


GdW Positionen

gerecht wohnen

**Vorschläge für die
Wahlprogramme der Parteien
zur Bundestagswahl 2013**



November 2012

Herausgeber:

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
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2012

Inhalt	Seite
gerecht wohnen	2
Vorschläge für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2013	7
1 Stadtentwicklung	7
2 Klimaschutz und Energieeffizienz	8
3 Altersgerechtes Wohnen, Service und Wohnumfeld	9
4 Steuerliche Rahmenbedingungen	10
5 Stärkung des Wohnens in Genossenschaften	11
6 Europa	11
7 Weitere Themen	12
Anhang mit Detailinformationen	13

gerecht wohnen

Wohnen muss gerecht sein. Gerecht sowohl für den Mieter, der einen angemessenen Preis für seine Wohnung zahlen soll, als auch für den Vermieter, der sein Eigentum zur Verfügung stellt, Wohnraum schafft und das wirtschaftliche Risiko trägt. Die so verstandenen Anforderungen an ein gerechtes Wohnen müssen in Einklang gebracht werden mit den ehrgeizigen Zielen der Energiewende, den Herausforderungen des demografischen Wandels, sozialen und gesellschaftlichen Umbrüchen und einer sich auch deshalb verändernden Stadtentwicklungspolitik.

In den unter dem Gerechtigkeitsbegriff aufgeführten Punkten richtet der GdW seine Forderungen an die Regierung und die Parlamentarier und bittet um entsprechende Berücksichtigung bei der Erstellung der Wahlprogramme.

sozialgerecht

Sozialgerecht wohnen heißt, dass Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar bleiben muss. Für diese Personen gibt es gerade in Ballungsregionen schon jetzt zu wenig Wohnraum. Durch die mit der Energiewende verbundenen ehrgeizigen Ziele wird diese Entwicklung verschärft. Der dringend notwendige Wohnungsneubau ist durch energetische Anforderungen so teuer geworden, dass er sich häufig nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Die energetischen Anforderungen im Gebäudebereich dürfen jedoch nicht dazu führen, dass erhebliche soziale Probleme in den Quartieren entstehen, bis hin zu einer sozialen Segregation, und Mieter unterer Einkommensschichten sich gezwungen sehen, aus ihren Wohnungen auszuziehen.

Daher fordert der GdW, dass

- durch staatliche Förderung der Anstieg der Wohnkostenbelastung begrenzt und einkommensschwache Haushalte individuell unterstützt werden. Dabei sind die wohnungswirtschaftlichen Transferleistungen regelmäßig auf Angemessenheit zu prüfen und an die steigenden Lebenshaltungskosten anzupassen.
- die Bundesmittel für die Wohnraumförderung auf einem Niveau von mindestens 518 Mio. Euro pro Jahr bleiben und von den Ländern zweckgebunden eingesetzt werden.
- auch der frei finanzierte Wohnungsneubau durch Anpassung der steuerlichen Rahmenbedingungen – z. B. Abschreibungen – wieder attraktiv werden muss. Denn er entlastet den Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen.

Weitere Details zu einzelnen Positionen finden Sie unter den Punkten:
1.4; 1.8; 2.4; 2.11; 4.2

Klimagerecht wohnen heißt, die Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz in Einklang mit heutigen und künftigen Möglichkeiten des Wohnens zu bringen. Dabei reicht allein die Betrachtung gebäudebezogener Maßnahmen nicht aus. Notwendig ist eine ganzheitliche Betrachtung von gebäudebezogenen, quartiersbezogenen und gesamtstädtischen Maßnahmen sowie ihre positive Wirkung auf Klimaschutz und Energieeffizienz.

Die Energiewende wird ohne die Vermieter und ohne die Wohnungswirtschaft nicht gelingen. Sie sind es, die investieren, dabei in Vorleistung treten und das wirtschaftliche Risiko tragen. Die Klimaschutzpolitischen Vorgaben können dabei aber nicht allein durch Dichten und Dämmen erreicht werden. Viel effektiver kann die dezentrale Energieversorgung im Gebäudebereich und eine dezentrale Speicherung von Energie sein. Es muss sich lohnen, auch in diese modernen Möglichkeiten der Energieerzeugung zu investieren. Außerdem muss auch über Ersatzmaßnahmen der CO₂-Einsparung, und die dezentrale Stromerzeugung, gesprochen werden.

Der GdW fordert daher, dass

- das KfW-Programm "Energieeffizientes Bauen und Sanieren" auf hohem Niveau über 2014 hinaus verfestigt wird.
- die Auswirkungen der Energieeinsparverordnungen 2009 und 2012 auf das Bau- und Modernisierungsgeschehen evaluiert werden – eine weitere Novellierung der EnEV darf in der nächsten Legislaturperiode nicht stattfinden.
- das Energiewirtschaftsrecht dahingehend überprüft wird, ob es den Notwendigkeiten der dezentralen Stromerzeugung sowie der dezentralen Speicherung elektrischer Energie gerecht wird und darüber hinaus bestehende steuerliche und rechtliche Hemmnisse beseitigt werden.
- der Wettbewerb auf den Energiemärkten gefördert wird, sich Deutschland auch in der Europäischen Union für eine realistische Energie- und Klimapolitik einsetzt und die globalen Maßnahmen in Bezug auf das Erreichen der CO₂-Ziele geprüft werden.

Weitere Details zu einzelnen Positionen finden Sie unter den Punkten:

1.7; 2.1; 2.3; 2.4; 2.5; 2.6; 2.7; 2.8; 2.9; 2.10; 7.1; 7.2

Stadtgerecht wohnen heißt, eine Stadtentwicklungspolitik zu betreiben, die Städte als Lebenszentren der Menschen begreift. Der demografische Wandel, soziale und gesellschaftliche Umbrüche und Anforderungen des Klimaschutzes erfordern aktuell und in Zukunft eine Weiterentwicklung des Gebäudebestandes und ausreichenden Wohnungsneubau. Der soziale Zusammenhalt in benachteiligten Stadtquartieren stellt sich im Interesse stabiler Nachbarschaften als wohnungswirtschaftliche und gesellschaftspolitische Gestaltungsaufgabe dar, die nur gemeinsam bewältigt werden kann. Bevölkerungsrückgang und Leerstände dürfen in Ost und West nicht zu einer Verödung der Städte führen.

Der GdW fordert daher, dass

- die nationale Stadtentwicklungspolitik ressortübergreifend ausgerichtet und gestärkt wird. Die Städtebauförderung muss als Leitprogramm der Stadtentwicklungspolitik wieder mit mind. 655 Mio. Euro jährlich ausgestattet werden.
- das KfW- Programm "Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung" gestärkt wird.
- Das Programm "Soziale Stadt" seiner Bedeutung entsprechend gestärkt und angemessen ausgestaltet wird.
- der Stadtumbau in Ost- und Westdeutschland bedarfsgerecht auf hohem Niveau fortgesetzt wird.
- eine Anschlussregelung für die Altschuldenhilfe gefunden wird, um auch die ostdeutschen Städte stadtgerecht zu behandeln.

Weitere Details zu einzelnen Positionen finden Sie unter den Punkten:

1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5; 1.6; 1.7; 1.8; 7.2

generationengerecht

Generationengerecht wohnen heißt, geeignete Wohnformen für alle Generationen zu schaffen. Die Zahl der Einwohner und damit verzögert auch die Anzahl der Haushalte wird sich bis 2050 deutlich verringern. Gleichzeitig wird sich die Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf gut 10 Mio. Menschen verdreifachen.

Der demografische Wandel muss als Chance für neue alters- und zielgruppen-gerechte Wohnkonzepte begriffen werden. Mit altersgerechten Wohnungen und wohnungsnahen Dienstleistungen muss möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Dazu braucht es auch ein entsprechendes Wohnumfeld und eine passende kommunale Infrastruktur.

Der GdW fordert daher, dass

- die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und dem Wohnumfeld im KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" wieder mit Bundesmitteln in Höhe des früheren Niveaus ausgestattet und eine Zuschussvariante wieder eingeführt wird.
- kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte gefördert werden.
- der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff umgehend umgesetzt und dabei die Realisierung von Konzepten des betreuten Wohnens und der sich herausbildenden weiteren Kooperationsformen zwischen Wohnungsunternehmen, sozialen Gesundheitsdiensten, Technologieanbietern sowie Krankenkassen und Pflegekassen unterstützt wird.
- das ehrenamtliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe gestärkt wird.

Weitere Details zu einzelnen Positionen finden Sie unter den Punkten:

3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 5.2

Mietergerecht wohnen heißt, dass Mieter einen angemessenen Preis für ihre Wohnungen zahlen. Dazu brauchen wir jedoch keine zusätzlichen gesetzlichen Begrenzungen im Bereich der Miethöhe, sondern eine konsequente Anwendung der vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten. Entsprechend den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft sollte das Angebot an Wohnraum erweitert werden.

Schließlich muss auch dem Vermieter ein wirtschaftliches Vermieten ermöglicht werden. Ansonsten wird die Bereitschaft, den notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und in Wohnungen zu investieren, zurückgehen. Diese unterschiedlichen Interessenlagen müssen in eine Balance gebracht werden.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für das Wohnen sind die Nebenkosten, auf deren Höhe Vermieter kaum Einfluss haben. Genannt seien etwa der rasante Anstieg der Energiekosten oder mögliche Erhöhungen der Grundsteuer.

Der GdW fordert daher, dass

- die soziale Balance im Mietrecht auch in Bezug auf die Miethöhe gewahrt bleibt und die Interessen von Vermieter und Mieter berücksichtigt werden.
- Möglichkeiten ergriffen werden, um die vom Vermieter kaum beeinflussbaren Wohnnebenkosten nicht weiter zu erhöhen – wie z. B. durch eine Grundsteuerreform – bzw. zu senken.
- die Wohnungsbautätigkeit im frei finanzierten und öffentlich geförderten Bereich unterstützt wird.
- die direkten Hilfen für Menschen, die die Wohn- und Lebenshaltungskosten nicht tragen können – wie Wohngeld und die Kosten der Unterkunft – angemessen ausgestaltet werden.

Weitere Details zu einzelnen Position finden Sie unter den Punkten:

1.4; 1.8; 2.2; 2.4; 2.11; 4.3; 4.4; 5.2; 7.3

Vermietergerecht wohnen heißt, für private Vermieter sowie für Wohnungs- und Immobilienunternehmen verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen, damit sie weiterhin Stabilitätsanker der deutschen Volkswirtschaft sein können. Notwendig ist auch hier ein investitionsfreundliches Klima. Die geltende Abschreibung für Wohngebäude mit 2 % trägt hierzu ebenso wenig bei wie die Beschränkung der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen und Überlegungen zu neuen Substanzsteuern. Hierdurch werden Neubau- und Bestandsinvestitionen verhindert und ein generell investitionsfeindliches Klima geschaffen.

Der GdW fordert daher, dass

- jegliche Formen der Substanz- oder Vermögensbesteuerung unterbleiben.
- Umstrukturierungsmaßnahmen von Wohnungsunternehmen von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden.
- Wohnungsgenossenschaften als besondere Unternehmensformen gestärkt werden, indem etwa das staatlich geförderte Altersvorsorgesparen bei Genossenschaften von bürokratischen Hürden befreit wird und das genossenschaftliche Verbands- und Prüfungswesen erhalten bleibt.
- die Bundesregierung sich in der EU weiter dafür einsetzt, dass die Rahmenbedingungen für die langfristige, grundpfandrechtlich besicherte Finanzierung nicht verschlechtert werden (Basel III, Solvency II).

Weitere Details zu einzelnen Positionen finden Sie unter den Punkten:
1.9; 2.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 5.1; 5.2; 5.3; 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 7.3; 7.4

1 Stadtentwicklung

1.1

Die nationale Stadtentwicklungspolitik wird ressortübergreifend ausgerichtet und gestärkt. Sie soll den Umbau der Städte mit Blick auf die Herausforderungen der Energiewende, des Klimaschutzes, des sozialen Zusammenhalts und des demografischen Wandels voranbringen.

1.2

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, der demografischen Entwicklung und der steigenden gesellschaftlichen Anforderungen an die sozialen und technischen Infrastrukturen werden die stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen so ausgerichtet, dass sie vorrangig der Innenentwicklung der Städte, also der Aufwertung der Innenstädte und aller zukunftsfähigen Stadt- und Wohnquartiere dienen.

1.3

Die Städtebauförderung wird als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen sowie als Leitprogramm der Stadtentwicklungspolitik so finanziell ausgestattet und programmatisch gestaltet, dass sie den wachsenden und komplexer werdenden Herausforderungen in den Stadt- und Wohnquartieren gerecht werden kann.

1.4

Um hohe Wohnqualität für alle Bürgerinnen und Bürger in vielfältigen und lebenswerten Nachbarschaften zu sichern, wird das Programm "Soziale Stadt" gestärkt und die Förderung nicht – investiver Maßnahmen in die Programmsystematik wieder aufgenommen.

1.5

Der "Stadtumbau Ost" wird als zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung in den neuen Ländern bedarfsgerecht auf hohem Niveau fortgesetzt. Die Fortsetzung des Stadtumbaus Ost wird durch eine Regelung zur Entlastung aller Wohnungsunternehmen von den Altschulden flankiert, die sich im Interesse stabiler Wohnungsmärkte an der Marktberichtigung durch Rückbau beteiligen.

1.6

Das Programm "Stadtumbau West" hat sich bewährt. Es wird mit stärkerer Ausrichtung auf die städtische Funktion Wohnen zielgenauer sowie entsprechend der unterschiedlichen regionalen und örtlichen Verhältnisse gestaltet.

1.7

Die Förderung von Klimaschutz, Energieeffizienz und zukunftsfähigen Wohnformen soll miteinander verbunden und stärker als bisher im städtischen Quartierszusammenhang realisiert werden. Dazu wird das KfW-Programm "Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung" gestärkt, das auf die Quartiersebene zielt und damit das gebäudebezogene Vorgehen sinnvoll ergänzt.

1.8

Die Stadtentwicklung muss auf Basis ressortübergreifender Stadtentwicklungs- und Wohnraumentwicklungskonzepte stärker mit der sozialen Wohnraumförderung der Länder kombiniert werden. Die Bundesmittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf der Länderebene sollen über 2013 hinaus von den Ländern zweckgebunden und in gleichbleibender Höhe für die Wohnraumförderung eingesetzt werden.

1.9

Kommunale Wohnungsunternehmen erhalten und stärken. Soziale Verantwortung vor die Absicht stellen, kurzfristig haushaltswirksame Einnahmen durch Privatisierungserlöse zu erzielen.

2

Klimaschutz und Energieeffizienz

2.1

Gebäudebezogene, quartiersbezogene und gesamtstädtische Maßnahmen sind ganzheitlich hinsichtlich ihrer Resultate im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz zu betrachten, statt die gebäudebezogenen Ziele eindimensional immer höher zu schrauben.

2.2

Im Mietrecht darf es keine Veränderungen der bestehenden Voraussetzungen und Grenzen einer Mieterhöhung geben. Zugleich müssen Haushalte mit geringem Einkommen Hilfen erhalten, um ihre Wohnungen bezahlen zu können.

2.3

Es werden die Auswirkungen der EnEV 2009 und EnEV 2012 auf das Bau- und Modernisierungsgeschehen evaluiert. Eine weitere Novelle der EnEV findet in dieser Legislaturperiode nicht statt.

2.4

Die Rahmenbedingungen für energetische Sanierung im Wohnungsbau werden weiter verbessert. Das KfW-Programm "Energieeffizient Bauen und Sanieren" wird auf hohem Niveau über 2014 hinaus verstetigt.

2.5

Wir wollen das Energiewirtschaftsrecht dahingehend überprüfen, ob es den Notwendigkeiten der dezentralen Stromerzeugung sowie der dezentralen Speicherung elektrischer Energie gerecht wird. Darüber hinaus werden steuerliche und rechtliche Hemmnisse (erweiterte Kürzung, EnWG) beseitigt.

2.6

Contracting ist ein Beitrag zur Umstellung auf energieeffiziente und ressourcenschonende Energieversorgung, auch auf Basis erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung.

2.7

Wir werden einen funktionsfähigen Wettbewerb auf dem Energiemarkt fördern und sichern sowie die Transparenz der Energiepreisgestaltung verbessern – z. B. auch durch einen "effektiven Energiepreis".

2.8

Deutschland wird seine Positionen für eine praxisgerechte und realistische Energieeinsparpolitik aktiv innerhalb der EU vertreten. EU-Richtlinien werden 1:1 in nationales Recht umgesetzt.

2.9

Wir begreifen Klimaschutz als weltweites Problem. Vorrang hat die Umsetzung aller in Deutschland umsetzbaren Maßnahmen. Darüber hinaus sind aus Deutschland finanzierte Beiträge zum Klimaschutz im weltweiten Kontext zu prüfen.

2.10

Neben den Maßnahmen zur Verhinderung von unerwünschtem Klimawandel werden wir unser Augenmerk auf Anpassungsmaßnahmen richten, um negative Auswirkungen von Klimaveränderungen auf die Gesellschaft und die Wirtschaft zu verhindern.

2.11

Der Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wird wieder eingeführt. Die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld sind regelmäßig auf Angemessenheit zu prüfen und an die steigenden Lebenshaltungskosten anzupassen.

3

Altersgerechtes Wohnen, Service und Wohnumfeld

3.1

Wir begreifen den demografischen Wandel als Chance für neue Wohnkonzepte und wollen den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Altersgerechte Wohnungen und wohnungsnaher Dienstleistungen tragen am besten sowohl dem Wunsch der meisten älteren Menschen als auch den künftigen deutlich höheren finanziellen Anforderungen an die öffentlichen und privaten Träger der sozialen Sicherung Rechnung.

3.2

Wir werden daher die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld mit geeigneten Mitteln fördern. So werden wir für das KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" in 2013 wiederum Bundesmittel mindestens in Höhe des früheren Niveaus einstellen, eine Zuschussvariante wieder einführen und die Rahmenbedingungen für Wohnberatungsangebote verbessern. Wir werden kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte nach dem Vorbild quartiersbezogener Energiekonzepte fördern und damit bestehende kommunale Programme zur "barrierearmen Stadt" ergänzen.

3.3

Wir werden den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff umgehend umsetzen und dabei die Realisierung von Konzepten des betreuten Wohnens und der sich herausbildenden weiteren Kooperationsformen zwischen Wohnungsunternehmen, sozialen Gesundheitsdiensten, Technologieanbietern sowie Krankenkassen und Pflegekassen unterstützen. Dazu streben wir u. a. die Aufnahme telemedizinischer Anwendungen in den Leistungskatalog der Krankenkassen als auch eine verbesserte Koordination der Aktivitäten bei den Themen "Wohnen für ein langes Leben" und "Ambient Assisted Living" (AAL) der einzelnen Bundesministerien an. Wir werden als erste Maßnahmen den Fördertatbestand nach dem Hilfsmittelverzeichnis der Pflegekassen gemäß SGB V um die Kosten des Betriebs von technischen Assistenzsystemen erweitern und das Ehrenamt stärken.

3.4

Wir werden das Ehrenamt weiter fördern und damit auch einen Beitrag für den Erhalt und die Verbesserung funktionsfähiger Quartiersstrukturen und Nachbarschaften leisten. Dazu werden wir das bürgerschaftliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe als eigenständigen gemeinnützigen Zweck in die Abgabenordnung aufnehmen und im Einkommensteuerrecht die Ehrenamts-pauschale dem Niveau der Übungsleiterpauschale angleichen. Zudem werden wir den Versicherungsschutz von ehrenamtlich engagierten Bürgern und das Angebot von Schulungsmaßnahmen für ehrenamtlich aktive Bürger verbessern.

4 Steuerliche Rahmenbedingungen

4.1

Das Unternehmenssteuerrecht muss reformiert werden. Jegliche Form der Substanz- oder Vermögensbesteuerung wird abgelehnt. Die Regelungen zur Zinsschranke und zur Verlustabzugsbeschränkung des § 8c KStG sind ebenso abzuschaffen wie die gewerbesteuerliche Hinzurechnung. Jegliche Form der Vermögensbesteuerung geht zulasten der Investitionen, erhöht die Mieten oder zwingt die Unternehmen zum Verkauf von Beständen.

4.2

Die steuerliche Abschreibung von 2 % trägt nicht mehr dem wirtschaftlichen Verbrauch von Wohngebäuden Rechnung und verhindert eine angemessene und erforderliche Neubauquote. Deshalb muss der Normalabschreibungssatz verdoppelt werden.

4.3

Die Grundsteuerbemessungsgrundlage muss reformiert werden, da gegen die weitere Anwendung der Einheitswerte verfassungsrechtliche Bedenken bestehen. Bei der Entscheidung über die künftige Bemessungsgrundlage sind die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Mieter zu berücksichtigen, und zwar was die Auswirkungen auf die Höhe der Mietbelastung insgesamt sowie die wohnungswirtschaftlichen Anforderungen, die sich aus der Weiterbelastung der Grundsteuer als Betriebskosten an die Mieter ergeben, anbelangt.

4.4

Die Grunderwerbsteuer erweist sich in zunehmenden Maße als Hindernis für die aufgrund der demografischen Entwicklungen zwingend notwendig werdenden Anpassungen der Unternehmensstrukturen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Umstrukturierungsmaßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz werden von der Grunderwerbsteuer freigestellt.

5

Stärkung des Wohnens in Genossenschaften

5.1

Genossenschaften leisten bedeutende Beiträge für Wirtschaft und Gesellschaft. Sie haben sich in der Krise als stabilisierende Faktoren erwiesen. Wohnungsgenossenschaften sind auch eine wichtige Säule der Wohnraumversorgung neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohnen in Eigentum. Die Nutzung der Potenziale von Genossenschaften und das genossenschaftliche Wohnen wird durch verbesserte Rahmenbedingungen weiter gestärkt. Das genossenschaftliche Verbands- und Prüfungswesen ist mit dem Erfolg der Genossenschaften eng verbunden und muss erhalten bleiben.

5.2

Das staatlich geförderte Altersvorsorgeangebot des Sparens in weiteren Geschäftsanteilen bei Wohnungsgenossenschaften soll von bürokratischen Hürden befreit werden, um die Akzeptanz zu erhöhen.

5.3

Die Gründung von Genossenschaften wird befördert, insbesondere durch Einbeziehung in die Förder- und Existenzgründungsprogramme.

6

Europa

6.1

Das Budget der Europäischen Union stellt für Deutschland eine hohe finanzielle Herausforderung dar. Die politischen und ökonomischen Vorteile für Deutschland überwiegen jedoch bei weitem den finanziellen Beitrag. Darum bedeutet ein stabiles Budget für die Europäische Union auch eine ökonomische Stärkung der Mitgliedstaaten, da die Finanzmittel für die europäische Strukturpolitik in den Regionen Europas erfolgreich eingesetzt werden und damit Mitgliedsbeiträge in die Mitgliedstaaten zurückfließen.

6.2

Wir begrüßen, dass die EFRE-Verordnung bei den Investitionsprioritäten unter dem Thema "Förderung der Bestrebungen zur Verringerung der CO₂-Emissionen in allen Branchen der Wirtschaft" die Förderung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in öffentlichen Infrastrukturen und im Wohnungsbau sowie die Förderung von Strategien zur Senkung des CO₂-Ausstoßes für städtische Gebiete nennt. Die EU setzt in diesem Bereich durch die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie hohe technische Anforderungen und ist daher dazu aufgefordert, zu deren Erreichen auch fördernd beizutragen. Als Initialanreiz wird der Kofinanzierungsansatz ein großes Investitionsvolumen begründen können. Diese Möglichkeit ist somit dringend in das operationelle Programm zwischen Kommission und Bund sowie in die Partnerschaftsverträge zwischen Bund und Ländern zu integrieren, sollen europäische Langzeitziele zielführend verfolgt werden.

6.3

Die Bundesrepublik Deutschland und ihre Bundesländer haben zu gewährleisten, dass deutsche Positionen einheitlich und zeitnah in europäische Entscheidungsprozesse einfließen, um die Unterstützung europäischer Partner für deutsche Anliegen frühzeitig gewinnen zu können.

6.4

Die Bundesrepublik Deutschland setzt sich weiter dafür ein, dass die Rahmenbedingungen der in Deutschland wichtigen langfristigen grundpfandrechtlich besicherten Finanzierung nicht verschlechtert werden (Basel III, Solvency II).

7 Weitere Themen

7.1

Nachhaltigkeit beinhaltet eine ökologische, eine ökonomische und eine soziokulturelle Dimension, die miteinander in eine Balance zu bringen sind und von denen keine auf Kosten einer anderen maximiert werden darf.

7.2

Das nachhaltige Bauen in Deutschland kann durch freiwillige Qualitätssiegel gestärkt werden.

7.3

Wir wollen den geplanten Umstieg von der analogen zur digitalen Medienversorgung besonders im Kabel durch verbraucherfreundliche Rahmenbedingungen forcieren. Da die Verschlüsselung von bisher frei empfangbaren Programmen (Free-TV-Programme) und die damit verbundenen Zusatzentgelte sich als ein wesentliches Hemmnis für die Nutzung digitaler Programme erweisen, werden wir uns für eine unverschlüsselte Verbreitung dieser Programme einsetzen.

7.4

Wir werden den urheberrechtsfreien, nachbarschaftlichen Empfang bei Anlagen bis einschließlich 75 angeschlossenen Haushalten gesetzlich festschreiben, um für alle Endkunden und Anlagenbetreiber rechtssichere und einheitliche Grundlagen zu schaffen. Wir werden zudem gesetzlich klarstellen, dass Verwertungsgesellschaften für die Medienversorgung von Wohngebäuden nur einen für alle Netzbetreiber gültigen Tarif aufstellen dürfen.

1.1

Die nationale Stadtentwicklungspolitik wird ressortübergreifend ausgerichtet. Sie soll den Umbau der Städte mit Blick auf die Herausforderungen der Energiewende, des Klimaschutzes, des sozialen Zusammenhalts und des demografischen Wandels voranbringen.

Begründung:

Bewährt haben sich alle politischen Initiativen, die darauf gerichtet sind, ressortübergreifend Ressourcen aus den verschiedenen Politikbereichen für die gesellschaftlich notwendigen Belange der nachhaltigen Stadtentwicklung zu bündeln. Sie sind fortzusetzen. Klimaschutz, Anpassung der städtischen Infrastruktur und bezahlbares Wohnen für alle sind zentrale Gegenstände auch der Ressorts Umwelt, Wirtschaft, Bildung und Soziales. Die Stärkung einer Nationalen Stadtentwicklungspolitik, die in Abstimmung aller betroffenen Ressorts die notwendigen Mittel für eine integrierte Stadtentwicklung bereitstellt, ist konsequent weiterzuverfolgen.

1.2

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels, der demografischen Entwicklung und der steigenden gesellschaftlichen Anforderungen an die sozialen und technischen Infrastrukturen werden die stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen so ausgerichtet, dass sie vorrangig der Innenentwicklung der Städte, also der Aufwertung der Innenstädte und aller zukunftsfähigen Stadt- und Wohnquartiere dienen.

Begründung:

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sowie zur Erreichung der klimapolitischen Ziele ist die Umlandzersiedelung einzudämmen. Deshalb sollte die Förderung der städtischen Gebietskulisse dadurch unterstützt werden, dass Fördermittel – auch die der KfW – nicht regional- und gebietsbezogen undifferenziert, sondern nur noch für Maßnahmen gewährt werden, die der Innenentwicklung der Städte dienen. Dabei ist zu beachten, dass die Innenentwicklung nicht nur durch die Revitalisierung der Innenstädte, sondern ebenso durch die Erneuerung der im 20. Jahrhundert errichteten Wohnsiedlungen des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus unterstützt wird.

1.3

Die Städtebauförderung wird als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen so finanziell ausgestattet und programmatisch gestaltet, dass sie den wachsenden und komplexer werdenden Herausforderungen einer integrierten Stadtentwicklung gerecht werden kann.

Begründung:

Die Städtebauförderung ist der Kern und das Leitprogramm der nationalen Stadtentwicklungspolitik. Sie ist als erfolgreiches Instrument für die Erneuerung und den Umbau der Städte als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen in ihrer Komplexität und Vielfalt fortzusetzen. Die Förderung des sozialen Zusammenhalts und die Strukturanpassung durch Stadtumbau sollten dabei im Mittelpunkt stehen, ergänzt durch die neue Aufgabe des energetischen Stadtumbaus unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.

1.4

Um hohe Wohnqualität für alle Bürgerinnen und Bürger in vielfältigen und lebenswerten Nachbarschaften zu sichern, wird das Programm "Soziale Stadt" gestärkt und die Förderung nicht – investiver Maßnahmen in die Programmsystematik wieder aufgenommen.

Begründung:

Das Programm "Soziale Stadt" hat sich bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere bewährt. Es soll durch flankierende Förderung aus den Ressorts Wirtschaft, Bildung, Arbeit und Soziales auf der konkreten Quartiersebene gestärkt werden. Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen bieten sich – wie bisher – auch zukünftig als Partner des kommunalen Quartiersmanagements an, um die schwierigen Integrationsaufgaben in benachteiligten Quartieren zu unterstützen. Die Mittelkürzungen des Programms und die Restriktionen für seinen Einsatz in den letzten Jahren (Beschränkung auf investive Maßnahmen) waren aus Sicht der Interessenslage der Wohnungswirtschaft kontraproduktiv und sind zurückzunehmen.

1.5

Der "Stadtumbau Ost" wird als zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung in den neuen Ländern bedarfsgerecht auf hohem Niveau fortgesetzt. Die Fortsetzung des Stadtumbaus Ost wird durch eine Regelung zur Entlastung aller Wohnungsunternehmen von den Altschulden flankiert, die sich im Interesse stabiler Wohnungsmärkte an der Marktberreinigung durch Rückbau beteiligen.

Begründung:

Die Städte in den neuen Ländern werden auf absehbare Zeit erhebliche Strukturanpassungen zu meistern haben. Die Empfehlung aus der Evaluation, das Programm "Stadtumbau Ost" zunächst bis 2016 in der Einheit von Rückbau und Aufwertung weiterzuführen, ist konsequent umzusetzen. Da sich die Unterschiede in den Stadtumbauerfordernissen zwischen den Regionen und Städten sowie zwischen den Quartieren innerhalb der Städte vertiefen, muss die Programmgestaltung sowohl auf Länder- als auch auf kommunaler Ebene Spielraum für einen flexiblen Mitteleinsatz lassen.

Das bis 2016 für notwendig erachtete Rückbauvolumen von jährlich 30.000 Wohnungen kann nur dann realisiert werden, wenn die Wohnungsunternehmen von den Altschulden entlastet werden. Die Entlastung muss unabhängig von der Leerstandsquote der Unternehmen für alle von ihnen abgerissenen Wohnungen erfolgen. Ohne Entlastung von den Altschulden werden immer weniger Wohnungsunternehmen in der Lage sein, sich am Stadtumbau zu beteiligen. Verlangsamung bzw. sogar Stillstand des Rückbaugeschehens und damit des Stadtumbaus in den neuen Ländern insgesamt wären die Folge.

Die Entlastung soll so erfolgen, dass alle Unternehmen, die sich am Rückbau beteiligen, einen adäquaten Vorrang bei der Förderung von Investitionen in ihre zukunftsfähigen Bestände erhalten.

1.6

Das Programm "Stadtumbau West" hat sich bewährt. Es wird mit stärkerer Ausrichtung auf die städtische Funktion Wohnen zielgenauer sowie entsprechend der unterschiedlichen regionalen und örtlichen Verhältnisse gestaltet.

Begründung:

Das Programm "Stadtumbau West" ist als eigenständiger Programmteil der Städtebauförderung mit angemessenem Mitteleinsatz weiterzuführen, um den Problemen in den von Leerständen und Funktionsverlusten bedrohten Quartieren und Städten der alten Länder zu begegnen. Der Mitteleinsatz sollte problemorientiert entsprechend der von Land zu Land und innerhalb der Länder sehr unterschiedlichen Stadtumbauerfordernisse erfolgen.

Der strukturelle Wohnungsleerstand als Folge ökonomischer Strukturkrisen und sozialer Erosionen wird auch in den alten Ländern zu einer immer größeren Herausforderung. Ebenso stellt die grundhafte Erneuerung des zukunftsfähigen Wohnungsbestandes eine gravierende Herausforderung dar, die das Leben vieler Menschen unmittelbar berührt. Die künftige Programmgestaltung erfordert deshalb eine stärkere Berücksichtigung der Belange des Wohnens als der mit Abstand wichtigsten städtischen Funktion.

1.7

Die Förderung von Klimaschutz, Energieeffizienz und zukunftsfähigen Wohnformen soll miteinander verbunden und stärker als bisher im städtischen Quartierszusammenhang realisiert werden. Dazu wird das KfW-Programm "Energetische Stadtsanierung – Energieeffiziente Quartiersversorgung" gestärkt, das auf die Quartiersebene zielt und damit das gebäudebezogene Vorgehen sinnvoll ergänzt.

Begründung:

Innovative Investitionen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz müssen in direktem Zusammenhang mit der Schaffung zukunftsfähiger Wohnformen stehen, die auf die anstehenden gesellschaftlichen Veränderungen reagieren. Die Fördersystematik ist deshalb so zu gestalten, dass Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Schaffung zukünftig nachgefragter Wohnungsangebote für alle – von Kindern, jungen Familien bis hin zu Senioren – kumulativ unterstützt werden können. Und zwar eingebunden in einen stadtentwicklungspolitisch begründeten Quartiersbezug.

Das neue Programm "Energetische Stadtsanierung im Quartier" entspricht dem Anliegen des GdW, die gebäudebezogene Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz durch die Förderung von Maßnahmen im Quartierszusammenhang zu ergänzen. Das Programm hat eine große inhaltliche Nähe zur Methodik der Städtebauförderung. Konsequenter und deutlich attraktiver für die Akteure vor Ort wäre es, wenn das der inhaltlichen Logik der Städtebauförderung folgende neue Programm auch deren Finanzierungssystematik – Förderung unrentierlicher Maßnahmen durch Zuschüsse – übernehmen würde.

1.8

Die Stadtentwicklung muss auf Basis ressortübergreifender Stadtentwicklungs- und Wohnraumentwicklungskonzepte stärker mit der sozialen Wohnraumförderung der Länder kombiniert werden. Die Bundesmittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf der Länderebene sollen über 2013 hinaus von den Ländern zweckgebunden und in gleichbleibender Höhe für die Wohnraumförderung eingesetzt werden.

Begründung:

Angesichts des Wiederanziehens der Wohnungsnachfrage und steigender Mieten muss bezahlbares Wohnen auch künftig für alle gesichert und eine soziale Spaltung der Wohnquartiere vermieden werden.

Die Kompensationsmittel des Bundes für die Wohnraumförderung der Länder, deren Umfang bisher degressiv geplant war, müssen deshalb zweckgebunden und in gleichbleibender Höhe eingesetzt werden.

Das verbesserte Zusammenspiel von Städtebau- und Wohnraumförderung ist zwingend notwendig, um Fehlallokationen von Förderung zu vermeiden und jene Stadtquartiere zielgenau zu fördern, in denen städtebauliche Missstände in Kombination mit Maßnahmen im Wohnungsbestand anzugehen sind.

1.9

Kommunale Wohnungsunternehmen erhalten und stärken. Soziale Verantwortung vor die Absicht stellen, kurzfristig haushaltswirksame Einnahmen durch Privatisierungserlöse zu erzielen.

Begründung:

Wohnungen sind kein Handelsgut wie Autos, sondern haben immer auch mit sozialer Verantwortung für die Mieter, das Quartier und die betroffenen Kommunen zu tun. Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt macht es erforderlich, soziale Verantwortung vor die Absicht zu stellen, haushaltswirksame Einnahmen durch Privatisierungserlöse zu erzielen. Denn das Grundbedürfnis Wohnen angemessen und bedarfsgerecht zu befriedigen, wird allein über Marktmechanismen immer weniger gewährleistet.

2

Vorschläge für die Wahlprogramme zum Thema Klimaschutz und Energieeffizienz

2.1

Gebäudebezogene, quartiersbezogene und gesamtstädtische Maßnahmen sind ganzheitlich hinsichtlich ihrer Resultate im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz zu betrachten, statt die gebäudebezogenen Ziele eindimensional immer höher zu schrauben.

Begründung:

Der Gedanke, mehr Klimaschutz und eine höhere Energieeffizienz durch immer höhere Anforderungen an die Sanierung der einzelnen Gebäude zu erreichen, stößt an seine wirtschaftlichen und sozialen Grenzen. Das ist vor allem deshalb der Fall, weil

- nicht nur Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes von der Wohnungswirtschaft berücksichtigt werden müssen, sondern eine ganzheitliche Entwicklung lebenswerter und ressourcenschonender Quartiere erforderlich ist.
- die wirtschaftliche Tragbarkeit für die Bauherren und die Sozialverträglichkeit für die Mieter entscheidende Parameter sind, in deren Rahmen sich jedweder Erneuerungsprozess bewegen muss.

Deswegen sollten gebäudebezogene, quartiersbezogene und gesamtstädtische Maßnahmen ganzheitlich hinsichtlich ihrer Resultate im Bereich von Energie und Klimaschutz betrachtet werden, statt die gebäudebezogenen Ziele eindimensional immer höher zu schrauben. Die energetische Sanierung eines Gebäudes im Rahmen eines integrierten Quartierskonzeptes, das Zielaussagen unter Bezug auf die Ziele des Energiekonzeptes der Bundesregierung macht, sollte als gleichwertig zu einer Sanierung nach EnEV anerkannt werden.

2.2

Im Mietrecht darf es keine Veränderungen der bestehenden Voraussetzungen und Grenzen einer Mieterhöhung geben.

Zugleich müssen Haushalte mit geringem Einkommen Hilfen erhalten, um ihre Wohnungen bezahlen zu können.

Begründung:

Mieter sollen keine überhöhte, sondern eine angemessene Miete für ihre Wohnungen zahlen. Dazu brauchen wir jedoch keine gesetzlichen Verschärfungen im Bereich der Miethöhe, sondern eine konsequente Anwendung der vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten. Entsprechend den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft muss vor allem das Angebot an Wohnraum erweitert werden. Schließlich muss auch dem Vermieter ein wirtschaftliches Vermieten ermöglicht werden. Ansonsten wird die Bereitschaft, den notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und in die Wohnungen zu investieren, zurückgehen. Diese unterschiedlichen Interessenlagen müssen in eine Balance gebracht werden. Ein wesentlicher Kostenfaktor für das Wohnen sind Betriebskosten, auf deren Höhe Vermieter keinen Einfluss haben. Genannt seien etwa der rasante Anstieg der Heizkosten oder mögliche Erhöhungen der Grundsteuer.

Wohnen muss bezahlbar bleiben – auch und gerade für Menschen mit geringem Einkommen. Für diese Personen gibt es in Ballungsregionen schon jetzt zu wenig Wohnraum. Durch die mit der Energiewende verbundenen ehrgeizigen Ziele wird diese Entwicklung verschärft. Der dringend notwendige Wohnungsneubau ist u. a. durch energetische Anforderungen so teuer geworden, dass er sich häufig nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Die energetischen Anforderungen im Gebäudebereich dürfen jedoch nicht dazu führen, dass erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation, entstehen und Mieter unterer Einkommensschichten gezwungen werden, aus ihren Wohnungen auszuziehen.

2.3

Es werden die Auswirkungen der EnEV 2009 und EnEV 2012 auf das Bau- und Modernisierungsgeschehen evaluiert. Eine weitere Novelle der EnEV findet in dieser Legislaturperiode nicht statt.

Begründung:

In Teilmärkten sind bis heute die Anforderungen der EnEV 2009 nicht wirtschaftlich umzusetzen. Damit besteht die Gefahr, dass bei weiter erhöhten Anforderungen die Sanierungsrate zurückgeht. Ziel muss jedoch eine möglichst breite Umsetzung von Energieeinsparungen sein.

Bisherige Evaluierungen der EnEV erfolgten im Wesentlichen auf Basis von Simulationsrechnungen. Eine Evaluation des tatsächlichen Baugeschehens der EnEV 2009 und zukünftig der EnEV 2012 bringt Erkenntnisse über das tatsächliche Sanierungsgeschehen und die Wirksamkeit der ordnungspolitischen Regelungen sowie eine Abschätzung des Effektes einer Verbesserung der Umsetzung der bestehenden Vorschriften.

Eine erneute Novelle der EnEV sollte erst mehrere Jahre nach Inkrafttreten der EnEV 2012 erfolgen, damit dem Markt Kontinuität zur Umsetzung und Weiterentwicklung gegeben wird.

2.4

Die Rahmenbedingungen für energetische Sanierung im Wohnungsbau werden weiter verbessert. Das KfW-Programm "Energieeffizient Bauen und Sanieren" wird auf hohem Niveau über 2014 hinaus verstetigt.

Begründung:

Die energetische Gebäudesanierung benötigt finanzielle Unterstützung für die unrentierlichen Anteile der energiesparenden Maßnahmen. Nur eine planbare und stetige Zurverfügungstellung von Fördermitteln kann die energetische Modernisierung in hohem Standard effizient unterstützen. Ansonsten besteht nicht nur die Gefahr, dass Förderung zum Mitnahmeeffekt wird, auch die gesellschaftlichen Ziele hinsichtlich Sanierungsrate, Energieeinsparung und Klimaschutz werden verfehlt.

Das energiesparende Bauen und Sanieren muss auch in der Zukunft auf ausreichendem Niveau gefördert werden. Alles andere konterkariert die bisherige Klimaschutzpolitik und macht diese unglaubwürdig. Zur Umsetzung der Klimaziele der Bundesregierung und für eine Sanierungsrate von 2 % p.a. wäre eine jährliche Förderung in Höhe von 5 Mrd. Euro vonnöten.

Es ist zu berücksichtigen, dass bei Standarderhöhungen auch Anforderungen an geförderte Gebäude noch höher werden. Förderung kann deshalb höhere energetische Standards nicht ausgleichen.

In den aktuellen Entwürfen zur Strukturfondsförderung ab 2014 schlägt die Kommission vor, 20 % der EFRE-Mittel einer Region (in stärker entwickelten Regionen und Übergangsregionen) in die Verminderung des CO₂-Ausstoßes – darunter auch in Energieeffizienz – zu investieren, Damit werden die Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen gestärkt. Dies ist vor allem im Interesse der integrierten Stadtentwicklung zu begrüßen. Es sollte im Rahmen von Maßnahmen der integrierten Stadtentwicklung und der energetischen Stadterneuerung ergänzend auch die Modernisierung von Wohngebäuden durch den EFRE gefördert werden können.

Ungeeignete Instrumente zur Förderung klima- und umweltfreundlicher Sanierungen sind verstärktes Ordnungsrecht, technologiespezifische Vorgaben und Sanktionsrechte von Mietern (wie die Kürzung der Heizkosten durch den Mieter, wenn der Vermieter bestimmte Maßnahmen nicht durchführt). Solche Kürzungsrechte sind nach einem dem GdW vorliegenden Gutachten von Prof. Battis insbesondere wegen Verstoßes gegen Artikel 14 Grundgesetz und gegen das staatliche Gewaltmonopol, Artikel 33 Grundgesetz, verfassungswidrig.

2.5

Wir wollen das Energiewirtschaftsrecht dahingehend überprüfen, ob es den Notwendigkeiten der dezentralen Stromerzeugung sowie der dezentralen Speicherung elektrischer Energie gerecht wird. Darüber hinaus werden steuerliche und rechtliche Hemmnisse (erweiterte Kürzung, EnWG) beseitigt.

Begründung:

Die dezentrale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien und in Kraft-Wärme-Kopplung erhält im Rahmen der Energiewende eine wesentliche Rolle. Dabei geht es nicht um die Schaffung ungekoppelter autarker Systeme, sondern um eine intelligente Vernetzung.

Dezentrale Erzeugung

- pluralisiert die Erzeugerstruktur und erweitert diese besonders in Richtung erneuerbarer Energien,
- verringert die Netzbelastung durch eine verbrauchsnahe Erzeugung in Verbindung mit abgepasstem Verbrauch oder Speicherung.
- Erlaubt die Zusammenschaltung zu virtuellen Kraftwerken, was die Versorgungssicherheit verbessert
- Vermindert die Netzübertragungsverluste, die rund 10 % der Stromerzeugung betragen.

Die Wohnungsunternehmen und die von ihnen bewirtschafteten Gebäude können im Zuge des Umbaus der Energieversorgung erheblich zur Stromerzeugung und Stromspeicherung, und damit auch zur Netzstabilität beitragen. Stromproduktion wird allerdings als eine eigenständige gewerbliche Tätigkeit außerhalb des Vermietungsgeschäftes betrachtet, mit der auch insbesondere steuerliche Probleme (Verlust der erweiterten Kürzung) verbunden sind. Darüber hinaus geht es nicht an, dass Wohnungsunternehmen, die nur Energie erzeugen und keine Netze betreiben, dem Energiewirtschaftsgesetz unterliegen. Sich daraus ergebende Hemmnisse für die entsprechende Tätigkeit von Wohnungsunternehmen werden geprüft und beseitigt.

2.6

Contracting ist ein Beitrag zur Umstellung auf energieeffiziente und ressourcenschonende Energieversorgung, auch auf Basis erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung.

Begründung:

Die Umsetzung der Energiewende erfordert hohe Investitionen, die sich insbesondere durch lange Amortisationszeiten auszeichnen. Durch energie-sparendes Contracting können Investitionen in energieeffiziente Energieversorgung von Wohngebäuden und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplung erbracht werden, die sonst nicht möglich sind. Es ist ein wichtiger Gesichtspunkt, Mieter durch Umstellung auf Contracting während der Vertragslaufzeit nicht höher zu belasten, als dies mit der ursprünglichen Energieversorgung der Fall wäre. Anfänglichen Mehrkosten stehen spätere Minderkosten gegenüber, weil der Kostenanteil für den Energieträger wegen der gesteigerten Effizienz geringer ausfällt. Erfahrungsgemäß steigen Energiepreise stärker, als das allgemeine Preisniveau. Deshalb steigen die Wärmelieferungskosten bei energieeffizientem Contracting weniger stark als bei der ursprünglichen Wärmeversorgung.

2.7

Wir werden einen funktionsfähigen Wettbewerb auf dem Energiemarkt fördern und sichern sowie die Transparenz der Energiepreisgestaltung verbessern – z. B. auch durch einen "effektiven Energiepreis".

Begründung:

Die Monopolkommission hat im Sommer 2009 festgestellt, dass auf dem Strom- und Gasmarkt weiterhin kein ausreichender Wettbewerb herrscht. Darüber hinaus sollte untersucht werden, ob auch in Fernwärmenetzen Wettbewerb geschaffen werden kann, indem Drittanbieter Wärme hindurchleiten dürfen. Mit einem Schreiben des Bundeskartellamtes wurde mit Bezug auf einen Energieversorger bereits festgestellt, dass jedes wärmeerzeugende Unternehmen im Netzbereich des Energieversorgers Anspruch auf diskriminierungsfreien Zugang zum Fernwärmenetz habe und – gegen angemessenes – Entgelt auf Durchleitung der erzeugten Wärme an Abnehmer auf dem nachgelagerten Fernwärmevertriebsmarkt. Dies ist noch theoretisch und sollte daher weiter untersucht werden.

Bezüglich der Energiepreisgestaltung ist zu beobachten, dass die Schaffung von immer mehr unterschiedlichen Tarifen mit zunehmender Intransparenz einhergeht. Verschiedene Tarife, insbesondere unterschiedlicher Anbieter, müssten für einen bestimmten Verbrauchsfall vergleichbar werden. Deswegen wird angeregt, einen "effektiven Energiepreis" für Strom- und Wärmeversorgung von Gebäuden einzuführen, ähnlich der Angabe des effektiven Jahreszinses für die Kreditvergabe entsprechend Preisangabenverordnung.

2.8

Deutschland wird seine Positionen für eine praxisgerechte und realistische Energieeinsparpolitik aktiv innerhalb der EU vertreten. EU-Richtlinien werden 1:1 in nationales Recht umgesetzt.

Begründung:

Da die europäischen Bestrebungen auf die zusätzliche Erschließung wirtschaftlicher Potenziale der Steigerung der Energieeffizienz zielen, sind über EU-Richtlinien hinausgehende Anforderungen in Deutschland nicht vonnöten. Dies betrifft z. B. die Umsetzung der EU-Richtlinie über Energieeffizienz, der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der EU-Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen. Deutschland sollte besonderen Wert auf geringe Bürokratie, pragmatisches Herangehen und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen legen. Die EU sollte stets nur einen Rahmen regeln, die konkrete Ausgestaltung von Anforderungen muss den Mitgliedstaaten überlassen bleiben.

Vorschläge des EU-Parlaments schießen bisweilen über wirtschaftlich umsetzbare Regelungen hinaus. Sie würden damit in der Praxis eher zur Modernisierungszurückhaltung führen, was das Gegenteil des eigentlich erwünschten Zieles ist.

2.9

Wir begreifen Klimaschutz als weltweites Problem. Vorrang hat die Umsetzung aller in Deutschland umsetzbaren Maßnahmen. Darüber hinaus sind aus Deutschland finanzierte Beiträge zum Klimaschutz im weltweiten Kontext zu prüfen.

Begründung:

Die Wohnungsunternehmen nehmen ihre Verantwortung auch hinsichtlich des Klimaschutzes wahr. Klimaschutz und Verminderung des Treibhausgasausstoßes sind jedoch ein weltweit zu lösendes Problem. Selbst wenn die Wohnungswirtschaft ihre Bestände unwirtschaftlich komplett CO₂-frei mit Wärme und Warmwasser versorgen könnte, würden damit nur ca. 12 Mio. t CO₂ jährlich (2 % der deutschen CO₂-Emissionen) eingespart werden können.

Die von Prof. Radermacher entwickelte Doppelstrategie kann helfen, dieses Dilemma zu lösen. Doppelstrategie bedeutet in diesem Kontext, vor Ort alles zu tun, was unter wirtschaftlichen Aspekten möglich ist. Ergänzend dazu wird ein Fokus auf internationalen Erfordernissen gelegt und über Kompensationszahlungen ein Mehrfaches an Reduktion von Klimagasen international erreicht, im Vergleich zu zusätzlicher Investition vor Ort. Die negativen Konsequenzen eines nicht gelösten Weltklimaproblems werden uns irgendwann erreichen, egal welcher Beitrag vor Ort geleistet wurde.

2.10

Neben den Maßnahmen zur Verhinderung von unerwünschtem Klimawandel werden wir unser Augenmerk auf Anpassungsmaßnahmen richten, um negative Auswirkungen von Klimaveränderungen auf die Gesellschaft und die Wirtschaft zu verhindern.

Klimawandel findet bereits messbar statt und es wird u. a. von einer deutlich zunehmenden Häufigkeit und Andauer von Trockenperioden und Hitzewellen ausgegangen. Anpassung umfasst alle Initiativen und Maßnahmen, die die Vulnerabilität (Verwundbarkeit) natürlicher und menschlicher Systeme in Bezug auf Klimaänderungen zu vermindern.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit unterschiedlichen Auswirkungen des Klimawandels auch unterschiedliche soziale Vulnerabilitäten verbunden sind, z. B., wenn Quartiere betroffen sind, in denen überwiegend ältere Menschen oder Haushalte mit geringem Einkommen leben. Klimaanpassungsmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz) können genau wie Klimaschutzmaßnahmen Modernisierungskosten verursachen, die vom Mieter getragen werden. Bei Haushalten mit niedrigen Einkommen wird hier schnell die Grenze der möglichen Wohnkostenbelastung erreicht. Dazu kommt, dass Maßnahmen zur Klimaanpassung i. A. zusätzlich zu Klimaschutzmaßnahmen erfolgen werden und dass diesen Kosten möglicherweise keine Senkung der Betriebskosten gegenübersteht.

2.11

Der Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wird wieder eingeführt. Die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld sind regelmäßig auf Angemessenheit zu prüfen und an die steigenden Lebenshaltungskosten anzupassen.

Begründung:

Im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2011 wurde der Heizkostenzuschuss, welcher erst mit der Wohngeldreform 2009 eingeführt worden ist, gestrichen. Neben einer Entlastung für den Bundeshaushalt begründete die Regierung dies u. a. mit den gesunkenen Heizkosten. Die Annahme sinkender Heizkosten hat sich aus heutiger Sicht aber nicht bestätigt. Im Gegenteil: Die Preise für Haushaltsenergie (Brennstoffe, Gas und Heizöl) sind seit 2009 um rund 20 Prozent gestiegen. Deshalb muss hier reagiert werden und der Heizkostenzuschuss wieder eingeführt werden.

Trotz der moderaten Entwicklung der Netto-Kaltmieten ist durch den exorbitanten Anstieg der Preise für betriebskostenrelevante Leistungen sowie für Energie das Wohnen in den letzten Jahren teurer geworden. Insofern müssen die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld regelmäßig auf Angemessenheit überprüft und an die steigenden Kosten angepasst werden.

3.1

Wir begreifen den demografischen Wandel als Chance für neue Wohnkonzepte und wollen den Menschen möglichst lange ein Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

Altersgerechte Wohnungen und wohnungsnahe Dienstleistungen tragen am besten sowohl dem Wunsch der meisten älteren Menschen als auch den künftigen deutlich höheren finanziellen Anforderungen an die öffentlichen und privaten Träger der sozialen Sicherung Rechnung.

Begründung:

Die absolute Zahl älterer Menschen wächst. Von 2007 bis 2050 wird die Zahl der Älteren ab 65 Jahre von knapp 16,5 Mio. auf fast 23 Mio. zunehmen. Damit steigt auch der relative Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung von 20 % auf über 33 %. Der Anteil der Hochaltrigen über 80 Jahre wächst derweil von etwa 5 % auf fast 15 %. Konkret brauchen wir kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte. Auf Ebene der Kommune muss erreicht werden, dass sich alle Beteiligten zusammenfinden und die Bedarfe der Kommune insgesamt und bestimmter Quartiere ermitteln und Wege finden, die Bedarfe zu befriedigen. Dabei geht es um eine barrierearme Ausgestaltung der kommunalen Infrastruktur, um die Bereitstellung von ausreichend barrierearmem Wohnraum, um die Sicherung der medizinischen Versorgung im Quartier, um die wohnungsnahe Bereitstellung von Einkaufsmöglichkeiten und die Bereitstellung von ambulanten Pflegeleistungen und sonstigen Dienstleistungen, die ältere Menschen benötigen, um möglichst lange in ihrem Umfeld verbleiben zu können.

3.2

Wir werden daher die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld mit geeigneten Mitteln fördern. So werden wir für das KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" in 2013 wiederum Bundesmittel mindestens in Höhe des früheren Niveaus einstellen, eine Zuschussvariante wieder einführen und die Rahmenbedingungen für Wohnberatungsangebote verbessern.

Wir werden kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte nach dem Vorbild quartiersbezogener Energiekonzepte fördern und damit bestehende kommunale Programme zur "barrierearmen Stadt" ergänzen.

Begründung:

Umfragen bestätigen regelmäßig, dass die Mehrzahl der Menschen ein Wohnen für ein langes Leben in ihrer Wohnung bzw. in ihrem Wohnumfeld bevorzugen. Nach bisher vorliegenden Erhebungen beträgt der Anteil barrierefreier Wohnungen etwa 1,4 % des Wohnungsbestandes. Dies entspricht etwa 550.000 Wohnungen. Mit einem Bestand von 300.000 barrierefreien und -armen Wohnungen (Anteil: 5 %) sind die GdW-Unternehmen Vorreiter. Auch wenn diese Zahl unter Einbezug barrierearmer Wohnungen höher ausfallen dürfte, resultiert aus der demografischen Entwicklung ein erheblicher Mehrbedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen. Das auf Einzelmaßnahmen abgestellte KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" trägt dieser Anforderung in besonderem Maße Rechnung. Aufgrund der langfristigen Aufgabenstellung wird dieses Programm, das seit 01.01.2012 als Eigenprogramm der KfW angeboten wird, ab 2013 wieder

mit Bundesmitteln auf hohem Niveau ausgestattet . Wir werden dabei das Verfahren der Antragstellung und die Möglichkeit für eine Kombiförderung aus Zinsverbilligung und Tilgungszuschuss ähnlich den energetischen Programmen überprüfen. Zur Unterstützung von Wohnungsmietern und Wohnungseigentümern sind zudem die Rahmenbedingungen für neutrale Wohnberatungen, z. B. durch verstärkte finanzielle Einbindung öffentlicher Haushalte, insbesondere Kommunen, zu verbessern.

3.3

Wir werden den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff umgehend umsetzen und dabei die Realisierung von Konzepten des betreuten Wohnens und der sich herausbildenden weiteren Kooperationsformen zwischen Wohnungsunternehmen, sozialen Gesundheitsdiensten, Technologieanbietern sowie Krankenkassen und Pflegekassen unterstützen. Dazu streben wir u. a. die Aufnahme telemedizinischer Anwendungen in den Leistungskatalog der Krankenkassen als auch eine verbesserte Koordination der Aktivitäten bei den Themen "Wohnen für ein langes Leben" und "Ambient Assisted Living" (AAL) der einzelnen Bundesministerien an. Wir werden als erste Maßnahmen den Fördertatbestand nach dem Hilfsmittelverzeichnis der Pflegekassen gemäß SGB V um die Kosten des Betriebs von technischen Assistenzsystemen erweitern.

Begründung:

Mahlzeitservice, Notrufsysteme, elektronische Steuerungshilfen für Licht, Steckdosen, Türen und Fenster, einen persönlichen Ansprechpartner rund um die Uhr sowie eine ärztliche Betreuung mit Hilfe moderner Telemedizin-Lösungen sind Anwendungsbeispiele aus der Praxis, um bewegungseingeschränkten und älteren Menschen einen langfristigen Verbleib in ihrer Wohnung zu ermöglichen. Voraussetzung für einen breiten Einsatz solcher Systeme und Dienstleistungen ist eine Win-Win-Situation für Wohnungsunternehmen, Mieter bzw. Versicherte, Dienste-Anbieter, Gesundheitswirtschaft und die Träger der Sozialversicherung, insbesondere Kranken- und Pflegekassen.

Technische Assistenzsysteme sind in unterschiedlichem Umfang erforderlich, um den Verbleib älterer Menschen in ihrer Wohnung zu unterstützen. Ein längerer Verbleib in der Wohnung bedeutet, den Standort Wohnung mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu einem Gesundheits- und Pflegestandort im Rahmen eines umgehend umzusetzenden neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs zu entwickeln. Das vorgeschaltete Pflege-Neuausrichtung-Gesetz (PNG) erfüllt diesen Anspruch nicht.

- Als langfristig wichtigste Maßnahme ist umgehend der Betrieb von Assistenzsystemen von den Pflegekassen zu finanzieren und das Hilfsmittelverzeichnis der Pflegekassen gemäß SGB V entsprechend anzupassen. Bisher leisten Pflegekassen in diesem Bereich regelmäßige Zahlungen nur für Notrufsysteme.
- Zwar ist die Erstausrüstung der Wohnungen in der Regel eine investive Maßnahme des Eigentümers. In bestimmten Fällen sind jedoch individuelle Ansprüche der Versicherten auf Einbau technischer Systeme notwendig. Für diese Fälle wird der Fördertatbestand nach dem Hilfsmittelverzeichnis der Pflegekassen gemäß SGB V erweitert.

- Telemedizinische Leistungen sind besonders für die Stärkung des Gesundheitsstandorts Wohnung geeignet. Voraussetzung ist die Aufnahme entsprechender Leistungen in den GKV-Leistungskatalog. Erste klinische Studien kommen über Vergleichsberechnungen zwischen ambulanter und stationärer Versorgung bzw. der Berechnung eines verhinderten bzw. verzögerten Heimeintrittes zu dem Ergebnis, dass die Telemedizin hilft, Gesundheitskosten zu sparen. Zudem ergibt sich auch ein positiver Einfluss auf die Lebensqualität von Patienten.

3.4

Wir werden das Ehrenamt weiter fördern und damit auch einen Beitrag für den Erhalt und die Verbesserung funktionsfähiger Quartiersstrukturen und Nachbarschaften leisten und das Ehrenamt stärken. Dazu werden wir das bürgerschaftliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe als eigenständigen gemeinnützigen Zweck in die Abgabenordnung aufnehmen und im Einkommensteuerrecht die Ehrenamtspauschale dem Niveau der Übungsleiterpauschale angleichen. Zudem werden wir den Versicherungsschutz von ehrenamtlich engagierten Bürgern und das Angebot von Schulungsmaßnahmen für ehrenamtlich aktive Bürger verbessern.

Begründung:

Ohne ehrenamtliches Engagement sind heute viele zentrale gesellschaftliche Bereiche, besonders auch im Wohnquartier, praktisch nicht realisierbar. Bürgerschaftliches Engagement trägt dazu bei, bezahlbare Quartiersangebote und Dienstleistungen für alle Bewohnergruppen, besonders auch für ältere, alleinstehende und mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Familien sicherzustellen. Künftig stehen für die Betreuung weder Familienangehörige noch hauptamtlich Beschäftigte bezahlbar und in der erforderlichen Quantität zur Verfügung.

Die Anerkennung des bürgerschaftlichen Engagements in der Nachbarschaftshilfe als eigenständiger gemeinnütziger Zweck stärkt die Struktur und Funktionsfähigkeit der Wohnquartiere. Gleiches gilt für die Angleichung der steuerlichen Pauschalen auf ein insgesamt höheres Niveau. Auch wenn viele ehrenamtliche Aktivitäten zur Stärkung des Wohnquartiers unter den Zweck der Übungsleiterpauschale fallen, steht nicht minder vielen anderen Akteuren für ihr bürgerschaftliches Engagement nur die deutlich geringere Ehrenamtspauschale zu. Da es sich um für die Allgemeinheit gleichwertige ehrenamtliche Tätigkeiten handelt, sind beide Pauschalen der Höhe nach anzugleichen.

Die bestehenden Regelungen zur Haftpflicht- und Unfallversicherung von freiwilligen Helfern sind teilweise intransparent, nicht ausreichend und stellen ein Hemmnis dar. Eine Anpassung soll sicherstellen, dass alle ehrenamtlich Tätigen unbürokratisch in eine Haftpflicht- und Unfallversicherung von Ländern, Kommunen oder Wohnungsunternehmen einbezogen werden können.

Die Weiterbildung von ehrenamtlich Tätigen ist aufgrund der erhöhten qualitativen und quantitativen Anforderungen unverzichtbar. Qualifizierte Schulungen von Ehrenamtlichen können z. B. durch den Europäischen Sozialfonds (ESF) gefördert werden.

4.1

Das Unternehmenssteuerrecht muss reformiert werden. Jegliche Form der Substanz- oder Vermögensbesteuerung wird abgelehnt. Die Regelungen zur Zinsschranke und zur Verlustabzugsbeschränkung des § 8 c KStG sind ebenso abzuschaffen wie die gewerbsteuerliche Hinzurechnung. Jegliche Form der Vermögensbesteuerung geht zulasten der Investitionen, erhöht die Mieten oder zwingt die Unternehmen zum Verkauf von Beständen.

Begründung:

(Wieder-)Einführung der Vermögensteuer

Die (Wieder-)Einführung der Vermögensteuer – ohne Ausnahmen für das Betriebsvermögen – würde erhebliche negative Auswirkungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben, die Wohnungs- und Immobilienunternehmen extrem belasten.

Aus einem von den Ländern Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Hamburg in Auftrag gegebenes Gutachten¹ geht hervor, dass die Bemessungsgrundlage für die neue Vermögensteuer möglichst verkehrswertnah ermittelt werden soll. Ausnahmen für das Betriebsvermögen sind derzeit nicht vorgesehen.

Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungs- und Immobilienunternehmen besteht zu fast 90 % aus dem Grundbesitz (Wohnungsbestände). Nach vorsichtigen überschlägigen Berechnungen des GdW beträgt der reale Wert des Eigenkapitals der GdW-Unternehmen, das sind die Gebäude zu Verkehrswerten abzüglich der Schulden, ca. 75 Mrd. Euro. Dabei ist der GdW von einem Mietenmultiplikator über ganz Deutschland von 10 ausgegangen, was in den Ballungsräumen viel zu gering ist. Eine Vermögensteuer von nur einem Prozent würde (ohne Berücksichtigung des derzeit diskutierten Halbvermögensverfahrens) die im GdW vertretenen Unternehmen jährlich mit 750 Mio. Euro belasten; im Verhältnis dazu betragen die laufenden Investitionen derzeit rd. 10 Mrd. Euro jährlich.

Die Vermögensteuer stellt damit eine Substanzsteuer dar und ist abzulehnen!

Für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen gäbe es nur drei Möglichkeiten der Refinanzierung einer solchen Vermögensteuer: Die Unternehmen können die Finanzierung zulasten ihrer Investitionen, durch den Verkauf von Beständen oder durch die Anhebung der Mieten durchführen. Die Auswirkungen – insbesondere eine Einschränkung der Investitionsfähigkeit – wären immens, und das nicht nur regional, sondern gesamtwirtschaftlich betrachtet.

Bei (Wieder-)Einführung der Vermögensteuer muss daher das Betriebsvermögen – zumindest das betriebsnotwendige – von der Besteuerung ausgenommen werden.

¹ CO₂vgl. DIW Berlin: Politikberatung kompakt 68 (2012), Bach/Beznoska, "Aufkommens- und Verteilungswirkungen einer Wiederbelebung der Vermögensteuer".

Zinsschranke

Seit 2008 gilt die sog. Zinsschranke – eine extrem komplexe und administrativ aufwändige Vorschrift. Jede Investition und deren Finanzierung muss im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Zinsschranke überprüft werden! Entgegen der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers, international tätige Konzerne daran zu hindern, ihre Gewinne durch Steuergestaltungen in Niedrigsteuerrländer zu verlagern, trifft die Zinsschranke auch alle Unternehmen, die ausschließlich im Inland tätig und finanziert sind. Selbst eine Fremdfinanzierung, die aus betriebswirtschaftlich vernünftigen Gründen und nicht aus Gründen der Steuergestaltung erfolgt, wird stigmatisiert. Die Zinsschrankenregelung führt gerade in der kapitalintensiven Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu Problemen. Der durchschnittliche Fremdkapitalanteil wohnungswirtschaftlicher Investitionen beträgt wegen der Volumen und der Kostenintensität regelmäßig bis zu 80 %. Für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen bedeutet die Beschränkung des Abzugs von Zinsaufwendungen eine wesentliche Verschlechterung ihrer Investitions- und Finanzierungsbedingungen. Die mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz erfolgten Nachbesserungen mildern die Betroffenheit von der Zinsschranke zwar – marginal – ab, letztlich muss die Zinsschrankenregelung aber abgeschafft werden.

Verlustabzugsbeschränkung

Die mit § 8c KStG bzw. § 10a Abs. 1 Satz 10 GewStG einhergehende Beschränkung der Nutzung vorhandener Verlustvorträge bzw. deren endgültiger Untergang bei Anteilsübertragungen in einem bestimmten Umfang ist sachlich nicht gerechtfertigt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind hiervon in besonderem Maße betroffen, da in erheblichem Umfang Verlustvorträge sowohl in der Körperschaftsteuer als auch in der Gewerbesteuer bestehen. Die Nutzung von Verlustvorträgen zu versagen, nur weil der Anteilseigner wechselt, ist strikt abzulehnen. Bei einem bloßen Anteilseignerwechsel bleibt das Unternehmen regelmäßig unverändert bestehen; auch die Geschäftstätigkeit und der Geschäftsumfang des Unternehmens werden unverändert fortgeführt. Die mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz erfolgte Nachbesserung (Konzernklausel) geht aufgrund der zu eng gefassten Voraussetzungen (100 %ige Beteiligung) an der Praxis von Immobilienkonzernen vorbei und bedeutet daher keine Erleichterung.

Gewerbesteuerliche Hinzurechnung

Die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von ertragsunabhängigen Elementen führt zu einer Substanzbesteuerung, die gänzlich abzulehnen und daher abzuschaffen ist. Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind aufgrund des hohen Anteils der Fremdfinanzierung (siehe oben) insbesondere von der Hinzurechnung der Fremdkapitalzinsen betroffen. Darüber hinaus führt die Hinzurechnung von Mieten und Pachten in den Fällen der gewerblichen Zwischenvermietung zu ungerechtfertigten Ergebnissen, wenn nicht sogar zu einer doppelten Besteuerung ein und desselben Vorgangs. Die Nichtberücksichtigung solcher Aufwendungen als Betriebsausgaben bedeutet, dass sogar Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die sich wirtschaftlich in einer Verlustsituation befinden, aufgrund der Hinzurechnung und der sich daraus häufig ergebenden positiven Gewerbeerträge Gewerbesteuer zahlen müssen. Die bestehende Mindestbesteuerung verstärkt diesen Effekt noch zusätzlich.

4.2

Die steuerliche Abschreibung von 2 % trägt nicht mehr dem wirtschaftlichen Verbrauch von Wohngebäuden Rechnung und verhindert eine angemessene und erforderliche Neubauquote. Deshalb muss der Normalabschreibungssatz verdoppelt werden.

Begründung:

In Ballungsgebieten herrscht ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Wohnungsneubau findet nicht oder – auch wegen der Anforderungen an die Energieeffizienz, aufgrund der hohen Preise für Bauland und erheblich gestiegener Baukosten – viel zu gering und wenn nur im oberen Mietpreissegment statt. Die steuerliche Abschreibung von 2 % trägt dem wirtschaftlichen Verbrauch von Wohngebäuden nicht mehr Rechnung und verhindert eine angemessene und dringend benötigte Wohnungsneubauquote.

Aus diesem Grund muss die steuerliche Normalabschreibung verdoppelt und damit der Abschreibungssatz auf die Höhe des tatsächlichen wirtschaftlichen Verbrauchs angehoben werden.

4.3

Die Grundsteuerbemessungsgrundlage muss reformiert werden, da gegen die weitere Anwendung der Einheitswerte verfassungsrechtliche Bedenken bestehen. Bei der Entscheidung über die künftige Bemessungsgrundlage sind die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Mieter zu berücksichtigen, und zwar was die Auswirkungen auf die Höhe der Mietbelastung insgesamt sowie die wohnungswirtschaftlichen Anforderungen, die sich aus der Weiterbelastung der Grundsteuer als Betriebskosten an die Mieter ergeben, anbelangt.

Begründung:

Die Grundsteuer soll auf eine neue Bemessungsgrundlage gestellt werden. Verschiedene Modellvorschläge zur Ermittlung der künftigen Grundsteuerbemessungsgrundlage liegen vor und werden derzeit näher untersucht. Sie reichen von einer am Verkehrswert orientierten Bemessungsgrundlage bis hin zu einer wertunabhängigen Ermittlung der Bemessungsgrundlage anhand der Grundstücks- und Gebäudefläche. Damit ist eine Entscheidung zu treffen zwischen einem sehr verwaltungsaufwändigen Verfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage, die aufgrund der Orientierung am Verkehrswert zudem ständig Schwankungen unterliegen wird, und einem Verfahren, bei dem die Bemessungsgrundlage ohne großen Aufwand ermittelt werden kann und aufgrund des Rückgriffs auf die Grundstücks- und Gebäudefläche kaum Schwankungen unterliegt. In diesem Sinne ist einer wertunabhängigen Bemessungsgrundlage der Vorzug zu geben.

Aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss eine Grundsteuerreform folgende Eckpunkte erfüllen. Sie muss

- aufkommensneutral erfolgen,
- eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird,

- strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen,
- die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

Sollte die Wahl auf eine am Verkehrswert orientierte Grundsteuerbemessungsgrundlage fallen, sind diesbezüglich weitere Anforderungen zu stellen:

- keine rückwirkende Berücksichtigung von Wertänderungen,
- keine jährliche Überprüfung der Bemessungsgrundlage, sondern erst nach einem fest vorgegebenen – mehrjährigen – Zeitraum,
- Anpassung der Bemessungsgrundlage nur dann, wenn die Wertänderungen fest vorgegebene Grenzen über- bzw. unterschreiten.

4.4

Die Grunderwerbsteuer erweist sich in zunehmenden Maße als Hindernis für die aufgrund der demografischen Entwicklungen zwingend notwendig werdenden Anpassungen der Unternehmensstrukturen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Umstrukturierungsmaßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz werden von der Grunderwerbsteuer freigestellt.

Begründung:

Seit der Föderalismusreform 2006 sind die Bundesländer berechtigt, den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen. Allerdings sind dadurch die Grunderwerbsteuersätze stetig gestiegen. Die Anhebung wird häufig mit der notwendigen Konsolidierung der Landeshaushalte begründet. Eine Umkehr dieser Tendenz ist nicht abzusehen.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer beeinflusst nicht nur die Wohneigentumsbildung privater Haushalte negativ. Für Wohnungs- und Immobilienunternehmen stellt die Grundwerbsteuer ebenfalls ein erhebliches Hindernis dar, wenn die Strukturen, z. B. durch Fusionen, angepasst werden müssen. Infolge des demografischen Wandels wird der Bedarf an solchen Strukturpassungen in der Zukunft noch zunehmen. Deutschland ist in weiten Teilen von einem massiven Bevölkerungsrückgang betroffen, der sich in den nächsten Jahren noch weiter fortsetzen wird. Die notwendigen Strukturpassungen finden aber aufgrund der damit verbundenden Grunderwerbsteuerbelastung zurzeit nicht statt. Ein gleichgelagertes Problem stellt sich auch im Zusammenhang mit Gemeindegebietsreformen (Gemeindezusammenschlüsse, Eingemeindungen), deren Ursache ebenfalls in den demografischen Veränderungen zu finden ist. Dabei gehen regelmäßig kommunale Grundstücke und Anteile an kommunalen Gesellschaften mit Grundbesitz, wie etwa Anteile an kommunalen Wohnungsgesellschaften, über, was ebenfalls Grunderwerbsteuer auslöst. Die mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz eingeführte Grunderwerbsteuerbefreiung (§ 6a GrEStG) greift lediglich im Fall von konzerninternen Umstrukturierungsmaßnahmen, und selbst hierfür wurden die Voraussetzung so eng gefasst, dass sie an der Praxis von Immobilienkonzernen vorbeigehen und die Befreiungsvorschrift damit nicht die erhoffte Wirkung entfaltet. Wohnungs- und Immobilienunternehmen außerhalb von Konzernverbänden bleiben ganz außen vor.

Grundsätzlich müsste zu – gegenüber der heutigen Situation – niedrigen Grunderwerbsteuersätzen (2 % bis 3 % scheinen vertretbar) bei einem gleichzeitigen Verzicht auf Steuerbefreiungen zurückgekehrt werden. Da eine Rückkehr zu niedrigen Grunderwerbsteuersätzen bei den Ländern wohl nicht durchsetzbar sein wird, müssen aufgrund der demografischen Entwicklungen stattdessen bestimmte Ausnahmetatbestände, wie Umwandlungen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen (z. B. Fusionen) sowie Immobilienübergänge im Zuge von Gemeindegebietsreformen, von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden.

5

Vorschläge für die Koalitionsverhandlungen zum Thema weitere Stärkung des Wohnens in Genossenschaften

5.1

Genossenschaften leisten bedeutende Beiträge für Wirtschaft und Gesellschaft. Sie haben sich in der Krise als stabilisierende Faktoren erwiesen. Wohnungsgenossenschaften sind auch eine wichtige Säule der Wohnraumversorgung neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohnen in Eigentum. Die Nutzung der Potenziale von Genossenschaften und das genossenschaftliche Wohnen wird durch verbesserte Rahmenbedingungen weiter gestärkt. Das genossenschaftliche Verbands- und Prüfungswesen ist mit dem Erfolg der Genossenschaften eng verbunden und muss erhalten bleiben.

Begründung:

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Energiewende können Wohnungsgenossenschaften mit verschiedenen Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes, speziellen Dienstleistungen sowie Beratungs- und Betreuungskonzepten einen langfristigen Verbleib ihrer Mitglieder in der eigenen Wohnung ermöglichen und auch einen eigenen bedeutsamen Beitrag zum Klimaschutz durch ökologische und effiziente Energiegewinnung sowie Energieeinsparung leisten. Dabei sind jedoch Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit entscheidende Bedingungen. Wohnungsgenossenschaften engagieren sich ebenso bei der Quartiers- und Stadtentwicklung, wobei die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens durch Wachstum bestehender Unternehmen, durch Neubau oder die Übernahme von Bestandswohnungen noch weiter gestärkt werden könnte. Darüber hinaus bietet sich auch für neue Wohnkonzepte besonders im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens die Neugründung einer Genossenschaft an. Mit ihrem breiten Wirkungsspektrum leisten Wohnungsgenossenschaften einen erheblichen Beitrag zur Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft. Insgesamt ist bei den umfangreichen Aufgaben auch eine Unterstützung durch die öffentliche Hand notwendig.

Dass das genossenschaftliche System in Deutschland so erfolgreich ist, hängt auch sehr mit dem genossenschaftlichen Verbändewesen zusammen. Die Pflichtmitgliedschaft in einem Verband und die Prüfung durch den Verband unterstützen die Genossenschaften bei ihrem Förderauftrag. Der Verband steht als dauerhafter Partner und Berater, Ideengeber und Koordinator zur Seite. Deshalb muss auch das genossenschaftliche Verbands- und Prüfungswesen erhalten bleiben und darf nicht beseitigt werden.

5.2

Das staatlich geförderte Altersvorsorgeangebot des Sparens in weiteren Geschäftsanteilen bei Wohnungsgenossenschaften soll von bürokratischen Hürden befreit werden, um die Akzeptanz zu erhöhen.

Begründung:

Private Altersvorsorge durch staatlich gefördertes Sparen in weiteren Geschäftsanteilen (Wohn-Riester) ist ein spezielles genossenschaftliches Altersvorsorgeangebot. Bisher gibt es erst drei zertifizierte Wohnungsgenossenschaften, die dieses Produkt anbieten können. Damit es auch von einer nennenswerten Zahl von Genossenschaftsmitgliedern genutzt wird, muss es noch in einigen weiteren Punkten nachgebessert werden.

Der Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge hat bereits wesentliche Forderungen des GdW aufgegriffen.

Dabei geht es vor allem darum, das Erfordernis der Selbstnutzung der Genossenschaftswohnung flexibler zu gestalten und bei der Absicherung der in weiteren Geschäftsanteilen geleisteten Einzahlungen alternative Modelle zuzulassen. Dies sind wichtige Verbesserungen, um das Angebot für die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften zu erleichtern und attraktiver zu machen.

Damit wird jedoch das Handling durch die Wohnungsgenossenschaften als Kleinstanbieter noch nicht gelöst. Die üblicherweise verwendete wohnungswirtschaftliche Standardsoftware wird den Riester-Anforderungen nicht gerecht. Dadurch können die gesetzlich vorgeschriebenen umfangreichen Informationen zu Meldepflichten hinsichtlich des Zusageverfahrens, der Meldungen an die zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA), der Informations- und Bescheinigungspflichten gegenüber dem Mitglied aus dem Vertrag etc. nicht aus der EDV generiert werden.

Spezielle EDV-Lösungen wären erforderlich, die aber – gemessen an der Anzahl der möglichen Verträge – viel zu teuer und damit unwirtschaftlich sind. Die Übernahme solcher Dienstleistungen für Kleinstanbieter durch die ZfA ist nicht Gegenstand der vorgesehenen gesetzlichen Änderungen. Im Rahmen der weiteren Debatte zur Verbesserung von Altersvorsorgeverträgen sollte eine spezielle Portallösung für die Wohnungsgenossenschaften geschaffen werden, deren Nutzung auch mit einem Entgelt verbunden und nur auf Kleinstanbieter beschränkt werden könnte. Eine spezielle EDV-Lösung ist erforderlich, damit die politisch gewollte Sparmöglichkeit auch tatsächlich angenommen wird, zugunsten der Mitglieder von Genossenschaften.

5.3

Wir werden die Gründung von Genossenschaften weiter befördern, insbesondere durch Einbeziehung in die Förder- und Existenzgründungsprogramme.

Begründung:

Das Ziel, die Attraktivität der Rechtsform der Genossenschaft zu stärken und die Zahl der Neugründungen weiter zu erhöhen, wird nicht nur durch weitere Prüfungserleichterungen oder die Schaffung einer neuen Rechtsform erreicht werden können. Eine wesentliche Maßnahme zur Erleichterung der Gründung einer Genossenschaft ist die gleichberechtigte Einbeziehung in Gründungs- und Förderprogramme, insbesondere der KfW. Die Förderung im Rahmen der Existenzgründung ist keine Frage der Rechtsform oder der Gründungskosten, denn diese Kosten entstehen bei jeder Rechtsform und müssen eingeplant werden. Es geht hier um die Frage, ob die Genossenschaft für unsere Gesellschaft als Alternative gebraucht wird oder nicht. Dass sie gebraucht wird hat nicht zuletzt das von der UNO ausgerufene Internationale Jahr der Genossenschaften gezeigt. Eine noch gezieltere Informationspolitik über die Vorteile der Genossenschaft und entsprechend werbliche Maßnahmen gegenüber Existenzgründern und Institutionen ist nicht nur Aufgabe der Verbände allein, sondern auch Aufgabe der Bundesregierung.

Auch gibt es keinen Bedarf, weitere Erleichterungen für kleine Genossenschaften im Genossenschaftsgesetz zu regeln, insbesondere Kleinstgenossenschaften von der Pflichtmitgliedschaft in einem genossenschaftlichen Prüfungsverband und der genossenschaftlichen Pflichtprüfung zu befreien. Ebenso sollte die Einführung einer so genannten Kooperativgesellschaft, die keine Rechtsformvariante der Genossenschaft sein darf, ernsthaft geprüft und abgewogen werden. Kleinstunternehmen sollen sich auch weiterhin als normale Genossenschaften innerhalb des genossenschaftlichen Prüfsystems gründen können. Um dies noch mehr zu unterstützen, haben sich der GdW und seine genossenschaftlichen Prüfungsverbände auf einen Maßnahmenkatalog mit kostenloser Gründungsberatung und günstigen Prüfungspauschalen verständigt.

6

Vorschläge für die Wahlprogramme zum Thema Europa

6.1

Das Budget der Europäischen Union stellt für Deutschland eine hohe finanzielle Herausforderung dar. Die politischen und ökonomischen Vorteile für Deutschland überwiegen jedoch bei weitem den finanziellen Beitrag. Darum bedeutet ein stabiles Budget für die Europäische Union auch eine ökonomische Stärkung der Mitgliedstaaten, da die Finanzmittel für die europäische Strukturpolitik in den Regionen Europas erfolgreich eingesetzt werden und damit Mitgliedsbeiträge in die Mitgliedstaaten zurückfließen.

Begründung:

Das Budget des mehrjährigen Finanzrahmens wird derzeit in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union verhandelt. Deutschland befürwortet im Rahmen dieser Verhandlungen eine starke Kürzung des Finanzrahmens der Europäischen Union vor dem Hintergrund nationaler Sparmaßnahmen.

Damit wird die gemeinsame Anstrengung der Europäischen Union für eine kohärente Entwicklung der europäischen Regionen gefährdet. Die Kohäsionspolitik der EU seit 1988 ist eine stete Erfolgsgeschichte. Ausgehend von dem ersten strategischen Ansatz für die europäische, nationale und regionale Ebene hat sie durch permanente Optimierung und Feinsteuerung zu einer ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der europäischen Regionen und so schrittweise zu einer positiveren Gesamtentwicklung in Europa, einem einzigartigen System der Mehrebenenverwaltung, und einer überzeugenden wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Konvergenz beigetragen. Der Kommissionsvorschlag vom 06.10.2011 für den mehrjährigen Finanzrahmen sieht eine Summe von 376 Mrd. Euro für die Kohäsionspolitik von 2014 bis 2020 vor.

Auch Deutschland erhält hieraus Gelder, die für die Zusammenarbeit im grenzüberschreitenden Rahmen wie auch für die Ziele einer europäischen Gesellschaftsvorstellung zu verwenden sind. Als Anreizschaffung können diese Mittel erhebliche Kofinanzierungen erzeugen und so sinnvolle und zielgerichtete Projekte und Maßnahmen überhaupt erst ermöglichen. Ein Einbruch der Mittelbereitstellung wird die zahlreichen Aktivitäten hemmen, das Investitionsvolumen in entsprechende Projekte und Maßnahmen deutlich negativ beeinträchtigen und somit auch Deutschland wirtschaftlich schlechter stellen.

6.2

Wir begrüßen, dass die EFRE-Verordnung bei den Investitionsprioritäten unter dem Thema "Förderung der Bestrebungen zur Verringerung der CO₂-Emissionen in allen Branchen der Wirtschaft" die Förderung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in öffentlichen Infrastrukturen und im Wohnungsbau sowie die Förderung von Strategien zur Senkung des CO₂-Ausstoßes für städtische Gebiete nennt. Die EU setzt in diesem Bereich durch die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie hohe technische Anforderungen und ist daher dazu aufgefordert, zu deren Erreichen auch fördernd beizutragen.

Als Initialanreiz wird der Kofinanzierungsansatz ein großes Investitionsvolumen begründen können. Diese Möglichkeit ist somit dringend in das operationelle Programm zwischen Kommission und Bund sowie in die Partnerschaftsverträge zwischen Bund und Ländern zu integrieren, sollen europäische Langzeitziele zielführend verfolgt werden.

Begründung:

Die Kohäsionspolitik soll im Regelungsrahmen stärker auf die Ziele der EU 2020 Strategie ausgerichtet werden. Zu diesem Zweck hat die Europäische Kommission 11 Investmentprioritäten in der Verordnung der EFRE (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung) vorgegeben. Die Priorität Nummer Vier "Förderung der Bestrebungen zur Verringerung der CO₂-Emissionen in allen Branchen der Wirtschaft" soll hierbei mit einem Anteil von mindestens 20 % der EFRE Mittel gefördert werden. Für Kommission und Europäisches Parlament hat hierbei auch die energetische Modernisierung von Gebäuden eine zentrale Bedeutung Rolle.

Nicht nur die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie, sondern auch die Energieeffizienzrichtlinie fordern hohe technische Maßstäbe und müssen somit auch gefördert werden. Dies ist vor allem im Sinne der integrierten Stadtentwicklung zu begrüßen, da eine zu enge Beschränkung von förderfähigen Handlungsfeldern und ein Ausschluss von Investitionen in den Wohngebäudebestand für die nachhaltige Aufwertung von Quartieren eher kontraproduktiv ist.

Sofern sich diese Bestrebung in der spätere Regelung wiederfindet, erlauben jedoch erst die Partnerschaftsverträge eine entsprechende Nutzung für die deutsche Wohnungswirtschaft. Eine entsprechende Initialfinanzierung würde mit komplementären Mitteln von Staat, Land und Privatwirtschaft die Erfüllung der deutschen Ziele im Bereich der Energieeffizienz deutlich stärken.

Insofern ist die fehlende Zustimmung von Bund und Ländern nicht nachvollziehbar, die entsprechende, höhere Wirtschaftlichkeit von Sanierung, die mit ca. 70 Euro zur Vermeidung einer Tonne CO₂ die Förderung erneuerbarer Energien mit ca. 465 Euro pro eingesparte Tonne bei Weitem aussticht, nicht anerkennt.

6.3

Die Bundesrepublik Deutschland und ihre Bundesländer haben zu gewährleisten, dass deutsche Positionen einheitlich und zeitnah in europäische Entscheidungsprozesse einfließen, um die Unterstützung europäischer Partner für deutsche Anliegen frühzeitig gewinnen zu können.

Begründung:

Die nationalen Entscheidungsverfahren zur Erarbeitung der deutschen Positionen im Europäischen Rat sind in der Vergangenheit häufig zeitlich spät erfolgt. Zwar sind solche Hindernisse der Bundesrepublik vor dem Hintergrund ihrer föderalen Struktur nachvollziehbar, jedoch behinderten Abstimmungsprobleme innerhalb und zwischen den zuständigen Ministerien den Prozess und ließen das Fehlen einer klaren politischen Richtungsweisung im Rahmen der EU-Arbeit deutlich werden.

6.4

Die Bundesrepublik Deutschland setzt sich weiter dafür ein, dass die Rahmenbedingungen der in Deutschland wichtigen langfristigen grundpfandrechtlich besicherten Finanzierung nicht verschlechtert werden (Basel III, Solvency II).

Begründung:

Aus Sicht der deutschen Wohnungswirtschaft haben die Vorgaben von Basel III große Bedeutung, da wohnungswirtschaftliche Investitionen sich durch ein sehr hohes Investitionsvolumen auszeichnen und der Anteil von Fremdkapital bei der Finanzierung besonders hoch ist. Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist weiterhin geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Eine zweite wichtige Säule der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland sind die ebenfalls langfristigen grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen der Versicherungswirtschaft. Insoweit haben auch die neuen Vorschriften zu Solvency II eine wesentliche Bedeutung.

Die Einführung der Leverage-Ratio sollte vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf den langfristigen Kredit überprüft werden. Die Kennzahl darf nicht dazu führen, dass Kreditinstitute, die überwiegend das risikoarme Hypothekengeschäft betreiben, ihre Geschäftstätigkeit der wohnungswirtschaftlichen Finanzierung reduzieren müssen, um langfristig die Leverage-Ratio einzuhalten.

Darüber hinaus ist es wichtig, dass auch bei Solvency II die Sicherheit der Grundstücke bei der Eigenkapitalunterlegung berücksichtigt wird.

7.1

Nachhaltigkeit beinhaltet eine ökologische, eine ökonomische und eine soziokulturelle Dimension, die miteinander in eine Balance zu bringen sind und von denen keine auf Kosten einer anderen maximiert werden darf.

Begründung:

Gelebte Nachhaltigkeit ist mehr als der Blick auf einzelne Gebäude. Sie ist ein fundamentales Prinzip und ein Unternehmenskonzept in Bezug zu und in Abhängigkeit von der Stadtentwicklung.

Wohnungsunternehmen realisieren gutes und sicheres sowie energieeffizientes und bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Sie gestalten durch ihr Engagement bei integrierter Stadtentwicklung und Stadtumbau die Strukturanpassungen der Wohnquartiere an zukünftige Bedürfnisse und sorgen so für ein positives Wohnklima. Sie bauen, modernisieren und bewirtschaften ihre Wohnungen ressourcenschonend sowie energieeffizient und beziehen dabei die Bewohner aktiv mit ein. Sie tragen mit attraktiven Dienstleistungen und sozialem Management zu einer Wohnsituation bei, die den sozialen Frieden in kulturell vielfältigen Wohnquartieren erhält und ein nachbarschaftliches Zusammenleben fördert. Die Umsetzung dieser Tätigkeiten im Rahmen wirtschaftlicher Rentabilität ist gelebte Nachhaltigkeit. Besondere Herausforderung ist dabei die Sicherstellung eines qualitativvollen, ressourcenschonenden und bezahlbaren Wohnens für Haushalte mit geringen Transfereinkommen.

Unternehmerische Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft müssen sich aber im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen an den Wohnungsbau und betriebswirtschaftlicher Rentabilität bewegen.

Das Thema Nachhaltigkeit bildet die Klammer für politisches Agieren im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Daher sollten z. B. in den Bereichen Stadtentwicklung, Energie, Finanzierung und Förderung die Anliegen der Wohnungswirtschaft langfristig Berücksichtigung finden.

7.2

Das nachhaltige Bauen in Deutschland kann durch freiwillige Qualitätssiegel gestärkt werden.

Begründung:

Das in der gemeinsamen Arbeitsgruppe "Nachhaltiger Wohnungsbau" entwickelte "Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau" wurde von der wohnungswirtschaftlichen Sicht her entwickelt, ist aber offen darüber hinaus und bezieht insbesondere die Interessen von Mietern mit ein. Es bleibt freiwillig und ist für neue Wohngebäude gedacht. Das System eignet sich zur Anwendung als Leitfaden, als Planungshilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung. Die erfolgreiche Arbeit der Arbeitsgruppe wird mit weiteren Themen fortgesetzt.

7.3

Wir wollen den geplanten Umstieg von der analogen zur digitalen Medienversorgung besonders im Kabel durch verbraucherfreundliche Rahmenbedingungen forcieren. Da die Verschlüsselung von bisher frei empfangbaren Programmen (Free-TV-Programme) und die damit verbundenen Zusatzentgelte sich als ein wesentliches Hemmnis für die Nutzung digitaler Programme erweisen, werden wir uns für eine unverschlüsselte Verbreitung dieser Programme einsetzen.

Begründung:

Private Sender fordern häufig von den Kabelnetzbetreibern eine Verschlüsselung derselben Free-TV-Programme bei deren digitaler Übertragung und fordern für diese Programme ein zusätzliches Entgelt, das letztlich von den Endkunden zu zahlen ist. Anstelle eines echten Mehrwerts bei einem Umstieg auf den digitalen Empfang sehen sich die Verbraucher mit zusätzlichen Kosten oder im Falle einer Abschaltung der analogen Programme mit einem verringerten Programmangebot zu bisherigen Konditionen konfrontiert. Free-TV-Programme sind daher auch in der digitalen Welt unverschlüsselt zu übertragen und dürfen auch im Falle einer verschlüsselten Übertragung keinesfalls mit zusätzlichen Kosten belegt werden.

7.4

Wir werden den urheberrechtsfreien, nachbarschaftlichen Empfang bei Anlagen bis einschließlich 75 angeschlossenen Haushalten gesetzlich festschreiben, um für alle Endkunden und Anlagenbetreiber rechtssichere und einheitliche Grundlagen zu schaffen. Wir werden zudem gesetzlich klarstellen, dass Verwertungsgesellschaften für die Medienversorgung von Wohngebäuden nur einen für alle Netzbetreiber gültigen Tarif aufstellen dürfen.

Begründung:

In seiner Beschlussempfehlung vom 11.02.1998 hat der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestags zu dem Entwurf des 4. UrhGÄndG (BT-Drs. 13/9856) festgestellt, dass sich für die Definition des urheberrechtsfreien, nachbarschaftlichen Empfangs eine Grenze von 75 Haushalten pro Anlage vertraglich etabliert habe und daher eine gesetzliche Festschreibung nicht notwendig sei. Bis 2010 wurde diese Grenze in allen urheberrechtlichen Gesamtverträgen auch tatsächlich freiwillig verankert. Seit 2010 gehen einzelne Rechteinhaber und Verwertungsgesellschaften dazu über, diese Grenze zu streichen oder auf 10 Haushalte pro Anlage zu senken. Folgen sind erhebliche Rechtsunsicherheiten für Anlagenbetreiber und Endkunden und somit Auseinandersetzungen mit den betreffenden Rechteinhabern. Es ist daher sachlich und aus Gründen der Rechtssicherheit geboten, die für den urheberrechtsfreien nachbarschaftlichen Empfang heute nicht mehr unstrittige Grenze bis einschließlich 75 angeschlossenen Haushalten pro Anlage nunmehr gesetzlich festzuschreiben.

Im Juli 2012 hat eine Verwertungsgesellschaft erstmals einen Tarif Mehrparteienhäuser veröffentlicht. Der Sachverhalt der Medienversorgung von Mehrparteienhäusern ist jedoch bereits durch den seit vielen Jahren bestehenden und weiterhin gültigen Tarif "Kabelnetzbetreiber" der selben Verwertungsgesellschaft vollständig abgedeckt. Bemessungsgrundlage und Bemessungshöhe weichen im neuen Tarif Mehrparteienhäuser von den Festlegungen des Tarifs Kabelnetzbetreiber nachteilig ab. Mit dem Tarif Mehrparteienhäuser will die Verwertungsgesellschaft durchsetzen, dass Wohnungsunternehmen, die als Netzbetreiber eine Medienversorgung ihrer Wohnungsbestände selbstständig vornehmen, gegenüber einer Versorgung durch externe Betreiber benachteiligt werden. Es ist aufgrund des den Verwertungsgesellschaften zustehenden Verbotsrechts und aus Gründen der Rechtssicherheit dringend geboten, die Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte gesetzlich auszuschließen.

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de