglichkeit zu überprüfen und E-Government-fähig zu machen. Hierbei sind alle Gesetze in den Geschäftsbereichen B2B und B2C einzubeziehen.

Die Einführung von IT-Mindeststandards kann das Vertrauen von Endkunden und Mietern in digitale Services und Produkte sinnvoll stärken. Die Kriterien für die Erteilung der Gütesiegel müssen anbieterneutral, aussagefähig und nachvollziehbar sein. Das Siegel muss ein tatsächliches Sicherheits- oder Schutzniveau anzeigen und darf nicht beliebig im Sinne der Vermarktungsinteressen einzelner Anbieter oder einer Gruppe von Anbietern vergeben werden.

6.3 Gesundheit/Telemedizin

Wir werden das bestehende E-Health-Gesetz im Zuge technologischer Innovationen im Dialog mit allen Akteuren weiterentwickeln und einen konkreten Aktionsplan bis 2020 mit Maßnahmen und Meilensteinen aufstellen. Als erste Maßnahme schaffen wir die Möglichkeit, den Impfpass, den Mutterpass und das Untersuchungsheft digital zu speichern, das Zahnbonusheft digital zu verwalten sowie die Möglichkeiten von „Mobile Health“ zu nutzen. Außerdem wollen wir die Möglichkeit der digitalen Rezeptvergabe auch ohne Arztbesuch schaffen. (S. 47)

Die Anwendung und Abrechenbarkeit telemedizinischer Leistungen soll ausgebaut werden. (S. 101)

Die einschränkenden Regelungen zur Fernbehandlung werden wir auf den Prüfstand stellen. (S. 101)

Bewertung des GdW:

Wir begrüßen die Weiterentwicklung des E-Health-Gesetzes, die genannten Maßnahmen und die Erstellung eines Aktionsplanes. Insbesondere begrüßen wir die bessere Abrechenbarkeit telemedizinischer Leistungen.

Dies schafft Voraussetzungen für ein langes Leben in der eigenen Wohnung und ist insbesondere in ländlicheren Regionen von herausragender Bedeutung.

Allerdings können dazu dienende Maßnahmen im Bereich Telemedizin deutlich früher und damit parallel zum Aktionsplan umgesetzt werden. So sind ambulante telemedizinische Leistungen in das GKV-Versorgungsstrukturgesetz des SGB V aufzunehmen. Wir begrüßen die Absicht, die einschränkenden Regelungen zur Fernbehandlung zu prüfen. Wir regen dringend an, das extensiv ausgelegte Fernberatungsverbot gemäß § 31 Musterberufsordnung aufzuheben und den Anforderungen an eine moderne telemedizinische Betreuung anzupassen. Ein entsprechendes startendes Pilotprojekt in Baden-Württemberg sollte zügig als Regelversorgung bundesweit umgesetzt werden.

6.4 Wohnen im Alter/barrierearmes und technisch unterstütztes Wohnen

Wir setzen auf einen weiteren Ausbau unterschiedlicher und ortsnaher Beratungs-, Bildungs- und Unterstützungsangebote sowie unterschiedlicher Wohnformen, um den vielfältigen Bedürfnissen und Wünschen älterer Menschen gerecht zu werden und die Selbstbestimmung im Alter zu ermöglichen. Dazu wollen wir das bewährte Programm „Demografiewerkstatt Kommune“ ausbauen. Wir wollen Hürden beim Ausbau alternativer Unterstützungs- und Wohnformen – wie z. B. bei der steuerrechtlichen Bewertung von „Wohnen für Hilfe“ – beseitigen und Senioren-genossenschaften stärken. (S. 27)

Ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen benötigen barrierefreie und barrierearme Wohnungen und ein Wohnumfeld, in dem sie möglichst lange selbstbestimmt leben können. Deshalb wollen wir das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ verstetigen. Zugleich wollen wir die Wiedereinführung der Kreditvariante des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ mit Bundesmitteln ebenso prüfen wie eine finanzielle Unterstützung des KfW-Programms „Barrierearme Stadt“. (S. 111)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt vielfältige Unterstützungs- und Wohnangebote für ältere Menschen, sieht jedoch deutlichen Verbesserungsbedarf. Positiv zu werten ist auch eine Verstetigung des KfW-Programms, allerdings ist eine zusätzliche Finanzierung aus Haushaltsmitteln dringend erforderlich, wobei die Ausweitung des Zuschussprogramms angesichts des Zinsniveaus die bessere Alternative wäre.

Im Einzelnen:

Ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter wollen bis ins hohe Alter in der angestammten Wohnung im gewohnten Umfeld bleiben. Dazu müssen neben Beratung ganz konkret Schwellen in bestehenden Wohnungen abgebaut und Wohnungen barrierearm umgebaut werden.

Wohnungsunternehmen bieten zwar selbst Wohnberatungen an, parallel sind jedoch staatlich oder kommunal finanzierte Beratungen auszubauen.

Für bestimmte Wohnformen sind heimrechtliche und insbesondere bau- und brandschutzrechtliche Bestimmungen so anzupassen, die es Wohnungsunternehmen ermöglichen, geeignete Wohnformen im bisherigen Wohnumfeld der Menschen zu realisieren.

Zur besseren baulichen Anpassung muss neben der Erweiterung des Katalogs gemäß § 555b BGB um barrierearme Modernisierungsmaßnahmen der Bund besonders das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ weiter verbessern und mittelfristig mit jährlich mindestens 100 Mio. Euro ausstatten.

Der Fokus ist auf eine Ausweitung des Zuschussprogramms zu legen. Dies kann Mieter und Wohnungsunternehmen dazu anregen, sowohl mehr in Umbauten zur Barrierereduzierung als auch in technische Angebote zu investieren. Investitionszuschüsse müssen zumindest in Form von Tilgungszuschüssen auch für die Wohnungsunternehmen geöffnet werden.

Notwendig sind zudem steuerliche Anreize für Mieter und Wohnungseigentümer.

Angesichts der demografischen Entwicklung muss zudem die Wohnung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden. Ein barrierearmer Umbau trägt dazu bei, reicht aber bei weitem nicht aus.

Vor allem sind geeignete technische Assistenzsysteme in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufzunehmen und mit höheren Zuschüssen für förderfähige Hilfsmittel im Pflegehilfsmittelverzeichnis auszustatten. Ebenso sind auch anteilige Betriebskosten von Assistenzsystemen von den Pflegekassen zu finanzieren. Die Liste der förderfähigen Hilfsmittel im Pflegehilfsmittelverzeichnis muss um technische mobilitätsfördernde Einbauten zur Erhöhung der Selbstständigkeit in der Wohnung erweitert werden.

Entscheidend ist, dass nicht nur einfache Systeme, wie ein manueller Notruf, sondern auch komplexere technische Systeme von den Kassen mitzufinanzieren sind.

Der GdW empfiehlt die entsprechenden Empfehlungen der 7. Altenberichtscommission umzusetzen.

6.5 Smart City/Smart Country

Wir wollen Städte, Kreise und Gemeinden bei der digitalen Modernisierung und Entwicklung zu Smart Cities aktiv begleiten. Dazu werden wir die Dialogplattform „Smart Cities“ fortsetzen und zukunftsfähige Modellprojekte in Deutschland fördern. (S. 113)

Gemeinsam mit den Ländern wollen wir die Vorteile von Smart City und Smart Rural Area für die Menschen nutzbar machen. Dazu werden wir ein Bundesprogramm „Smarte Modellregionen“ auflegen, das insbesondere ländliche Regionen und mittlere Städte in den Fokus rückt und die Vernetzung von Stadt und Umland verfolgt sowie den demografischen Wandel im ländlichen Raum gestalten hilft. (S. 47)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt, Städte und Kommunen zu "smarten Regionen" zu entwickeln und die Dialogplattform "Smart Cities" fortzusetzen. Der GdW empfiehlt, das Bundesprogramm „Smarte Modellregionen“ mit digitalen Konzepten und Angeboten der Verwaltungen, des ÖPNV, der gewerblichen Wirtschaft und der Wohnungswirtschaft sowie weiteren Partnern von Wohn- und Stadtquartieren sowie Initiativen zu verzahnen. Eine smarte Regionen entsteht erst durch das Zusammenwirken zum Beispiel von Smart Home/Smart Buildings und Smart Energy und digitaler Verkehrsinfrastruktur.

6.6 Stärkung der Zivilgesellschaft/Ehrenamt

Gemeinsam mit Ländern und Kommunen wollen wir ehrenamtliches Engagement und gemeinwohlorientierte Initiativen stärken. Dafür wollen wir den rechtlichen Rahmen für ehrenamtliche Betätigung und soziales Unternehmertum weiter verbessern sowie das Gemeinnützigkeitsrecht verbessern. (S. 118)

Bewertung des GdW:

Der GdW begrüßt die Förderung des Ehrenamts. Eine konkrete Bezeichnung der Maßnahmen und Ziele fehlt jedoch. Der GdW fordert konkret, ehrenamtliche Tätigkeiten in Wohn- und Stadtquartieren als eigenständigen gemeinnützigen und steuerbegünstigten Zweck anzuerkennen.

7 Weitere wohnungswirtschaftlich relevante Themen

7.1 Stärkung von Genossenschaften

Wir wollen Genossenschaften als nachhaltige und krisenfeste Unternehmensform in den unterschiedlichsten Wirtschaftsbereichen stärken. Dazu benötigen wir Maßnahmen, die eine starke Mitgliederbeteiligung unterstützen und kleinere Genossenschaften Orientierungshilfen bieten. (S. 64)

Bewertung des GdW:

Die Stärkung der Genossenschaften als nachhaltige und krisenfeste Unternehmensform wird von uns grundsätzlich begrüßt. Maßnahmen zur Stärkung der Mitgliederbeteiligung müssen jedoch im Interesse der Chancengleichheit der Genossenschaft im Wettbewerb mit anderen Vereinigungsformen sorgfältig abgewogen werden. Die derzeitigen Regelungen im Genossenschaftsgesetz, die in der letzten Legislaturperiode noch einmal angepasst wurden, sorgen aus unserer Sicht für einen angemessenen Interessenausgleich. Einen weitergehenden gesetzgeberischen Handlungsbedarf sehen wir derzeit nicht.

7.2 Subsidiarität

Lokale Herausforderungen können nur lokal wirklich gelöst werden. Deshalb brauchen wir gelebte Subsidiarität, auch um die Handlungsspielräume von Kommunen und Ländern zu stärken. (S. 8)

Bewertung des GdW:

Für eine praxisgerechte und realistische Energieeinsparpolitik sollten EU-Richtlinien 1:1 in nationales Recht umgesetzt und nicht durch nationale Auflagen weiter verschärft werden.

Insbesondere sollten die unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Systeme in den Mitgliedstaaten der EU mehr Berücksichtigung bei der Ausformulierung von einheitlichen Anforderungen finden.

Die im Rahmen des Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSl) verfügbaren Finanzmittel in Höhe von 315 Mrd. Euro sollten für Investitionen in eine nachhaltige und bezahlbare Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung sowie in die energetische Sanierung in Deutschland eingesetzt werden.

Eine europäische Lösung der offenen Fragestellungen bezüglich Flüchtlinge, Asyl und Migration sowie eine einheitliche Asylgesetzgebung muss gefunden werden.

Zudem ist der Migrations- und Integrationsfonds (AMIF) als ein wesentliches Instrument einer europäischen Migrationspolitik auszubauen, der sowohl die Unterbringung als auch die Integration von Migranten finanziell unterstützt.

In der Nachfolge der Umsetzung von Basel III und Solvency II müssen die Rahmenbedingungen der für die deutsche Wohnungswirtschaft wichtigen langfristigen grundpfandrechtlich besicherten Finanzierung gewahrt werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>