

**14 Punkte
für eine neue
Wohnungs-
politik**

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland





***14 Punkte
für eine
neue Wohnungspolitik***

*Wir brauchen eine
starke und selbstbewusste
Wohnungspolitik mit
einem veränderten Kurs*

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik

Wir brauchen eine starke und selbstbewusste Wohnungspolitik mit einem veränderten Kurs. Voraussetzung ist ein eigenständiges Bundesbauministerium mit dem entsprechenden politischen Gewicht.

Die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen müssen in der neuen Legislaturperiode zügig umgesetzt werden.

Wir brauchen mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau.

Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden.

Es hilft nur eins: Bauen, bauen, bauen.

1

Bundesbauministerium mit Gewicht

Bauen muss Chefsache werden. Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadt- und Landentwicklung, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz und digitale Infrastruktur.

Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen gilt es zielführend zu koordinieren. Die zurückliegende Legislaturperiode hat gezeigt, dass die Wohnungspolitik häufig zwischen den anderen Themenfeldern aufgerieben wird.

Ein politisches Dach für bezahlbares Wohnen und Bauen

Soziales Wohnen

Städtebauförderung

Stadt- und Landentwicklung,
Raumordnung

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

2

Vorfahrt für Wohnungsbau

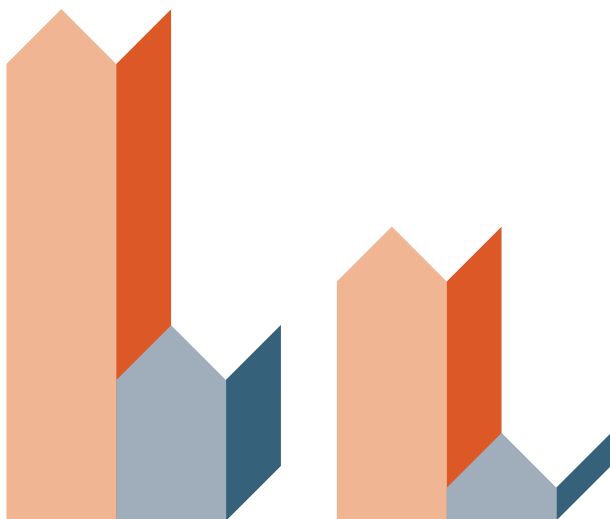
1 Mio. Wohnungen fehlen inzwischen in Deutschland. Wir brauchen pro Jahr 80.000 neugebaute Sozialwohnungen und weitere 60.000 bezahlbare Wohnungen.

Um diesem Ziel näher zu kommen, müssen die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen konsequent umgesetzt werden.

Eine bundesweit verbindliche Musterbauordnung würde Bauvorhaben vereinfachen, beschleunigen und Kosten senken.

Bauland und Grundstücke der öffentlichen Hand müssen vergünstigt bereitgestellt werden – unter der Voraussetzung der Konzeptqualität. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist hier gefordert.

Nur 38 % der notwendigen Mietwohnungen wurden 2016 gebaut



**Mietwohnungsbau
(Neubau)**

Bedarf: 140.000 WE

Erstellt: 53.240 WE

Sozialmietwohnungen

Bedarf: 80.000 WE

Erstellt: 24.550 WE

Quellen: Statistisches Bundesamt; Studie des Pestel-Instituts (2015):
„Modellrechnungen zum sozialen Wohnungsbau“

3

Baukosten senken

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2016 um rund 45 Prozent gestiegen.

Daher müssen die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission rasch umgesetzt werden.

Die mehr als 20.000 Bauvorschriften (1990: 5.000 Vorschriften) und die inhaltlichen Anforderungen bewirken immer höhere Bauwerkskosten. Daher müssen diese konsequent auf den Prüfstand gestellt werden.

Serielles Bauen bietet die Möglichkeit, Bauverfahren zu vereinfachen und zu verkürzen – und Skalen- und Lerneffekte herbeizuführen.

Um den hohen Wohnungsbedarf zu decken, sollte daher die serielle und standardisierte Bauweise (bis hin zur Modernisierung) gefördert werden und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude erfolgen.

Serielles Bauen senkt Kosten



4

Gutes Bauklima schaffen

Wir brauchen eine echte Willkommenskultur für Bagger und Neubau. Bei den Menschen in den Quartieren und bei der Politik.

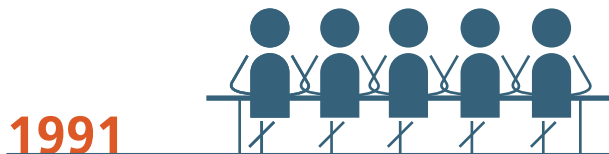
Die Ablehnung von Neubauvorhaben in der Nachbarschaft wird zunehmend zu einem gesellschaftlichen Problem. Der Bund muss mithilfe einer deutschlandweiten Kampagne für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben sorgen. Sowohl Aufgaben als auch Grenzen der Partizipation müssen festgelegt werden.

Planungsrechtliche Verfahren zur Festlegung von Standorten, Baudichten und Nutzungen sind kompliziert und konflikthanfänglich. Sie ziehen sich häufig über lange Zeiträume hin. Es gilt daher, die Planungsverfahren zu vereinfachen und auch zu beschleunigen.

Es bedarf einer deutlichen Aufstockung der personellen Kapazitäten in den Bauämtern.

Rückgang der Planungskapazitäten in den Kommunen

Kommunalverwaltungen
Bauangelegenheiten



(1991 bis 2015: 40 % Abbau)

5

Ausgewogenes Mietrecht wahren

Wir haben in Deutschland ein interessengerechtes Mietrecht. Das Mieter-Vermieter-Verhältnis darf nicht durch einseitige Regelungen aufs Spiel gesetzt werden, die zusätzlichen Wohnungsbau verhindern.

Das Kostenproblem beim Wohnen lässt sich nicht im Mietrecht lösen.

Den schwarzen Schafen, die Modernisierungen als Verdrängungswerkzeug benutzen, muss durch eine intelligente Härtefallregelung das Handwerk gelegt werden, statt eine ganze Branche durch Mietendeckel in Mitleidenschaft zu ziehen.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland ist die wahre Mietpreisbremse.

*WohWi-Mieten liegen
zum Teil erheblich
unter den Marktmieten
z. B.*

Berlin -30%

Hamburg -38%

München -56%

6

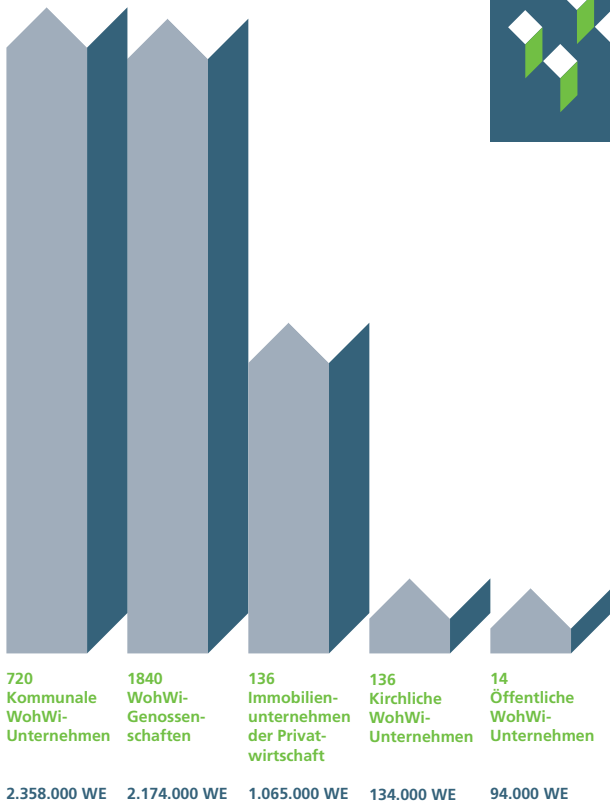
Soziale Verantwortung statt neuer Wohnungsgemeinnützigkeit

Das Wohnen leistet einen entscheidenden Beitrag für den Zusammenhalt der Gesellschaft und für den sozialen Frieden in den Nachbarschaften. Soziale Verantwortung bedeutet gerade auch die Unterstützung von Wohnverhältnissen, die den Bedürfnissen eines möglichst breiten Spektrums der Bevölkerung gerecht werden.

Wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Fragen brauchen kommunale Steuerung. Die Gründung neuer kommunaler Wohnungsunternehmen und die entsprechende vorangehende Beratung sollte finanziell gezielt unterstützt werden.

Die Förderung und Beratung zur Neugründung von Wohnungsgenossenschaften sollte ausgebaut werden. Das wirtschaftlich extrem stabile genossenschaftliche System darf nicht durch Einschränkung der verpflichtenden Prüfung im Genossenschaftsgesetz geschwächt werden.

WohWi als starker Partner



7

Steuerliche Regelungen an Realität anpassen

Die steuerliche Normalabschreibung beim Mietwohnungsbau muss auf 3 Prozent steigen, da dies dem heutigen Werteverzehr technisierter Neubauten entspricht. In angespannten Märkten sollte diese sogar auf 4 Prozent angehoben werden.

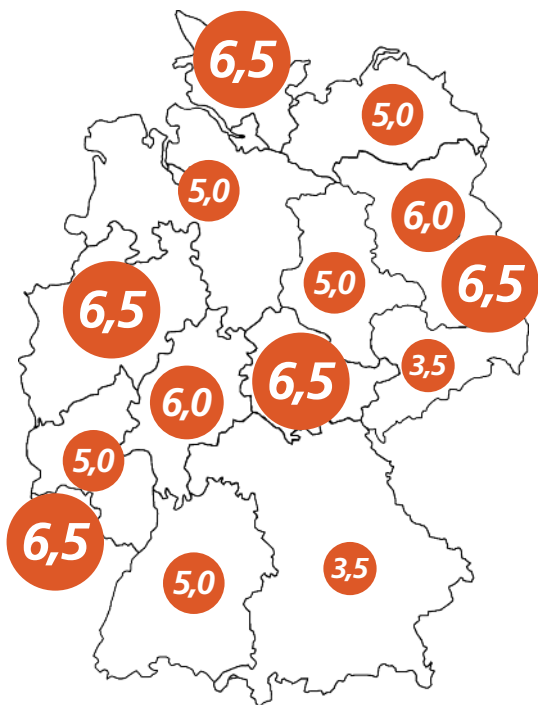
Die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten steuerlichen Sonderabschreibung (früherer § 7k EStG) könnte den Neubau von Sozialwohnungen forcieren.

Die Einführung einer alternativen Investitionszulage ist unerlässlich, um auch solche Investorengruppen für den Wohnungsbau zu gewinnen, die an steuerlichen Abschreibungen nicht teilhaben können.

Der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer muss aufhören. Die Steuersätze müssen auf ein Niveau von max. 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

Eine Grundsteuer darf nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Mieterhaushalte führen. Sie darf aber auch nicht bei den Vermietern hängen bleiben.

Schluss mit Wettbewerb bei der Grunderwerbsteuer



8

Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen

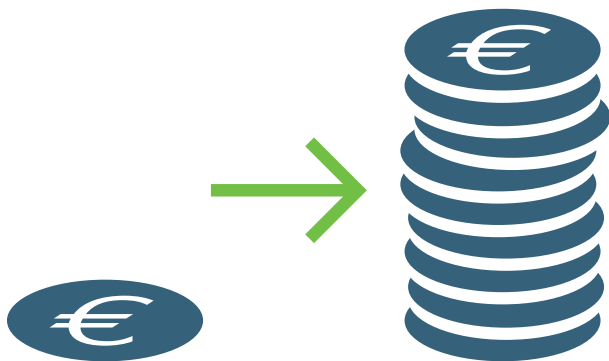
Der Bund hat richtigerweise die Mittel für die soziale Wohnraumförderung deutlich aufgestockt. Die Länder müssen aber schon heute aus Gründen der Planungssicherheit erklären, dass sie auch nach 2019 der ihnen übertragenen Verantwortung nachkommen und weiterhin für diesen Zweck Finanzmittel in ausreichender Höhe bereitstellen werden.

Und: Der Bund muss sich im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiter finanziell an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus beteiligen.

Die Städtebauförderung muss auf hohem Niveau fortgeführt werden. Schrumpfende Regionen müssen besondere Aufmerksamkeit erfahren.

Das Programm „Soziale Stadt“ muss gestärkt werden. Integration im Quartier muss durch ein bundesweites Sonderprogramm langfristig gestärkt werden.

***Städtebauförderung
rechnet sich:
Aus 1 Mio. Euro Fördermittel
werden fast
9 Mio. Euro Investitionen***



Quelle: BBSR (2015) Regionale Reichweite der ökonomischen Effekte der Städtebauförderung.

9

Ländliche Räume stärken

Die regionalen Ungleichgewichte haben sich in Deutschland verschärft. Die Infrastruktur in Regionen außerhalb der Ballungszentren muss gesichert werden. Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote vorhanden sind.

Urbanität, Lebendigkeit und Vielfalt müssen gefördert werden, um die Attraktivität von Regionen jenseits der Metropolen vor allem bei jungen Menschen zu stärken. Neben der Sicherung der Infrastruktur ist auch die Erreichbarkeit ein wichtiger Standortfaktor für strukturschwache Regionen.

Leistungsfähige Internetverbindungen sind von enormer Bedeutung.

Wir brauchen wieder eine koordinierte und aktive Raumordnungspolitik bundesweit.

Mehrheit der Bevölkerung lebt auf dem Land

*79 Großstädte mit
26 Mio. Einwohnern*



*47 Mio. Einwohner
auf dem Land*

10

Integration **– langfristige Aufgabe**

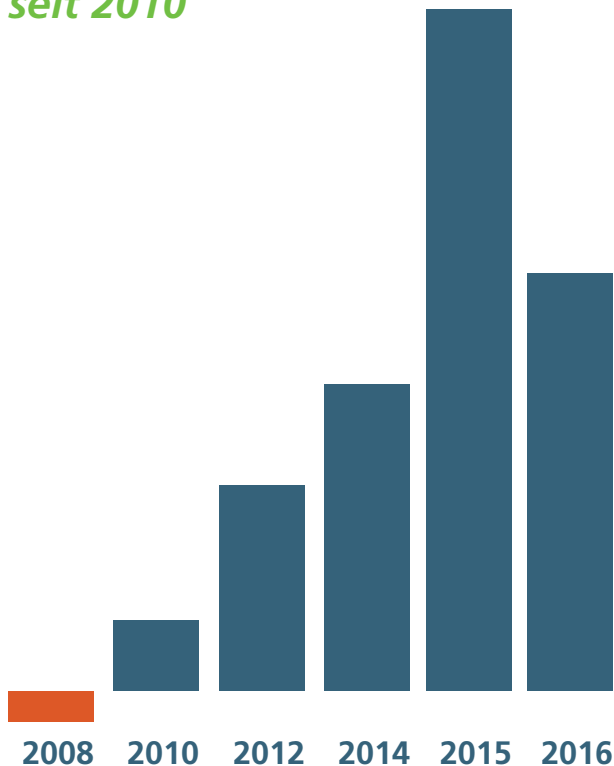
Integration ist eine langfristige, nationale Aufgabe. Integration findet aber nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern gerade auch in den Wohnquartieren. Daher ist ein bundesweites, flexibles Sonderprogramm Integration notwendig.

Die Wohnungswirtschaft fordert – nach dem Übergang vom Asylbewerberleistungsgesetz zum SGB II – eine verstärkte Betreuung der Betroffenen in den Wohnquartieren.

Wohnungsunternehmen können nicht die Aufgaben des Staates mit der Einstellung von Sozialarbeitern etc. übernehmen. Hier bedarf es einer stärkeren finanziellen Unterstützung.

Dringend geboten ist der weitere Abbau von Bürokratie, gerade auch bei Fragen der beruflichen Integration.

3,6 Millionen Nettozuwanderung seit 2010



Quellen: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsstatistik; 2016 erste Schnellschätzung.
2017 bis 2020: Prognose nach eigener Schätzung der WohWi

11

Bezahlbarer Klimaschutz

Sozialverträglichkeit, Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Freiwilligkeit müssen langfristig allgemein anerkannte Leitgedanken für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich bleiben. Energieeinsparrecht und Förderung müssen unter Berücksichtigung des Endenergieverbrauchs konsequent auf das CO₂-Minderungsziel ausgerichtet werden. Die energetischen Anforderungen dürfen auf gar keinen Fall noch weiter verschärft werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude hin zu einem quartiersumfassenden Ansatz.

Die Ziele des Klimaschutzplans 2050 lassen sich nur umsetzen, wenn Klimaschutzmaßnahmen für Mieter bezahlbar bleiben und wenn sie speziell durch private Eigentümer öfter als bisher umgesetzt werden. Voraussetzungen dafür sind eine grundlegende Anpassung der KfW-Förderpolitik, die dann die Maßnahmen mit dem besten Kosten-Nutzen-Effekt am stärksten fördert und nicht mehr die teuersten Maßnahmen, sowie die Einführung einer gezielten Investitionszulage für klimaschonende Modernisierung, die speziell auch private Eigentümer erreicht. Eine Klimakomponente und eine Dynamisierung beim Wohngeld und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft sind unerlässlich.

Klimaschutz kostet

bei
Modernisierung
EnEV 2014:
1,94 Euro

bei
Modernisierung
KfW 55:
2,32 Euro

bei
Anlagen-
optimierung:
0,27 Euro



12

Mieter an der Energiewende beteiligen

Geringinvestive Maßnahmen zur Unterstützung des Mieters beim Energiesparen und vor allem die dezentrale Energieerzeugung – CO₂-arm und preiswert – sind wichtige Aspekte für die Akzeptanz, weil sie die Energiewende bezahlbar machen.

Die Energiewende braucht faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung. Das beinhaltet auch den Mieterstrom und das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt.

Das Mieterstromgesetz ist ein erster wichtiger Schritt, muss aber weiter ausgebaut werden.

Die weiterhin bestehenden steuerlichen Hemmnisse müssen endlich abgebaut werden.

Strompreis seit 2000 mehr als verdoppelt



Allg. Preisentwicklung: 28 %
Strompreisentwicklung: 105 %

13

Rückbau – ein bundesweites Thema

Trotz Anstieg der Bevölkerungszahl in Deutschland verlieren weiterhin viele ländliche Regionen ungebremst Einwohner und drohen langfristig zu Geisterstädten zu werden. So waren ca. 16 Prozent aller Gemeinden durch hohen oder sogar sehr hohen Leerstand geprägt – laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

In der Einheit von Wohnungsabrissen und Modernisierung bzw. Neubau haben die Wohnungsunternehmen die Qualität der Wohnquartiere seit den 1990ern nachhaltig verbessert.

Der Abriss ist in demografisch schrumpfenden Regionen auch in den nächsten Jahren wegen der zu erwartenden zweiten Leerstandswelle unverzichtbar.

Der Rückbau muss bundesweit in einer neuen Städtebauförderung verankert werden, weil es zunehmend nicht mehr allein ein ostdeutsches Thema ist.

Trotz Wachstum: Schrumpfende Regionen überwiegen

192 Kreise:
Wachstum
mehr Einwohner
als 2008



210 Kreise:
Schrumpfung
weniger Einwohner
als 2008

14

Zuhause im Alter ermöglichen

Die Wohnung muss als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden, damit ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter gemäß ihrem Wunsch bis ins hohe Alter in der angestammten Wohnung im gewohnten Umfeld bleiben können. Die ambulante und telemedizinische Versorgung muss ausgebaut werden.

Der Bund muss das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ weiter verbessern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten.

Geeignete technische Assistenzsysteme sind in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufzunehmen und mit höheren Zuschüssen für förderfähige Hilfsmittel im Pflegehilfsmittelverzeichnis auszustatten.

Digitalisierte Prozesse können auf vielen Ebenen das Wohnen verbessern.

Bis 2035 müssen sich die altersgerechten Wohnungen verfünffachen



2013:
700.000
altersgerechte
Wohnungen

2035:
3.600.000
altersgerechte
Wohnungen

Quellenangaben:

BBU-Marktmonitor, Center for Real Estate Studies,
Mietenatlas 2015

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
(Hrsg.): Sorge und Mitverantwortung in der Kommune.
Erkenntnisse und Empfehlungen des Siebten Altenberichts,
Berlin 2016

Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im
Mietwohnungsbestand, Dena-Sanierungsstudie Teil 1, 2010

Kommunale Investitionsschwäche: Engpässe bei Planungs- und
Baukapazitäten bremsen Städte und Gemeinden aus, DIW
Wochenbericht Nr. 11.2017

Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser
erhoben werden können, BBSR kompakt 2/2017

Modellrechnungen zum sozialen Wohnungsbau, Pestel-Institut,
2015

Regionale Reichweite der ökonomischen Effekte der
Städtebauförderung, BBSR, 2015

Rettet das Dorf, Gerhard Henkel, 2016

SABO Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen
Schwedens, SABOS Kombohus – Senkung der Baupreise um
25 %, 2015

Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucher-
preisindex; Monatswerte bis 05/2017

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

mail@gdw.de
www.gdw.de

www.wohnungswirtschaft.de

© GdW 2017

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Was wäre Deutschland ohne uns

Wir geben 13 Millionen
Menschen
ein gutes und sicheres
Zuhause – mit
guten Nachbarschaften.

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

