

Pressemitteilung



Nr. 09/18 vom 08.02.2018

Anzahl der Anschläge: 14.367

Abrufbar unter: www.gdw.de

Wohnungswirtschaft begrüßt Abschluss der Koalitionsverhandlungen – Jetzt klaren Kurs für mehr bezahlbaren Wohnraum setzen!

- **Stärkung der Wohnraumförderung positives Signal**
- **Absenkung und Einschränkung der Modernisierungumlage und Verlängerung des Bindungszeitraumes beim Mietspiegel blockieren Investitionen**
- **Realistische energetische Anforderungen an die Wohngebäude**

10 **Berlin** – CDU/CSU und SPD haben gestern den Koalitionsvertrag für diese Legislaturperiode vorgestellt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßt die Einigung. "Wir brauchen besonders angesichts der aktuellen politischen Herausforderungen in allen Bereichen eine stabile Regierung", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko dazu in Berlin. Die Wohnungswirtschaft sieht den Koalitionsvertrag mit einem lachenden und einem weinenden Auge. "Auf der einen Seite setzen die Parteien positive Impulse in Richtung Klimaschutz im Wohngebäudebereich und Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Auf der anderen Seite werfen wenig hilfreiche Regulierungsversuche im Mietrecht einen Schatten auf den Kompromiss", so Gedaschko.

20 Künftig gibt es ein Ministerium für Innen, Bau und Heimat. Da sich die Kopplung eines extrem geschrumpften Baubereichs mit dem Umweltbereich aus Sicht der Praxis nicht bewährt hat, ist dies ein Bekenntnis gegen eine "Weiter-so-Mentalität". Angesichts der Notwendigkeit, die Aufgaben rund um Bauen, Wohnen, Stadt- und Landentwicklung stärker zu bündeln, kann es gelingen, die Bereiche Bauen und Wohnen mit dem neu geschaffenen Bereich Heimat, aber auch Sicherheit und Aspekten der Integration zusammenzubringen.

30 Die Wohnungswirtschaft begrüßt, dass das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, die im Rahmen dessen begründete Innovationspartnerschaft sowie die Baukostensenkungskommission fortgesetzt werden. Der Spitzenverband GdW war hier in der letzten Legislaturperiode einer der maßgeblichen Akteure beim Einsatz für mehr bezahlbaren Wohnraum. Positiv ist zudem, dass zusätzlich eine Enquête-Kommission "Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" eingesetzt werden soll. Sehr zu begrüßen sind die Pläne von Union und SPD, statt auf noch mehr Verschärfungen beispielsweise bei den energetischen Anforderungen vielfach auf Anreize zu setzen, auch für den Wohnungsbau. Einen Schatten auf die positiven Punkte des Koalitionsvertrags werfen allerdings die mietrechtlichen Vorhaben. Insbesondere die geplante Absenkung und Einführung einer Kappungsgrenze bei der Modernisierungumlage sowie die Ausweitung des Bindungszeitraums bei qualifizierten Mietspiegeln auf 3 Jahre schießen über das Ziel hinaus. Statt für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, sind diese Maßnahmen in ihrer Kombination geeignet, die Investitionstätigkeit in Klimaschutz und moderne Wohnverhältnisse zu verringern.

Einige Schlaglichter aus den Vereinbarungen und die Wertung der Wohnungswirtschaft:

Miete

Mietpreisbremse verschärfen – Vormiete offen legen

40 Künftig sollen Vermieter die Vormiete offen legen müssen. Dadurch erhoffen sich die Koalitionäre mehr Transparenz am Wohnungsmarkt. "Dies wird bürokratischen Aufwand bedeuten. Wir appellieren, diesen so gering wie möglich zu halten. Ansonsten ist das ein Instrument, welches den Wohnungsunternehmen und den Mietern nicht schadet. Es löst allerdings auch die Probleme am Wohnungsmarkt nicht."

Man kann es drehen und wenden wie man möchte, die Mietpreisbremse bleibt das falsche Mittel,



um mehr bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen", so der GdW-Chef. Anreize für bezahlbaren Wohnungsbau seien hier das probate Mittel, auf welches man sich fokussieren müsse.

Modernisierungsumlage absenken und Kappungsgrenze einführen

50 Kritisch betrachtet die Wohnungswirtschaft das Vorhaben, die Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent zu senken und eine Kappungsgrenze einzuführen. Demnach soll die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. "Wir gehen völlig konform mit dem Anliegen der Politik, die 'schwarzen Schafe', die durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken", so Gedaschko. Die Modernisierungsumlage nun aber durch zwei Regelungen so unverhältnismäßig stark zu beschneiden, hält der GdW-Chef für falsch. "Bei einer allgemeinen Kappungsgrenze von drei Euro hätte eine Absenkung des Prozentsatzes um 2 Prozentpunkte gereicht. Zudem ist der Zeitraum von sechs Jahren mindestens ein Jahr zu lang angesetzt. Hier entsteht ein unnötiges Risiko für den Klimaschutz in Deutschland, da gerade viele der Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten, geplante Modernisierungsprojekte nicht mehr wie geplant umsetzen können." Der GdW-Chef appellierte an die Politik, zumindest über eine Kopplung der Modernisierungsumlage an den Zinssatz nachzudenken.



Bindungszeitraum für qualifizierten Mietspiegel verlängern

Zudem soll der Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängert werden. Damit soll der Mietanstieg gedämpft werden. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre wird allerdings nicht zu einer wesentlichen Kostenreduzierung für die Kommunen führen und wirkt schlicht wie eine Manipulation an der Wirtschaftlichkeit des Marktgeschehens. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums – egal an welcher Stelle – wird zu höheren Preissprüngen bei Mietern führen und Investitionen blockieren.



Bauen

70 Soziale Wohnraumförderung weiterführen

Die Wohnungswirtschaft begrüßt ausdrücklich, dass der Bund nach den Plänen der Koalitionäre auch über 2019 hinaus sozialen Wohnungsbau unterstützen soll. Hierfür sollen mindestens zwei Milliarden Euro investiert werden. Dafür ist eine Grundgesetzänderung nötig. "Das ist ein wichtiges Signal für die Wohnungsmärkte in Deutschland", erklärte Gedaschko. Nun komme es darauf an, dass die Länder nach der Zuweisung der Mittel durch den Bund dieses Geld kofinanzieren. Auch sollten sie die kürzlich im Rahmen einer Bund-Länder-Vereinbarung bereit gestellten Gelder aus der erhöhten Umsatzsteuerumlage für den Wohnungsbau einsetzen. "Wenn diese Möglichkeiten gebündelt werden, erwarten wir den dringend notwendigen Schub für den sozialen Wohnungsbau in Deutschland", so der GdW-Chef.



Anreize für Wohnungsbau setzen

Grundsätzlich positiv wertet die Wohnungswirtschaft die Pläne der Koalitionäre, eine zeitlich befristete steuerliche Sonderabschreibung für den bezahlbaren Wohnungsbau einzuführen, wobei dies die dringend erforderliche Anhebung der Normalabschreibung auf 3 Prozent nicht ersetzt. "Gefährlich wäre jedoch eine zu starke räumlich Begrenzung, da diese Fokussierung in den Hotspots nur zu massiv steigenden Preisen führt. Deutlich besser wäre die dringend erforderliche Anhebung der linearen Abschreibung", erklärte der GdW-Präsident. Notwendig sei auch, dass den Wohnungsunternehmen als Alternative eine Investitionszulage gewährt wird, denn sie können eine Sonderabschreibung in aller Regel nicht nutzen.



Die Pläne, bestimmte Unternehmensformen von einem speziellen KfW-Bürgschaftsprogramm profitieren zu lassen, sieht die Wohnungswirtschaft als rechtlich unzulässig an. "Eine Förderung darf nicht von bestimmten Unternehmensformen abhängig gemacht werden. Entscheidend ist das

- Seite 2 -

Verhalten des jeweiligen Unternehmens und seine Aktivitäten für den bezahlbaren Wohnraum in Deutschland", so Gedaschko.

Planungs- und Beschleunigungsgesetz verabschieden

100 Der GdW begrüßt ausdrücklich den Willen der Koalitionäre, ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz zu verabschieden. Dazu gehört auch eine europarechtskonforme Beschleunigung der Vergabeverfahren. "Es müssen Regelungen eingeführt werden, die bundesweit gültige, einheitliche bauliche Zulassungen von mehrgeschossigen Mehrfamilienhaustypen bzw. Systembauten ermöglichen", so Gedaschko. Ein wichtiger Schritt hierfür ist die Vereinheitlichung brandschutztechnischer Vorgaben an Gebäuden. Viele innovative Entwicklungen scheitern an formalen tradierten Vorgaben. Es bedarf zukünftig einer Stärkung der Möglichkeiten für experimentellen Wohnungsbau. Hierfür sollten Experimentierklauseln im Baurecht geschaffen werden.



Baukostensenkungskommission fortsetzen, Folgeabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens vornehmen, Bauordnungsrecht harmonisieren

110 Zudem begrüßt der GdW die Fortsetzung der Baukostensenkungskommission, die geplante verpflichtende Folgeabschätzung für jede neue Normung im Bereich des Bauens sowie die vorgesehene Harmonisierung des Bauordnungsrechts. Erst kürzlich haben Zahlen des Statistischen Bundesamtes gezeigt, dass die Baupreise für Wohngebäude im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 % gestiegen sind. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat in der letzten Legislaturperiode umfassende Ergebnisse veröffentlicht, die dringend umgesetzt werden sollten.



Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer

120 Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ist grundsätzlich zu begrüßen. Dennoch muss der Wettlauf bei der Grunderwerbsteuer endlich beendet werden. Der Grunderwerbsteuersatz muss auf ein investitionsfreundliches Niveau von 3,5 Prozent zurückgeführt werden. Besonders das Thema Grundstücke ist in diesem Zusammenhang entscheidend.



Bundeseigene Grundstücke für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen

130 Die Absicht der Koalitionäre, Grundstücke des Bundes für Wohnbauflächen günstig bereitzustellen, ist hier ein wichtiger Schritt. Dies würde bedeuten, dass neben den Grundstücken der BIMA auch beispielsweise die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens BEV umfasst wären.

Die Pläne der Koalitionäre, eine Grundsteuer C einzuführen, um den Kommunen das Recht einzuräumen, ungenutztes Bauland durch stärkere Besteuerung zu aktivieren, sind ebenfalls zu begrüßen. Bei der Reform ist aber eine generelle Besteuerung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abzulehnen.



Energie

Keine Verschärfung der aktuellen energetischen Anforderungen

140 Die Wohnungswirtschaft begrüßt ausdrücklich, dass die aktuell geltenden energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 an den Wohnungsneubau und den Bestand weiter gelten sollen. Eine Umstellung der gesetzlichen Anforderungen auf CO₂-Emissionen soll geprüft werden. Damit wurden zwei wichtige Forderungen der Wohnungswirtschaft umgesetzt. "Das ist ein gutes Zeichen für Mieter, Vermieter und den Klimaschutz", so der GdW-Chef. Das wird planerische Kreativität für einen bezahlbaren Klimaschutz freisetzen. Ein „Weiter so“ mit weiterer linearer Verschärfung der ohnehin hohen Effizienzvorgaben im Gebäudebereich würde den Wohnungsbau weiter massiv verteuern und in keinem Verhältnis zum Nutzen für Mieter und Umwelt stehen.



Gebäudesanierung fördern

150 Der GdW begrüßt darüber hinaus, dass zur Erreichung der Klimaziele das sogenannte Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 vollständig umgesetzt werden soll. "Die darin enthaltene steuerliche Förderung für energetische Gebäudesanierung und die Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen bei der Stromerzeugung sind positive Schritte, um das Klimaziel 2030 zu erreichen", so Gedaschko. Entscheidend sei aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine Investitionszulage ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten, um die energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.



Die Wohnungswirtschaft appelliert darüber hinaus an die Politik, die nunmehr beschlossene Überprüfung bei der Verlagerung des Schwerpunktes der Klimapolitik auf die Reduktion der CO₂-Emissionen zu beschleunigen.

Ausdrücklich begrüßt wird die geplante Umsetzung der seit Jahren debattierten steuerlichen Förderung energetischer Sanierung. Vorgesehen ist eine Wahl zwischen einer Zuschussförderung und einer Reduzierung des zu versteuernden Einkommens. Der GdW empfiehlt alternativ auch die Einführung einer Investitionszulage für die energetische Gebäudesanierung.

Städte

Städtebauförderung verstetigen

160 Der GdW begrüßt ausdrücklich die Absicht der Koalitionäre, die Städtebauförderung auf hohem Niveau fortzuführen. Die Städtebauförderung hat in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen, einen stabilen Wohnungsmarkt und attraktive Wohnquartiere in Deutschland zu schaffen. Gerade in Schrumpfungsräumen sorgt sie dafür, die Attraktivität dieser Räume zu erhalten. Die Integration vor Ort erfordert ebenfalls große Aufmerksamkeit. Dazu gehört auch künftig ein starkes Programm Soziale Stadt.



Strukturschwächen in ländlichen Räumen bekämpfen, Kommission "Gleichwertige Lebensverhältnisse" einsetzen

170 Die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht in den Städten gelöst werden. Die Aufmerksamkeit muss daher ohne Frage stärker auf die schrumpfenden Regionen gerichtet werden. Grundlegende Strategie muss es daher sein, auch in den ländlichen Räumen lebendige Zentren zu erhalten. Die Infrastruktur und insbesondere der ÖPNV in strukturschwachen Regionen muss gesichert werden. Erforderlich sind geeignete Förderstrukturen, 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. Deshalb begrüßen wir die Pläne der Koalitionspartner, eine Kommission für gleichwertige Lebensverhältnisse einzusetzen und konkrete Vorschläge zu erarbeiten. Die Wohnungswirtschaft steht mit all ihrer Erfahrung dazu zur Verfügung. Entscheidend ist allerdings, dass die Vorschläge dann auch zügig in konkretem Regierungshandeln münden.



180 "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, um die Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu lösen", fasste Gedaschko zusammen. Viele dieser Punkte sind in den Koalitionsverhandlungen intensiv behandelt worden. Es kommt nun darauf an, zügig eine Regierung zu bilden und die niedergeschriebenen Pläne effektiv umzusetzen. "Deutschland braucht jetzt umgehend eine Regierung mit einem klaren Kurs für bezahlbaren Wohnraum."

190



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.