

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Positionen zur Bundestagswahl 2017

10. November 2016

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

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

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

1

Präambel

Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau in den Ballungsregionen, ohne dabei die Bedürfnisse der Schrumpfungregionen 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 GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner für die Städte und das lokale Handwerk. Im Jahr 2015 haben sie fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Rund 4,2 Mrd. Euro investierten die GdW-Unternehmen allein in den Bau von neuen Wohnungen.

Die Nettokaltmieten liegen übrigens bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m² liegt. Die GdW-Unternehmen sind die automatische Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt.

Die Wohnungswirtschaft steht deshalb als Partner an der Seite der Politik – für bezahlbares Wohnen und Bauen, aber auch für eine ganzheitliche und nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung. Wir werden auch in Zukunft unsere gesellschaftliche Verantwortung für lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum wahrnehmen. Dafür benötigen wir aber dauerhaft gute Rahmenbedingungen.

2017 steht die nächste Bundestagswahl an und die Diskussionen zu den politischen Themen für die nächste Legislaturperiode nehmen bereits an Fahrt auf. Angesichts der großen Herausforderungen bei der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum wird das Thema Wohnen sicherlich noch stärker im Fokus des gesellschaftlichen und politischen Diskurses stehen als dies bereits 2013 der Fall war.

Es führt kein Weg daran vorbei, die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern. Die ersten Schritte sind in der aktuellen Legislaturperiode mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und der Baukostensenkungskommission erfolgt, aber die Umsetzung steht in vielen Bereichen aus.

Insgesamt müssen die Verfahren für den bezahlbaren Wohnungsbau deutlich beschleunigt und die Herstellungskosten dringend begrenzt werden. Jede Norm muss daher auf die Belastung der Wohnkosten überprüft werden. Das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, aber auch das Bauleitverfahren müssen angepasst und die Kommunen mit mehr Personal ausgestattet werden. Fehlendes Bauland, unflexible

Standards, steigende Grunderwerbsteuern und zu lange Genehmigungs- und Planungsverfahren stehen neben vielem anderen dem bezahlbaren Wohnungsbau im Weg.

Der Bund hat richtiger Weise die Mittel für die soziale Wohnraumförderung deutlich aufgestockt. Die Länder müssen aber auch nach 2019 der ihnen übertragenen Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung nachkommen und weiterhin für diesen Zweck Finanzmittel in ausreichender Höhe bereitstellen.

Neben der Schaffung von ausreichend neuem und bezahlbarem Wohnraum vor allem in Ballungsräumen ist auch die Sicherung der Lebens- und Entwicklungsbedingungen im ländlicheren Raum ein wichtiges Thema. Dabei dürfen die Bedürfnisse der Schrumpfungsregionen nicht aus den Augen verloren werden. Wohnungs- und Mietpolitik darf nicht nur mit Blick auf die Metropolen gemacht werden.

Eine weitere aktuelle wohnungspolitische Diskussion verfolgt der GdW mit Sorge: Der GdW warnt eindringlich vor der kosten- und verwaltungsaufwändigen Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Kaum ein Wohnungsunternehmen – trotz steuerlicher und ggf. anderer Vorteile – würde sich diesen Bindungen unterwerfen. Die Wohnungsunternehmen agieren am Markt im Wettbewerb – sie sind keine Bedarfsdeckungseinrichtungen.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft spüren die gesellschaftlichen und sozioökonomischen Veränderungen unmittelbar. Neben einigen seit Jahren wichtigen Themen (energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Stadtentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens und sozialer Wohnungsbau) steht gerade auch die erfolgreiche Integration der Zuwanderer wieder stärker im Fokus des wohnungswirtschaftlichen Wirkens.

Aber auch Themen wie Digitalisierung, Gesundheit oder Steuer- und Finanzierungsbedingungen sind von großer Bedeutung.

Aufgrund dieser vielfältigen Herausforderungen halten wir die Einrichtung eines eigenständigen Bundesministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und digitale Infrastruktur in der kommenden Legislaturperiode für zwingend notwendig.

Sie finden in dieser Publikation die GdW-Positionen zu folgenden Bereichen:

- Bezahlbares Wohnen und Bauen
- Klimaschutz und Energiewende
- Stadtentwicklung/ Stärkung ländlicher Räume und kleinerer Städte
- Integration
- Wohnen in Genossenschaften
- Altersgerechtes Wohnen/Vernetztes Wohnen/Pflege/Gesundheit
- Digitalisierung
- Europa

Ich würde mich freuen, wenn Sie unsere Vorschläge im Zuge der Ausarbeitung Ihrer Wahlprogramme erörtern und wir hierzu in weitere Gespräche eintreten könnten.

Ihr
Axel Gedaschko

2

Bezahlbares Wohnen und Bauen

Deutschland benötigt in den nächsten Jahren jeweils mindestens 400.000 Wohneinheiten für alle Bürgerinnen und Bürger. Darunter fallen mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment pro Jahr. Mit den jetzigen Rahmenbedingungen werden wir diese Herausforderung nicht meistern können.

Notwendig ist eine Initiative zur Wohnungsbaubeschleunigung für mehr bezahlbaren Wohnraum.

Wir benötigen eine Investitionsoffensive in den Neubau von Wohnungen, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Wir brauchen einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland.

Das Instrument der mittelbaren Belegungsbindung ist ein idealer Baustein für die Erhaltung der sozialen Durchmischung in den Beständen. Um dieses Instrument stärker zum Einsatz zu bringen, sind praxisnahe Vereinfachungen des WoFG erforderlich, sodass die Länder nach spezifischem Bedarf flexibler als bislang agieren können.

Mietrecht

Die Wohnungswirtschaft ist ein starker Partner für bezahlbares Wohnen in Deutschland. Gerade einkommensschwache Familien finden bei den Wohnungsgenossenschaften, den kommunalen, kirchlichen und privaten Wohnungsgesellschaften ein bezahlbares Zuhause. Sie sind Vorreiter bei der energetischen Modernisierung und beim altersgerechten Umbau. Die enge Partnerschaft zwischen Politik und Wohnungsunternehmen sowie zwischen den Wohnungsunternehmen als Vermieter und ihren Mietern darf nicht durch ein Mietrecht gefährdet werden, das diesem partnerschaftlichen Verständnis nicht gerecht wird.

Bezahlbarer Wohnraum und die sich auch aus dem Eigentum ergebende wirtschaftliche Handlungsfreiheit des Vermieters müssen in Einklang gebracht werden. Nur so sichern wir auch in Zukunft einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit einem breiten Angebot für Mieter in Deutschland. Insofern gilt es, das bisher interessengerechte Mietrecht nicht weiter aufs Spiel zu setzen. Wir brauchen Vermieter, die Wohnraum zur Verfügung stellen und dürfen sie nicht durch einseitige Regelungen abschrecken. Das Kostenproblem kann nicht im Mietrecht gelöst werden.

Schwarzen Schafen, die über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnungen drängen wollen, muss das Handwerk gelegt werden - beispielsweise über eine Stärkung des § 5 WiStG. Dazu brauchen wir eine intelligente, zielgenaue Härtefallregelung, die diese Einzelfälle von übermäßigen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung regelt.

Wohngeld

Dringlich ist nicht nur, die Antragsbestimmungen beim Wohngeld so zu gestalten, dass dieses Angebot wieder verstärkt von einkommensschwachen Haushalten in Anspruch genommen werden kann. Notwendig ist auch eine Dynamisierung des Wohngeldes. Darüber hinaus dringlich ist auch die Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld, um steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung aufzufangen. Dazu bedarf es auch entsprechender Regelungen bei den Kosten der Unterkunft.

Es kann nicht länger hingenommen werden, dass einkommensschwache Familien zumeist nur in energetisch unsanierten Beständen wohnen können. Gleichzeitig sollen aber die Klimaschutzziele im Gebäudesektor erreicht werden.

Bezahlbares Bauen

Wir brauchen eine rasche Umsetzung der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Baukostensenkungskommission, insbesondere eine verpflichtende Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens bei allen relevanten Entwürfen von Gesetzen, Verordnungen und Normen in Ergänzung der Prüfpflicht des Erfüllungsaufwandes für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung, um die Auswirkung auf die Wohnkosten sichtbar zu machen. Eine stärkere Verbindlichkeit der Musterbauordnung ist notwendig, idealerweise streben wir eine vereinheitlichte Bauordnung an.

Unnötige bürokratische Vorgaben sind zu überprüfen und abzuschaffen:

- Bei starren Vorgaben, wie z. B. beim Lärmschutz, sollten die Baugenehmigungsbehörden ermächtigt werden, eine Abweichung von 10 % zu tolerieren.
- Bei entsprechender Realisierung von Bauvorhaben ist der Lärm- und Immissionsschutz ein zunehmendes Problem. Hier ist eine Vorgehensweise analog der neuen Kinderlärmregelung gesetzlich zu fixieren.
- Erleichterungen streben wir auch im Natur- und Umweltrecht an, um innerstädtisches, funktionsgemischtes Bauen zu unterstützen.
- Unsinnige Stellplatzvorgaben sollten abgeschafft werden.

Wichtig ist darüber hinaus auch die ausreichende Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland. Die verbilligte Vergabe von Grundstücken durch die BIMA muss weiter erleichtert werden.

Eine Beseitigung bzw. Minimierung von denkmalschutzrechtlichen Hemmnissen, etwa durch Dispensmöglichkeiten bei bestehendem Individual- und Ensembleschutz, wäre sinnvoll.

Insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus oder bei Maßnahmen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs sind verfahrensbeschleunigende Regelungen im Vergaberecht notwendig, und zwar für definierte angespannte Wohnungsmärkte.

Vor dem Hintergrund des erforderlichen Wohnungsbedarfs ist die serielle und standardisierte Bauweise zu fördern. Wir brauchen eine Regelung, die eine bundesweit gültige Typengenehmigung ermöglicht.

Zur Beschleunigung könnte deshalb die Entwicklung des Instruments einer standardisierten Baugenehmigung für bauliche Prototypen beitragen. Hierauf sind die Regelungen im Vergaberecht, im Baugesetzbuch und den jeweiligen Bauordnungen der Länder anzupassen.

Baurechtliche Verfahren vor den Verwaltungsgerichten dauern derzeit durchschnittlich vier Jahre. Daher ist der Instanzenweg zu verkürzen.

Eilverfahren zur Beantragung von Baugenehmigungen müssen geschaffen werden. Bei Baugenehmigungsverfahren ist eine Optimierung der Abstimmung von verschiedenen Behörden bei Mehrfachzuständigkeit erforderlich. Denkbar hierfür ist die Priorisierung von Bauvorhaben mit besonderer Dringlichkeit.

Die Forschung zum Nutzerverhalten in den heute technisch anspruchsvollen Gebäuden (Heizung, Lüftung, Stromnutzung, Wohnklima) muss gestärkt werden – dazu zählt auch die Frage der Bezahlbarkeit des klimagerechten Bauens. Notwendig sind auch verstärkte Forschungsaktivitäten zum seriellen Bauen. Ebenfalls bedarf es einer Erforschung der Möglichkeiten einer zweiten Sanierungswelle des industriellen Wohnungsbaus.

Außerdem bedarf es grundsätzlich einer Evaluierung der Auswirkungen der veränderten energetischen Anforderungen auf das Bau- und Modernisierungsgeschehen und deren Wirkung hinsichtlich der Erreichung der Klimaziele.

Wir halten die Einführung eines eigenständigen Bundesministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung, und digitale Infrastruktur für erforderlich. Wichtige Aspekte sind:

- Soziales Wohnen
- Raumordnung
- Stadtentwicklung/Städtebauförderung
- Wirtschaftlichkeit des Bauens
- Energiewende/Digitalisierung der Energiewende beim Bauen und Wohnen
- Förderung der energetischen Modernisierung nebst Gesetzgebung
- Klimaschonendes Bauen und Wohnen
- Digitale Infrastruktur beim Bauen und Wohnen/BIM
- Smart City/Smart Home

Und schließlich erwarten wir, dass auch der Bund sich für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben einsetzt und dafür eine bundesweite, öffentlichkeitswirksame Kampagne zur Unterstützung weiterer regionaler Aktivitäten startet.

Soziale Wohnraumförderung

Der Bund hat richtiger Weise die Mittel für die soziale Wohnraumförderung deutlich aufgestockt. Die Länder müssen aber auch nach 2019 der ihnen übertragenen Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung nachkommen und weiterhin für diesen Zweck Finanzmittel in ausreichender Höhe bereitstellen.

Jährlich brauchen wir eine Neubauleistung von 80.000 Sozialwohnungen. Dafür müssen mindestens 3 Mrd. Euro aufgewendet werden. Insbesondere ist hier neben Darlehen dringend auch eine Zuschussvariante notwendig. Eine Investitionszulage hilft allen, Wohnungsgesellschaften wie -genossenschaften.

Außerdem sollte Politik attraktive Angebote unterbreiten, wenn auslaufende Belegungsbindungen verlängert werden sollen.

Neben der Förderung von Neubau muss in schrumpfenden Regionen auch der Einsatz der Wohnraumförderung für Bestandsentwicklung ermöglicht werden. Aber auch der Rückbau bleibt in schrumpfenden Regionen weiterhin ein Thema.

Die öffentliche Hand ist gut beraten, an den kommunalen bzw. öffentlichen Wohnungsunternehmen festzuhalten, denn sie sind wichtige Partner für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Angesichts der Notwendigkeit zur kommunalen Steuerung wohnungspolitischer und stadtentwicklungspolitischer Fragen sollte die Gründung kommunaler Unternehmen und die entsprechende vorangehende Beratung finanziell unterstützt werden.

Steuerliche Regelungen

Um mehr Neubau von Sozialwohnungen zu forcieren, könnte die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten steuerlichen Sonderabschreibung angedacht werden – in Anlehnung an den früheren § 7 k EStG (erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung) verbunden mit einer freiwilligen Miethöhebeschränkung.

Die derzeitige steuerliche Normalabschreibung von 2 % trägt der veränderten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Mietwohngebäuden nicht mehr angemessen Rechnung. Sie muss auf mindestens 3 % angehoben werden. In besonders angespannten Wohnungsmärkten ist sogar eine weitere Erhöhung auf 4 % notwendig, um den insbesondere dort benötigten bezahlbaren Wohnungsneubau anzuregen. Zusätzlich bedarf es einer alternativen Investitionszulage für den Wohnungsneubau, um auch solche Investorengruppen für den Wohnungsneubau zu gewinnen, die an steuerlichen Abschreibungen nicht teilhaben können.

Die Grundsteuerbemessungsgrundlage bedarf einer Reform. Die Ausgestaltung der neuen Bemessungsgrundlage muss die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Mieter berücksichtigen, und zwar im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Höhe der Mietbelastung insgesamt sowie auf die wohnungswirtschaftlichen

Anforderungen, die sich aus der Weiterbelastung der Grundsteuer als Betriebskosten an die Mieter ergeben. Die Grundsteuer darf nicht zu einer höheren Belastung der Mieterhaushalte im Rahmen der Betriebskosten führen (Stichwort: Zweite Miete). Sie darf aber auch nicht bei den Vermietern hängen bleiben.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer führt zur Verteuerung des Baulanderwerbs und damit der Kosten für den dringend benötigten und bezahlbaren Wohnungsneubau. Sie stellt zudem ein Hindernis für die aufgrund der demografischen Entwicklung zwingend notwendig werdenden Anpassungen der Unternehmensstrukturen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen dar. Der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer muss aufhören. Die Steuersätze müssen auf ein investitionsfreundliches Niveau zurückgeführt werden – zumindest für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum und Sozialmietwohnungen auf den früheren Steuersatz von 3,5 % begrenzt werden. Umstrukturierungsmaßnahmen außerhalb von Konzernstrukturen müssen von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden. Die Steuerbefreiungsvorschrift für Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb von Konzernen muss entsprechend ihrer ursprünglichen Zielsetzung so ausgestaltet werden, dass sie in der Praxis der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch tatsächlich Wirkung entfalten kann.

3 Klimaschutz / Energiewende

Bei der Weiterentwicklung der Instrumente für mehr Energieeffizienz, mehr erneuerbare Energien und mehr Klimaschutz müssen die gesellschaftlichen Herausforderungen des Wohnungsneubaus und des bezahlbaren Wohnens im Sinne der Nachhaltigkeit gleichberechtigt berücksichtigt werden.

Die Auswirkungen der EnEV 2016 müssen evaluiert werden. Deutlich erhöhte Investitionsaufwendungen stehen dem Ziel des bezahlbaren Wohnens entschieden entgegen. Es gilt hier das Gebot der Verhältnismäßigkeit. Die Wohnungswirtschaft weist daher entschieden weitere Forderungen zum Klimaschutz zurück.

Notwendige Kernelemente der Gebäudesanierung sind Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Sozialverträglichkeit. Es ist besser, Anreize zu setzen als Zwangssanierungen anzuordnen. Wirtschaftliche Anreize müssen in den Mittelpunkt der Politik und nicht die Bevormundung der Bürgerinnen und Bürgern gestellt werden.

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

Energieeffizienzrecht / Strommarktdesign / Sektorkopplung

Das Energieeinsparrecht ist konsequent auf das CO₂-Senkungsziel auszurichten und um einen gebäudeübergreifenden Ansatz mit Quartiersbezug zu ergänzen. Notwendig ist die Herstellung eines stärkeren Endenergiebezugs, um die Energiekosten zu adressieren.

Die dezentrale Stromerzeugung an, auf oder in Wohngebäuden und Quartieren ist fester Bestandteil der Energiewende. Das zukünftige Strommarktdesign muss faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung beinhalten. Dazu zählen auch die Regeln für Mieterstrom und für das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt (Sektorkopplung).

Dringend müssen die bestehenden steuerliche Hemmnisse für die dezentrale Stromerzeugung mittels KWK und auf Basis erneuerbarer Energien (Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung) beseitigt werden, ohne dass dadurch Steuerausfälle entstehen.

Notwendig ist eine Evaluierung der Auswirkungen der EnEV 2016 auf das Bau- und Modernisierungsgeschehen.

Förderung

Wir brauchen eine grundlegende Anpassung der Förderpolitik für Gebäude-Modernisierungen durch die KfW Bankengruppe: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen.

Um möglichst schnell Investitionen in Energieeffizienz und Klimaschutz anzuregen und dabei die Wohnkosten zu begrenzen wird vorgeschlagen, im Gebäudebestand:

- Zuschüsse für Einzelmaßnahmen alternativ zum Kredit auch für Wohnungsunternehmen zu gewähren und
- Einzelmaßnahmen mit Anforderungen, die der EnEV entsprechen, zu bezuschussen sowie
- Einzelmaßnahmen in Höhe der KfW-Anforderungen höher als derzeit zu bezuschussen. Dies sollte speziell für Quartierskonzepte gelten, weil hier eine schnelle Breitenwirkung erfolgt.

Zertifikate für nachhaltiges Bauen bedürfen einer Unterstützung durch Zuschüsse.

EU-Recht

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

4

Stadtentwicklung / Stärkung ländlicher Räume und kleinerer Städte

Die Stadtentwicklung kann einen wesentlichen Beitrag zum bezahlbaren Bauen und Wohnen leisten, indem ausreichend Bauland bereitgestellt, die Erneuerung der vorhandenen Quartiere gefördert und der Zusammenhalt der Nachbarschaften gestärkt wird.

Innenentwicklung

Es gilt, den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung durch ein Bündel von Maßnahmen zu stärken:

- Innerstädtischer Wohnungsbau muss in höherer Dichte und flexiblerer Funktionsmischung möglich sein. Zur Unterstützung urbaner Wohnquartiere muss das Planungsrecht, das Umwelt- und Immissionsrecht novelliert werden.
- Dispers verteilte kleinere innerstädtische Grundstücke müssen schneller und einfacher als bisher entwickelt werden. Dafür führen wir einen neuen Typ der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein.
- Kommunen müssen bei einer auf bezahlbaren Wohnungsbau orientierten Liegenschaftspolitik gestärkt werden, indem die Grundstücksvergabe nach Konzepten unterstützt wird.

Stadterneuerung

Für die Erneuerung der Städte und ihrer Quartiere hat sich die Städtebauförderung als nachhaltiger Erfolgsfaktor erwiesen. Deshalb muss die bewährte Familie der Programme der Städtebauförderung auf hohem Niveau fortgeführt werden.

Stadtumbau Ost und West werden zu einem einheitlichen Stadtumbau-Programm zusammengefasst - bei der Mittelverteilung und Schwerpunktsetzung sind die besonderen Bedingungen in den verschiedenen Regionen zu berücksichtigen. Eine besondere Aufmerksamkeit muss dabei auf schrumpfende Regionen gerichtet werden.

Klimaschutz

Stadtentwicklung muss einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz leisten, indem Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien durch gesamtstädtische Maßnahmen und durch Maßnahmen für ganze Quartiere gefördert werden.

Es ist notwendig, die Förderung der energetischen Stadtsanierung dahingehend zu novellieren, dass die Ansprüche an Einzelgebäude bei der Beurteilung der Energieeffizienz in den gesamtstädtischen und Quartierszusammenhang eingebettet sind. Dies dient auch dem Ziel des bezahlbaren Wohnungsbaus.

Integration und sozialer Zusammenhalt

Die Attraktivität der Städte und ihrer Quartiere lebt von funktionierenden und sicheren Nachbarschaften. Dem Programm Soziale Stadt kommt als Leitprogramm für soziale Integration in den Quartieren

eine tragende Rolle zu. Das Programm muss auf höherem Niveau fortgesetzt, seine nicht-investive Komponente und seine ressortübergreifende Bündelungsfunktion gestärkt werden. Dazu gehört, die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, das ehrenamtliche Engagement und die lokalen Netzwerke in den Nachbarschaften zu unterstützen.

Raumordnung und Regionalplanung

Die regionalen Ungleichgewichte haben sich in Deutschland verschärft. Die Aufmerksamkeit muss stärker auf die schrumpfenden Regionen gerichtet werden. Um die Balance im Siedlungssystem zu wahren, muss darauf hingewirkt werden, dass Fördergebietskulissen der Städtebau- und Regionalförderung stärker als bisher raumordnungspolitischen und regionalplanerischen Zielstellungen folgen.

Sicherheit im Quartier

Die Wohnung wird als sicherer Rückzugsort immer wichtiger. Das Sicherheitsbedürfnis der Mieter wird weiter wachsen. 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.

Stärkung ländlicher Räume und kleinerer Städte

Derzeit dreht sich alles um die wachsenden Ballungsregionen und deren Neubaubedarf. Vielmehr muss aber auch über geeignete Förderstrukturen nachgedacht werden, die durch Attraktivitätssteigerung der Abwanderungsregionen den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abschwächen. Neubauförderung in den Boomregionen steht in Konkurrenz zur Förderung attraktiver, gleichwertiger Lebensbedingungen in schrumpfenden Regionen. Letztere müssen in mindestens gleichem Ausmaß gefördert werden.

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

Die schrumpfenden Regionen müssen in den Fördergebietskulissen der Städtebauförderung und der Regionalförderung prominent beachtet werden. Grundlegende Strategie muss es dabei sein in den ausblutenden Regionen lebendige Zentren zu erhalten. Fördermittel müssen wie öffentliche und private Investitionen auf diese Standorte konzentriert werden. Ziel ist eine möglichst große Vielfalt an kulturellen Angeboten und die dazugehörige Infrastruktur zu ermöglichen. Dies ist grundlegend für die Attraktivität als Wohnstandort.

Die Infrastruktur in schrumpfenden Regionen muss gesichert werden. Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten (Laden, Bäcker, Post, Bankfiliale), die medizinische Infrastruktur (Ärzte, Apotheke, Krankenhaus), kulturelle Ein-

richtungen (Kirchen, Gemeinschaftsräume, Sportanlagen) und Bildungsangebote (Kindergärten, Schulen) vorhanden sind. Hier sind Modelle für die bauliche und unternehmerische Kombination unterschiedlicher Funktionen von Nöten.

Urbanität, Lebendigkeit und Vielfältigkeit müssen gefördert werden, um die Attraktivität von strukturschwachen Regionen vor allem bei jungen Menschen zu stärken. Die urbanen Qualitäten entstehen dabei in der Tendenz nicht durch die bauliche Subvention eines Großvorhabens oder besonderer Gebäude/Freizeiteinrichtungen. Vielmehr ist eine Vielzahl von kleinen Maßnahmen und Events im öffentlichen Raum notwendig, um eine Entwicklung zur Lebendigkeit des öffentlichen Raumes anzustoßen.

Die Attraktivität eines Wohnstandortes lebt von funktionierenden Nachbarschaften. Der Funktionsfähigkeit von informellen Netzen und dem ehrenamtlichen Engagement der lokalen Akteure. Um dieses gezielt anzureizen, sollten auch entsprechende Fördermittel und Räume eingesetzt werden – zur Förderung lokaler Nachbarschaften, Netze und Ehrenamt.

5 Integration

Integration ist eine langfristige, nationale Aufgabe. Integration findet aber nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern gerade auch in den Wohnquartieren.

Eine gut funktionierende Nachbarschaft ist ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat. Deswegen muss gerade die Integration in den Wohnquartieren weiter gestärkt werden. Dabei muss das Thema Wohnen zur Miete im Katalog der Integrationskurse weiter ausgebaut werden.

Notwendig ist eine Fortführung des Programms "Soziale Stadt" auf weiterhin hohem Niveau – mit einer flexibleren Ausgestaltung. Zwar stehen Mittel für bauliche bzw. investive Maßnahmen zur Verfügung, daneben sind jedoch dringend Mittel auch für nicht-investive Maßnahmen auszuweiten. Denn diese helfen integrative Prozesse in den Quartieren voranzutreiben. Mehr Flexibilität und Vertrauen um das Wissen der Akteure vor Ort wären hierfür wünschenswert.

Ein bundesweites, flexibles Sonderprogramm "Integration" ist notwendig, um die Integrationsarbeit in den Wohnquartieren zu stärken. Dazu zählt auch die Möglichkeit des Zuschusses für Wohnungsunternehmen zur Durchführung von integrativen Maßnahmen.

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

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

6

Wohnen in Genossenschaften

Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens

Das genossenschaftliche Wohnen, insbesondere das Engagement der Wohnungsgenossenschaften bei Neubau bzw. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll gestärkt werden.

Weiterhin ist das genossenschaftliche Wohnen bei der Grundstücksvergabe besonders zu berücksichtigen (z. B. durch Flächenkontingente, Konzeptvergaben). Kooperationsverträge mit den Kommunen sowie Instrumente der mittelbaren Belegung bei der sozialen Wohnraumförderung sollten stärker zur Anwendung kommen.

Im Rahmen der KfW-Förderung sollten zur Neubauunterstützung für Genossenschaften zusätzliche Bausteine entwickelt werden, mit sowohl zinslosen Darlehen als auch einer Zuschusskomponente.

Altersvorsorgesparen

Das staatlich geförderte Altersvorsorge-Modell des Sparens bei Wohnungsgenossenschaften (Wohn-Riester) wird aufgrund der hohen bürokratischen Anforderungen nicht bzw. nicht mehr angewendet werden – insoweit läuft die derzeitige Regelung ins Leere.

Förderung von Genossenschaften/Neugründung

Die Kenntnis und Beratung zur Rechtsform der Genossenschaft sollte weiter verstärkt werden, insbesondere auch in der Hochschulbildung. Weiterhin müssen Genossenschaften im Rahmen der öffentlichen Gründungsberatung sowie bei der Förderung von Existenzgründungen stärker berücksichtigt werden.

Genossenschaftsprüfung

Das bewährte genossenschaftliche System und die damit einhergehenden Vorteile wie Vertrauen und Sicherheit dürfen – auch mit Blick auf den Mitglieder- und Gläubigerschutz – nicht preisgegeben werden durch Änderungen des Genossenschaftsgesetzes wie etwa die Einführung einer Kooperationsgesellschaft (haftungsbeschränkt), die von der Pflichtmitgliedschaft und Pflichtprüfung durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband befreit ist. Um Gründungsinitiativen des bürgerschaftlichen Engagements mit unternehmerischer Tätigkeit zu erleichtern, sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen des Vereinsrechts angepasst bzw. im Zuge der weiteren Entwicklung auch die Schaffung einer eigenen Rechtsform geprüft werden.

7

Altersgerechtes Wohnen/Vernetztes Wohnen/Pflege/Gesundheit

Etwa zwei Drittel der stetig steigenden Zahl der zu pflegenden Personen werden zu Hause gepflegt. Ein möglichst langer Verbleib in der angestammten Wohnung steht sogar für rund 90 % der älteren Menschen ganz oben auf der Wunschliste. Dies entspricht auch dem Interesse der Wohnungsunternehmen, ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter möglichst lange in der Wohnung bzw. im Quartier zu halten.

Eine volkswirtschaftliche Analyse zum selbstständigen Wohnen bis ins hohe Alter zeigt klar auf, dass beim Vorliegen von Pflegebedürftigkeit ohne eingeschränkte Alltagskompetenz die Versorgung in der Häuslichkeit für die Betroffenen vorteilhafter und weniger kostenaufwändig ist als die vollstationäre Versorgung.

Damit Wohnungen auch als Gesundheits- und Pflegestandort geeignet sind, müssen

- Gebäude- und Wohnungszugang sowie die Wohnung möglichst barrierearm gestaltet,
- ambulante Dienstleister am Ort verfügbar,
- Ärzte und Apotheken möglichst wohnnah ansässig,
- Notruf-Funktionen in der Wohnung verfügbar und
- Wohnen und Dienstleistungen bezahlbar sein.

Gerade auch dieser Bereich zeigt deutlich, dass das Thema Wohnen ressortübergreifend betrachtet werden muss.

Politik ist aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass ein möglichst langer Verbleib der Mieter in der angestammten Wohnung gewährleistet werden kann. Dies ist ein wichtiger Ansatz zur Kostensenkung gerade auch mit Blick auf den stationären Pflegebereich.

Notwendig ist eine konsequente Umsetzung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs gemäß dem 2. Pflegestärkungsgesetz (PSG II) mit dem Ziel, die ambulante Versorgung am Wohnort zu stärken.

Unabdingbar ist eine erhöhte Zuschussförderung beim KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen". Eine Ausweitung des Zuschussprogramms kann Mieter und Wohnungsunternehmen dazu anregen, sowohl mehr in Umbauten zur Barrierereduzierung als auch in technische Angebote zu investieren. Der Bund muss das KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten. Investitionszuschüsse müssen zumindest in Form von Tilgungszuschüssen endlich auch für die Wohnungsunternehmen geöffnet werden.

Die Erhöhung der Zuschüsse im Rahmen von "wohnumfeldverbessernden Maßnahmen" von 2.557 EUR auf 4.000 EUR nach § 40 Abs. 4 SGB XI gemäß PSG II war ein erster wichtiger Schritt. Die dabei förderfähigen Hilfsmittel sind im Pflegehilfsmittelverzeichnis festgelegt. Diese Liste reicht derzeit aber nicht aus, sondern muss um technische mobilitätsfördernde Einbauten zur Erhöhung der Selbstständigkeit in

der Wohnung erweitert werden. Als langfristig wichtigste Maßnahme sind auch anteilige Betriebskosten von Assistenzsystemen von den Pflegekassen zu finanzieren. Leider enthält auch der im Herbst 2016 im parlamentarischen Verfahren befindliche Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Stärkung der pflegerischen Versorgung und zur Änderung weiterer Vorschriften (Drittes Pflegestärkungsgesetz – PSG III) keine solche Regelungen.

Notwendig sind steuerliche Anreize für Mieter und Wohnungseigentümer, die technische Systeme einbauen.

Die Wohnung muss als Gesundheits- und Pflegestandort auch über vermehrte telemedizinische Angebote gestärkt werden. Dazu sind ambulante telemedizinische Leistungen in das GKV-Versorgungsstrukturgesetz des SGB V aufzunehmen. Das "E-Health-Gesetz" (Gesetz für sichere digitale Kommunikation und Anwendungen im Gesundheitswesen) ist ein Schritt in die richtige Richtung, springt aber zu kurz. Das extensiv ausgelegte Fernberatungsverbots gemäß § 31 Musterberufsordnung ist dringend aufzuheben bzw. den Anforderungen an eine moderne telemedizinische Betreuung anzupassen.

Die Einrichtung von Musterwohnungen sollte gefördert werden.

Zudem sind gemeinsam mit den Bundesländern die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte zu forcieren.

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. Daher sollte das bürgerschaftliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe als eigenständiger gemeinnütziger Zweck steuerlich anerkannt werden.

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.

Der so genannte "Kümmerer" in einem Quartier ist, sofern hauptamtlich tätig, gesondert zu fördern.

8 Digitalisierung

Damit die Digitalisierung im zentralen Lebensbereich des Wohnumfelds gelingen kann, brauchen wir ein ‚Europa der digitalen Werte‘. Dies ist nur erreichbar, indem alle Schlüsselbranchen – die Wohnungswirtschaft, die Rundfunk- und Breitbandindustrie sowie die Forschungs-Vorreiter im Bereich digitaler Techniken – gemeinsam eine digitale Wohnstrategie für Europa vorantreiben. Der Bund muss hier unterstützen.

Um neue Entwicklungs-, Finanzierungs- und Geschäftsmodelle zu erschaffen, sind Forschungsgemeinschaften mit starken, aber auch innovativen Partnern notwendig, die teilweise erst im Entstehen sind – so zum Beispiel Start-Up-Unternehmen.

Im Einzelnen sind folgende Aspekte wichtig:

Big Data: Es bedarf einer (anteiligen) Kostenübernahme bei der Implementierung von Programmen zur einheitlichen Datenerhebung über Förderprogramme. Auch bei den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Unternehmen liegen Daten vor, die für unternehmerische und politische Entscheidungen/Maßnahmen eine fundierte Grundlage bieten könnten, jedoch nicht genutzt werden.

Nach der Datenerhebung erfolgt die Datenanalyse. Für eine professionelle, profunde und effiziente Datenanalyse ist der Einkauf speziellen Knowhows notwendig, das ebenfalls gefördert werden sollte.

Es bedarf politisch und rechtlich klarer Richtlinien und Vorgaben, wie erhobene Daten rechtssicher verwendet werden können. Dies könnte zum Beispiel über ein "Weißbuch für den Umgang mit Daten" auch gegenüber Drittanbietern erfolgen.

Zur Vereinfachung der Werteermittlung sollten alle involvierten Verwaltungen Daten über Quartiersstrukturen über eine standardisierte Schnittstelle kostenlos bereitstellen (Open Data).

Es gilt, die Koordinierung zwischen den Ministerien und Behörden in Kommunen (eBaugenehmigung, eVergabe, eKataster usw.) und Zielgruppen zu verbessern, Synergien zu nutzen, Transparenz zu schaffen, sowie Vernetzung der unterschiedlichen Akteure ("Bündnis für eine digitalisierte Immobilienwirtschaft"?).

Notwendig ist eine Förderung von Ausbildung im Bereich Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft; eine Stärkung zur Schaffung von Referenzprojekten.

Technische Systeme müssen interoperabel sein. Der Bund muss sich stärker dafür einsetzen, Standard- bzw. Interoperabilitätsanforderungen zu entwickeln und durchzusetzen. Dies dient nicht nur der Akzeptanzsteigerung für Endkunden und Wohnungsunternehmen, sondern ist auch eine wichtige Grundlage für eine Förderung technischer Anwendungen und Systeme in der Wohnung sowie für alle Geschäftsprozesse der Wohnungsunternehmen mit Mietern und Dienstleistern.

Eine technologieoffene Förderung von Breitbandinfrastrukturen bis in die Wohnung ist notwendig. Dabei muss der Fokus auf infrastrukturelle Gesamtlösungen für die Breitbandversorgung ganzer Wohngebäude liegen und darf nicht einzelne Anbieter oder Technologien zu Lasten aller Bewohner eines Gebäudes benachteiligen.

Gesetzesvorhaben zur Förderung der Digitalisierung in den Bereichen Energie/Smart Meter, Gesundheit und Kommunikation sind ministeriumsübergreifend besser zu koordinieren.

9 Europa

Es ist erfreulich, dass die Europäische Strukturpolitik die "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 zum Ziel hat. Wir fordern die Bundesregierung auf, die im Rahmen des Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSl) verfügbaren Finanzmittel in Höhe von 315 Mrd. EUR für Investitionen in eine nachhaltige und bezahlbare Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung in Deutschland zu nutzen.

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

Die Bundesregierung muss sich weiterhin für die Findung eines gesamteuropäischen Ansatzes zur Lösung der offenen Fragestellungen bezüglich Flüchtlinge, Asyl und Migration einsetzen.

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.

In der Nachfolge der Umsetzung von Basel III und Solvency II muss sich die Bundesregierung weiter dafür einsetzen, dass die Rahmenbedingungen der in Deutschland und insbesondere in der deutschen Wohnungswirtschaft wichtigen langfristigen grundpfandrechtlich besicherten Finanzierung nicht verschlechtert werden.

Hintergrund: Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Finanzierungsbedingungen große Bedeutung, da wohnungswirtschaftliche Investitionen sich einerseits durch ein sehr hohes Investitionsvolumen auszeichnen und andererseits der Anteil von Fremdkapital bei der Finanzierung besonders hoch ist. Der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz bei Immobilieninvestitionen beträgt in Deutschland in der Regel nur zwischen 15 % und 25 %, so dass ein erheblicher Teil der Investitionskosten langfristig fremdfinanziert werden muss.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfristkultur einerseits den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt, andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

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

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