

Pressemitteilung



Nr. 42/17 vom 02.11.2017

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 9.074

Abrufbar unter: www.gdw.de

Wohnungswirtschaft begrüßt erste Ergebnisse der Sondierungsgespräche – jetzt sind pragmatische Lösungen für den Wohnungsmarkt gefragt

Berlin – In ihren Sondierungsgesprächen haben sich CDU/CSU, FDP und Grüne auf das Ziel geeinigt, ausreichenden, bezahlbaren und geeigneten Wohnraum für alle zu schaffen. Die Wohnungswirtschaft begrüßt diese ersten Ergebnisse ausdrücklich. "Das Thema Wohnen ist für die Menschen von zentraler Bedeutung. Jetzt kommt es darauf an, dass die Sondierungspartner auch wirklich effektive Wege finden, für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, und sich nicht in Placebo-Maßnahmen verhasen", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft, dazu.

10

Ausdrücklich zu begrüßen ist die Absicht der möglichen Koalitionäre, die Wohnraum- und Städtebauförderung fortzuführen und zu stärken. "Diese beiden Instrumente haben in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen, einen stabilen Wohnungsmarkt und attraktive Wohnquartiere in Deutschland zu schaffen. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Entwicklungen in schrumpfenden und wachsenden Regionen sind diese Förderinstrumente wichtiger denn je", so Gedaschko. Dabei müsse auch die Förderung des Rückbaus in den demografisch schrumpfenden Regionen als zentrales Element erhalten bleiben. Wichtig sei es in diesem Zusammenhang ebenso, passende Rahmenbedingungen für die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse bundesweit zu schaffen. Auch die Integration vor Ort erfordert große Aufmerksamkeit. Dazu gehört auch künftig ein starkes Programm Soziale Stadt.

20

Ebenso positiv wertet der Verband die geplanten steuerlichen Anreize für den Wohnungsbau. Bezahlbarer Wohnungsbau braucht entsprechend dem heutigen Werteverzehr eine Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung auf 3 Prozent, in angespannten Märkten auf 4 Prozent, eine zeitlich befristete und räumlich begrenzte steuerliche Sonderabschreibung sowie eine alternative Investitionszulage – und eine Grunderwerbsteuer von maximal 3,5 Prozent. Denn auch der Wettlauf bei der Grunderwerbsteuer müsse endlich beendet werden. Besonders das Thema Grundstücke sei in diesem Zusammenhang entscheidend. Die Absicht der Sondierungspartner, Grundstücke für Wohnbauflächen günstig bereitzustellen, ist hier ein wichtiger Schritt.

30

Als weiteres zentrales Thema des Papiers zum Wohnen bezeichnet der GdW-Chef die Möglichkeit der Senkung von Baukosten. "Hier hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in der letzten Legislaturperiode umfassende Ergebnisse veröffentlicht, die dringend umgesetzt werden sollten", so Gedaschko. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen müssen konsequent auf den Prüfstand gestellt, die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden.

40

Insgesamt warnt Gedaschko jedoch davor, die für den Wohnungsmarkt so wichtigen Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum durch Placebo-Instrumente wie die Mietpreisbremse und die Wohnungsgemeinnützigkeit zu konterkarieren. "Dass eine Mietpreisbremse das völlig falsche Mittel ist, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu bewältigen, haben die letzten Jahre klar gezeigt. Es wäre ein Rückschritt, wenn sich eine neue Bundesregierung erneut mit diesem Thema befasst, anstatt die wirklich effektiven Mittel anzugehen. Ähnlich verhält es sich mit der Wohnungsgemeinnützigkeit. "Die letzten 30 Jahre haben deutlich gezeigt, dass eine Abkehr vom damaligen rigiden System der richtige Schritt hin zu mehr wirtschaftlicher und sozialer Leistungsfähigkeit der Unternehmen und einem stetig verbesserten Wohnstandard war", so Gedaschko. Eine Rückkehr

zu einem solchen System wäre ein historischer Rückschritt und würde dem stabilen deutschen Immobilienmarkt nur schaden. Anstelle mit dem Schlagwort Wohnungsgemeinnützigkeit Effekte zu suggerieren, die dieses Instrument niemals liefern kann, sollten andere Wege zur Sicherung von Wohnungsbindungen gefunden werden. Dies können beispielsweise Verträge zur Wohnungsbindung bei vergünstigt abgegebenen Grundstücken sein oder Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungseigentümern – wie sie viele Wohnungsunternehmen schon heute praktizieren.

50 "Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, lässt sich in wenigen Worten auf den Punkt bringen: mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden", fasste Gedaschko zusammen.

Die Weichen für eine neue Wohnungspolitik müssen jetzt neu gestellt werden. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat dazu schon vor der Bundestagswahl seinen Masterplan vorgelegt

60 **14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik:**

1. Bundesbauministerium mit Gewicht: Bauen und Wohnen brauchen ein eigenständiges Ministerium mit Zuständigkeit ebenso für Stadt- und Landentwicklung, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz, digitale Infrastruktur und Smart City.

2. Vorfahrt für den Wohnungsbau: Wir brauchen eine bundesweit verbindliche Musterbauordnung, vergünstigtes Bauland der öffentlichen Hand – bereitgestellt unter der Voraussetzung der Konzeptqualität. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist hier gefordert.

3. Baukosten senken: Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen müssen konsequent auf den Prüfstand gestellt, die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden.

70 **4. Gutes Bauklima schaffen:** Planungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt sowie die personellen Kapazitäten in den Bauämtern deutlich aufgestockt werden. Der Bund muss mithilfe einer deutschlandweiten Kampagne für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben sorgen.

5. Ausgewogenes Mietrecht wahren: Das interessengerechte Mietrecht in Deutschland und das Mieter-Vermieter-Verhältnis dürfen nicht durch Wohnungsbau-schädliche Regelungen aufs Spiel gesetzt werden. Das Kostenproblem beim Wohnen lässt sich nicht im Mietrecht lösen.

6. Soziale Verantwortung fördern: Die Wohnungswirtschaft übernimmt seit jeher Verantwortung für den Zusammenhalt der Gesellschaft und den sozialen Frieden. Auch deshalb sollte die Gründung kommunaler Unternehmen und von Genossenschaften stärker unterstützt werden.

80 **7. Steuerliche Regelungen der Realität anpassen:** Bezahlbarer Wohnungsbau braucht entsprechend dem heutigen Werteverzehr eine Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung auf 3 Prozent, in angespannten Märkten auf 4 Prozent, eine zeitlich befristete und räumlich begrenzte steuerliche Sonderabschreibung sowie eine alternative Investitionszulage – und eine Grunderwerbsteuer von maximal 3,5 Prozent.

8. Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen: 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 und das Programm „Soziale Stadt“ gestärkt werden.

90 **9. Ländliche Räume stärken:** Die Infrastruktur in Regionen jenseits der Metropolen muss gesichert – Urbanität, Lebendigkeit und Vielfältigkeit gefördert werden, um die Attraktivität dieser Regionen vor allem für junge Menschen zu stärken.

10. Integration – langfristige Aufgabe: Integration ist eine langfristige, nationale Aufgabe, die vor allem in den Wohnquartieren stattfindet. Daher ist ein bundesweites, flexibles Sonderprogramm Integration notwendig.

11. Bezahlbarer Klimaschutz: 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.

100 **12. Mieter an der Energiewende beteiligen:** Die Energiewende braucht faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung. Dazu muss das Mieterstromgesetz weiter ausgebaut, bestehende steuerliche Hemmnisse abgebaut werden und Strom- und Wärmemarkt zusammenwachsen.

13. Rückbau – ein bundesweites Thema: Der Rückbau muss bundesweit in einer neuen Städtebauförderung verankert werden, denn er ist in demografisch schrumpfenden Regionen auch in den nächsten Jahren wegen der zu erwartenden zweiten Leerstandswelle unverzichtbar.

14. Zuhause im Alter ermöglichen: Die ambulante und telemedizinische Versorgung müssen ausgebaut, das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ vom Bund weiter verbessert und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausgestattet sowie geeignete technische Assistenzsysteme in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufgenommen werden.

110 **Das Booklet "14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik" mit anschaulichen Grafiken finden Sie [hier](#).**

Das Booklet "10 Fakten zur sozialen Verantwortung - Vor welchen Herausforderungen steht die Wohnungswirtschaft?" finden Sie [hier](#).

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.