



## Keine politischen Experimente beim Wohnen

### Positionen zur Bundestagswahl 2017

Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau in den Ballungsregionen, ohne dabei die Bedürfnisse der Schrumpfungsregionen aus den Augen zu verlieren. Ein Jahr vor der Bundestagswahl wird aber deutlich: Regierung und Parlament haben sich zu lange nur mit den Symptomen angespannter Mietmärkte beschäftigt. Mietrechtsverschärfungen können jedoch niemals zur dringend gebotenen Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen. Die Zahl fehlender bezahlbarer Wohnungen erhöht sich so weiter von Jahr zu Jahr. Seriöses politisches Handeln muss daher in der nächsten Legislaturperiode endlich die durchaus bekannten Ursachen des Übels anpacken.

Die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau investiert. Rund 4,2 Milliarden Euro investierten die GdW-Unternehmen allein in den Bau von neuen Wohnungen. Dabei sind die GdW-Unternehmen die automatische Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt: Ihre Nettokaltmieten liegen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 5,71 Euro pro Quadratmeter. Sie sind damit wichtige Partner für die Städte und das lokale Handwerk. Für diese Investitionen braucht die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft die passenden Voraussetzungen und ein positives Investitionsklima.

#### Bau-Hemmnisse beseitigen

Die Neubauzahlen zeigen aktuell zwar nach oben – die Baukosten aber leider auch. Das ist ein Grund, warum die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten nicht decken können. Es führt kein Weg daran vorbei, die Voraussetzungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern. Die ersten Schritte sind in der aktuellen Legislaturperiode mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Baukostensenkungskommission getan, aber die Umsetzung lässt immer noch auf sich warten.

#### Regulierungswut beenden

Immer neue Regulierungen schaden Mietern, Vermietern und dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb warnt der GdW eindringlich vor einem historischen Rückschritt zu einer Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie wird nicht zu mehr günstigem Wohnraum, sondern zu einem kostenintensiven Verwaltungsapparat und der Gefahr von sozialer Entmischung und Ghettoisierung führen. Wesentliche wohnungswirtschaftliche Errungenschaften der letzten 27 Jahre und der ausgewogene Wohnungsmarkt in Deutschland würden aufs Spiel gesetzt.

#### Bewältigung enormer Herausforderungen ermöglichen

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen spätestens seit diesem Jahr wieder verstärkt vor der enormen sozialpolitischen Herausforderung der Integration von Zuwanderern in unsere Gesellschaft. Aber auch die langfristigen Alltagsaufgaben müssen bewältigt werden: energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Stadtentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens und sozialer Wohnungsbau. Neue Megathemen wie Digitalisierung, Gesundheit oder Steuer- und Finanzierungsbedingungen stellen die Unternehmen vor zusätzliche Herausforderungen.

Für den anstehenden Bundestagswahlkampf hat der GdW daher seine Positionen für mehr bezahlbaren Wohnraum und einen ausgewogenen Wohnungsmarkt als konkrete „Wahl-Bausteine“ auf einen Blick zusammengeführt. Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin als starker Partner an der Seite der Politik – für bezahlbares Wohnen und Bauen. Wir werden auch in Zukunft unsere gesellschaftliche Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum tragen. Dafür benötigen wir aber dauerhaft die richtigen Voraussetzungen. Daher richten wir unseren Appell an die Politik: Nutzen Sie unsere Partnerschaft! Verzichten Sie in der nächsten Legislaturperiode auf weitere Verschärfungen und beseitigen Sie die Vielzahl von Hemmnissen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau!



Axel Gedaschko

Präsident des GdW  
Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 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

mail@gdw.de  
www.gdw.de



# 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 Baukosten senkungs-kommission 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.

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

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

**Mehr Realität wagen:** Die **steuerliche Normalabschreibung** beim Mietwohnungsbau 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 steuerlichen **Sonderabschreibung** – in Anlehnung an den früheren § 7k Einkommensteuergesetz – könnte den Neubau von Sozialwohnungen forcieren.

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

**Erfolgsmodell stärken:** Die **Städtebauförderung** muss auf hohem Niveau fortgeführt, Stadtumbau Ost und West zu einem einheitlichen Stadtumbau-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 aufgelaufene Defizit auszugleichen.

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

**Städte klimagerecht entwickeln:** Energieeinsparung 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 Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der **Grunderwerbsteuer** aufhören. Die Steuersätze müssen auf ein investitionsfreundliches Niveau von max. 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

**Akzeptanz schaffen:** Die Ablehnung von Neubauvorhaben in der Nachbarschaft wird zunehmend zu einem gesellschaftlichen Problem. Der Bund muss mithilfe einer **deutschlandweiten Kampagne** für mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben 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 Härtefallregelung das Handwerk gelegt werden, statt eine ganze Branche durch Mietendeckel in Mitleidenschaft 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 sozial gerechte Energiewende sind eine **Klimakomponente beim Wohngeld** und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft 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 Zwangssanierungen und Bevormundung.

**Blick auf Quartiere richten:** Das **Energieeinsparrecht** muss konsequent auf das CO<sub>2</sub>-Senkungsziel 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 KfW Bankengruppe** grundlegend angepasst werden.

**Steuerbelastung 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 **Grundstücksvergabe** 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 Schrumpfungsregionen zu verbessern, ihre **Attraktivität** zu steigern und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abzuschwächen.

**Digitale Werte schaffen:** Mit Unterstützung des Bundes müssen alle beteiligten Branchen eine **digitale Wohnstrategie vorantreiben**. Dazu brauchen wir politisch und rechtlich klare Richtlinien sowie Förderprogramme zur rechtssicheren Erhebung und Analyse von Daten. Breitbandinfrastrukturen bis in die Wohnung müssen technologieoffen 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 neue **Pflegebedürftigkeitsbegriff** ist konsequent umzusetzen. Der Bund muss das **KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“** weiter steigern 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.

