

GdW-milestones for the German federal election 2017

- **Building**
 - Accelerate construction
 - Cut red-tape
 - Push for serial production
 - Adapt deprivation
 - Produce 80.000 social housing units p.a. (3 Mrd.)
 - Dedicate Ministry for housing
- **Housing**
 - Safeguard existing tenant law
 - Generate decentralized energy
 - Focus on neighbourhoods rather than on buildings
 - Foster cooperatives
- **Living**
 - Maintain programme Social City
 - Make integration possible
 - Strengthen rural areas
 - Support Digitalisation, assisted living
 - establish crime prevention concepts in the neighborhood

Positionen zur Bundestagswahl 2017

Keine politischen Experimente beim Wohnen

Positionen zur Bundestagswahl 2017

Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau in den Ballungsregionen, ohne dabei die Bedürfnisse der Schumpfungslagen 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. Mietschrechtsverschärfungen können jedoch niemals zur dringend gebotenen Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen. Die Zahl fehlender bezahlbarer Wohnungen erhöht sich so weiter von Jahr zu Jahr. Solches politisches Handeln muss daher in der nächsten Legislaturperiode endlich die durchaus bekannten Ursachen des Übels angehen.

Die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau investiert. Rund 4,2 Milliarden Euro investierten die GdW-Unternehmen allein in den Bau von neuen Wohnungen. Dabei sind die GdW-Unternehmen die automatische Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt: ihre Mietkalkulationen liegen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 5,71 Euro pro Quadratmeter. Sie sind damit wichtige Partner für die Städte und die lokale Handwerk. Für diese Investitionen braucht die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft die passenden Voraussetzungen und ein positives Investitionsklima.

Bau-Hemmnisse beseitigen

Die Neubauzahlen zeigen aktuell zwar nach oben – die Baukosten aber leider auch. Das ist ein Grund, warum die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten nicht decken können. Es fehlt kein Weg daran vorbei, die Voraussetzungen für den bezahlbaren Wohnungsbau zu verbessern. Die ersten Schritte sind in der aktuellen Legislaturperiode mit den Ergebnissen des Börsenrisiko für bezahlbaren Wohnen und Bauen und der Baukostenentwicklungsmessung getan, aber die Umsetzung läuft immer noch auf sich warten.

Regulierungswut beenden

Immer neue Regularien schaden Mietern, Vermietern und dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb warnt der GdW eindringlich vor einem historischen Rückschritt zu einer Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie wird nicht zu mehr günstigem Wohnraum, sondern zu einem kostenintensiven Verwaltungsapparat und der Gefahr von sozialer Entmischung und Ghettisierung führen. Wesentliche wohnungswirtschaftliche Errungenschaften der letzten 27 Jahre und der ausgewogene Wohnungsmarkt in Deutschland würden aufs Spiel gesetzt.

Bewältigung enormer Herausforderungen ermöglichen

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen spätestens seit diesem Jahr wieder verstärkt vor der enormen sozialökologischen Herausforderung der Integration von Zuwanderern in unsere Gesellschaft. Aber auch die langfristigen Alltagsaufgaben müssen bewältigt werden: energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Stadtentwicklung, Barrierefreiheit des Wohnens und sozialer Wohnungsbau. Neue Megathemen wie Digitalisierung, Gesundheit oder Steuer- und Finanzierungsbedingungen stellen die Unternehmen vor zusätzliche Herausforderungen.

Für den anstehenden Bundestagswahlkampf hat der GdW daher seine Positionen für mehr bezahlbaren Wohnraum und einen ausgewogenen Wohnungsmarkt als konkrete „Wahl-Bausteine“ auf einen Blick zusammengestellt. Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin als starker Partner an der Seite der Politik – für bezahlbaren Wohnen und Bauen. Wir werden auch in Zukunft unsere gesellschaftliche Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum tragen. Dafür benötigen wir aber dauerhaft die richtigen Voraussetzungen. Daher richten wir unseren Appell an die Politik: Nutzen Sie unsere Partnerschaft! Verordnen Sie in der nächsten Legislaturperiode auf weitere Verschärfungen und beweißen Sie die Vielzahl von Hemmnissen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau!



Axel Gedaschko

Präsident des GdW
Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Bauen – Wohnen – Leben Wohnungspolitik neu denken



Bauen

Terme raschen: Wir brauchen eine **Wohnungsbauabschleunigungs-Initiative**, damit 800.000 Wohnungen jährlich entstehen können – darunter mindestens 60.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen in unserer Preisregion.

Motivation umsetzen: Die Ergebnisse des **Klimaabkommens für bezahlbaren Wohnen und Bauen** und der Baukostenentwicklungsmessung müssen umgesetzt werden.

Umbau schaffen: Eine fordernde soziale **Mietbauordnung** wurde bisher nicht vereinbart, beschleunigen und Kosten senken.

Wohnklima verbessern: Umwelt- und Klimaschutz müssen überprüft, angepasst und ggf. abgeschafft werden.

Lebenswelt bauen: Um das höhere Wohnniveau zu decken, sollte die soziale und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine **bedeutsame gültige Typengerechnung** eingeführt werden.

Energieeffizienz ermöglichen: Bei der Bauregung von **Baugenehmigungsverfahren** müssen Überforderungen und Abminderungen optimiert werden. Eine neue und einheitliche Verfahrensweise von 3 oder mehr Jahren ist nicht praktikabel.

Mehr Baubüro-Kosten: Die **steuerliche Normalabschreibung** beim Mietwohnungsbau muss auf 3 Prozent angehoben werden, da die aktuellen 2 Prozent der wohnwirtschaftlichen Nutzungswert von Wohnungsbau nicht mehr Rechnung tragen. In angespannten Märkten sollte sie als Anreiz für bezahlbaren Wohnungsbau auf 4 Prozent angehoben werden.

Sozialer Baurecht: Die Einführung einer sozialer Baurecht und räumlich begrenzten steuerlichen Sonderabschreibung – in Abhängigkeit von der Höhe des Einkommens – könnte den Ausbau von Sozialwohnungen fördern. Zusätzlich bedarf es einer alternativen Investitionsanreize für den Wohnungsbau, um auch solche Investorengruppen für den Wohnungsbau zu gewinnen, die an staatlicher Absicherung nicht teilnehmen können.

Soziale Verantwortung wahren: Die Länder müssen nach 2019 als faktisch der von ihnen übernommenen Verantwortung für die soziale Wohnabsicherung nachkommen – im Klartext: Die Mittel auch wirklich auf den Markt bringen.

Integriertes Wohnen: Die **Städtebauförderung** muss auf höherem Niveau fortgeführt, Struktur und Ort und Wert zu einem einheitlichen Dachbauprogramm zusammengeführt und besondere Aufmerksamkeit auf schulpflichtige Regionen geschenkt werden.

Soziale Dichte erhöhen: Wir brauchen pro Jahr 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen. Dafür sind jährlich 2 Mrd. Euro notwendig, um das in den vergangenen Jahren aufgewendete Mittel auszugleichen.

Städte stärken: **Bestandstättiger Wohnungsbau** muss in höherer Dichte und besserer Funktionsausstattung möglich werden. Dazu brauchen wir eine schnelle, vereinfachte Grundstücksentwicklung und -abgabe nach Konzeptkriterien.

Stille Krisenzeit entwickeln: Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien müssen im Rahmen der **energetischen Sanierung** durch gezielte Maßnahmen und für ganze Quartiere gefördert werden.

Wohnkosten senken: Wenn mehr und günstiger gebaut werden soll, muss der Steuerbefreiungsbereich der Länder bei der Grunderwerbsteuer aufgehoben. Die Steuer sollte nicht auf ein zweihundertfaches Niveau von max. 35 Prozent zurückgeführt werden.

Akzeptanz schaffen: Die Ablehnung von Neubausiedlungen in der Nachbarschaft wird zunehmend zu einem gesellschaftlichen Problem. Der Bund muss mittels einer deutschlandweiten Kampagne für mehr Akzeptanz für Neubausiedlungen sorgen.

Bauen muss Ökologie werden: Deutschland braucht ein **eigenständiges Bundesbauministerium** – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung/ Raumordnung und digitale Infrastruktur.

Wohnen

Ausgewogener Mietmarkt wahren: Wir haben in Deutschland ein **interessengerechtes Mietrecht**. Das Mietrecht ist ein Verankerungspunkt für den sozialen Wohnungsbau. Das Mietrecht ist ein Verankerungspunkt für den sozialen Wohnungsbau. Das Mietrecht ist ein Verankerungspunkt für den sozialen Wohnungsbau.

Energieeffizienz vor Ort unterstützen: Die Energieeffizienz braucht das Bauen für die dezentrale Stromerzeugung und -verteilung. Das beinhaltet Maßnahmen und die Zusammenarbeit von Strom- und Wärmeversorger. Bedeutsame steuerliche Hemmnisse müssen endlich abgebaut werden.

Klimaschutz für alle ermöglichen: Für eine sozial gerechte Energieeffizienz und eine **Klimakompensations** beim Wohnungsbau und anliegenden Regelungen bei den Kosten der Umwelt und Umwelt. Die Wohnung muss dynamisch und wie bei der Klimaschutzpolitik (z.B. Energieeffizienz) der Preis- und Lohnentwicklung weiterentwickelt werden.

Wirkung unterstützen: **Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Sozialverträglichkeit** muss das Credo bei Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich sein. Umweltfreundlichkeit für alle gilt es hier mit wirtschaftlichen Anreizen statt Zwangsmaßnahmen und Bewusstseins.

Blick auf Quartiere richten: Das **Energieeffizienzrecht** muss konsequent auf das CO₂-Senkungsziel ausgerichtet werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude, hin zu einem quartiersübergreifenden Ansatz und auf den Gebäudeverbrauch gerichtet werden.

Intelligent fördern: Nicht die kausalen Modernisierungsmaßnahmen stärken ein ständiges Gefallen werden, sondern diejenige mit dem besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Mutter. Dazu muss die **Kooperationspolitik der KfW-Bankengruppe** grundlegend angepasst werden.

Steuerbefreiung ermöglichen: Die Reform der **Grundsteuer** darf nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Marktwirtschaft in Form der Steuerkosten führen – sonst wird Zweite Miete. Sie darf aber auch nicht bei den Vermietern liegen bleiben.

Kommunale stärken: Wohnungs- und stadtteilpolitische Fragen brauchen kommunale Steuerung. Dazu sollte die **Geförderung kommunaler Unternehmen** und die entsprechende verordnende Beratung fortgesetzt werden.

Gemeinschaften stärken: Die Förderung und Bewahrung der **Regelung von Gemeinschaften** sollte ausgebaut werden. Das bewirkt gemeinschaftliche Systeme auf nicht durch Erbschaften der verpflichtenden Prüfung im Gemeinschaftsrecht geschützt werden.

Leben

Soziale Stadt Partizipation: Die Attraktivität der Städte mit von guten und sozialen Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt. Das Programm **Soziale Stadt** muss daher als Leitprogramm für soziale Integration in den Quartieren auf hohem Niveau fortgesetzt und gestärkt werden.

Integration ermöglichen: Für die Integrationsarbeit in den Wohnprojekten ist ein bundesweites, flexibles **Förderprogramm** integrativer notwendig. Denn Integration ist eine rassistische, langfristige Aufgabe.

Lebensstile stärken: Die regionalen Unterschiede im Leben sind in Deutschland vielfältig. Geringere Förderstrukturen sind notwendig, um die Infrastruktur, Bildung und Kulturbereiche in Schumpfungslagen zu verbessern, ihre Attraktivität zu steigern und dadurch den Zuzug von Arbeitskräften auf die Metropolen abzusichern.

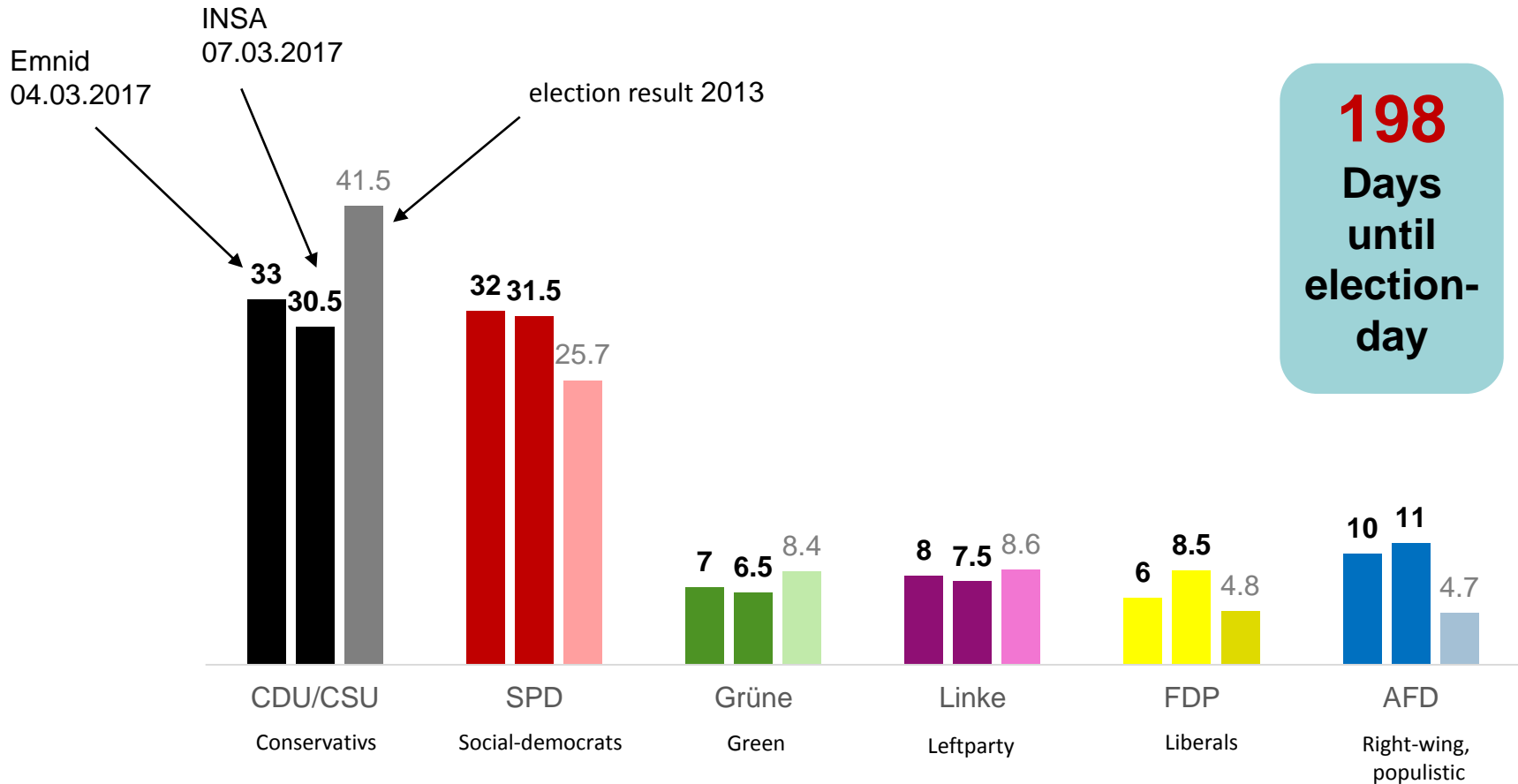
Digitale Werte schaffen: Mit Unterstützung des Bundes müssen alle beteiligten Branchen eine **digitale Wohnstrategie** vorantreiben. Dazu brauchen wir politisch und rechtlich klare Strukturen sowie Förderprogramme zur technischen Erhaltung und Analyse von Daten. Breitbandinfrastruktur ist in der Wohnungsmarkttechnologie und als Gesundheitsvorsorge für gute Wohngebiete gefördert werden.

Zukunft für Ältere ermöglichen: Die Wohnung muss als **Gesundheits- und Pflegeort** gestaltet werden, damit ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter gemäß ihrer Wünsche bei zu hohem Alter in der angestammten Wohnung im gewohnten Umfeld leben können. Dazu sollte die **seniorenspezifische Versorgung** an Wohnort ausgebaut werden. Der praxisorientierte **neue Pflegebedürftigkeitsbegriff** ist konsequent umzusetzen. Der Bund muss das KfW-Programm **Altenpflege** nicht umbauen, weiter ausbauen und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausbauen.

Wohnen im Quartier: Das Sicherheitsbedürfnis bei der Wohnung als sicherer Rückzugsort wächst. Die Gestaltung des Wohnens sollte dabei eine große Rolle spielen. Der Bund und die Länder sollten die Sicherheit in der Wohnung, aber auch ein unerschütterliches Wohnklima.

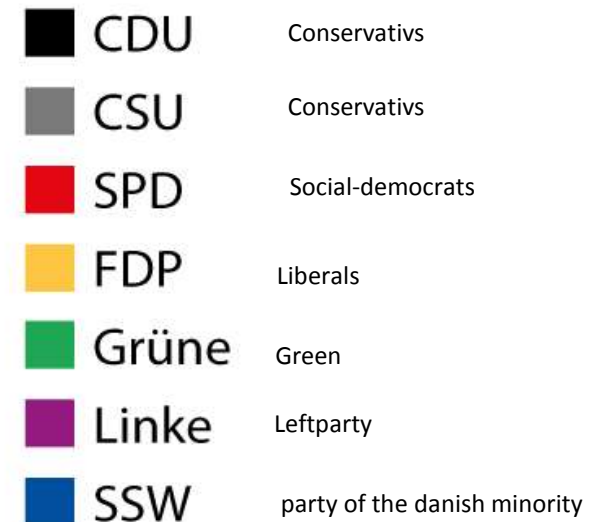
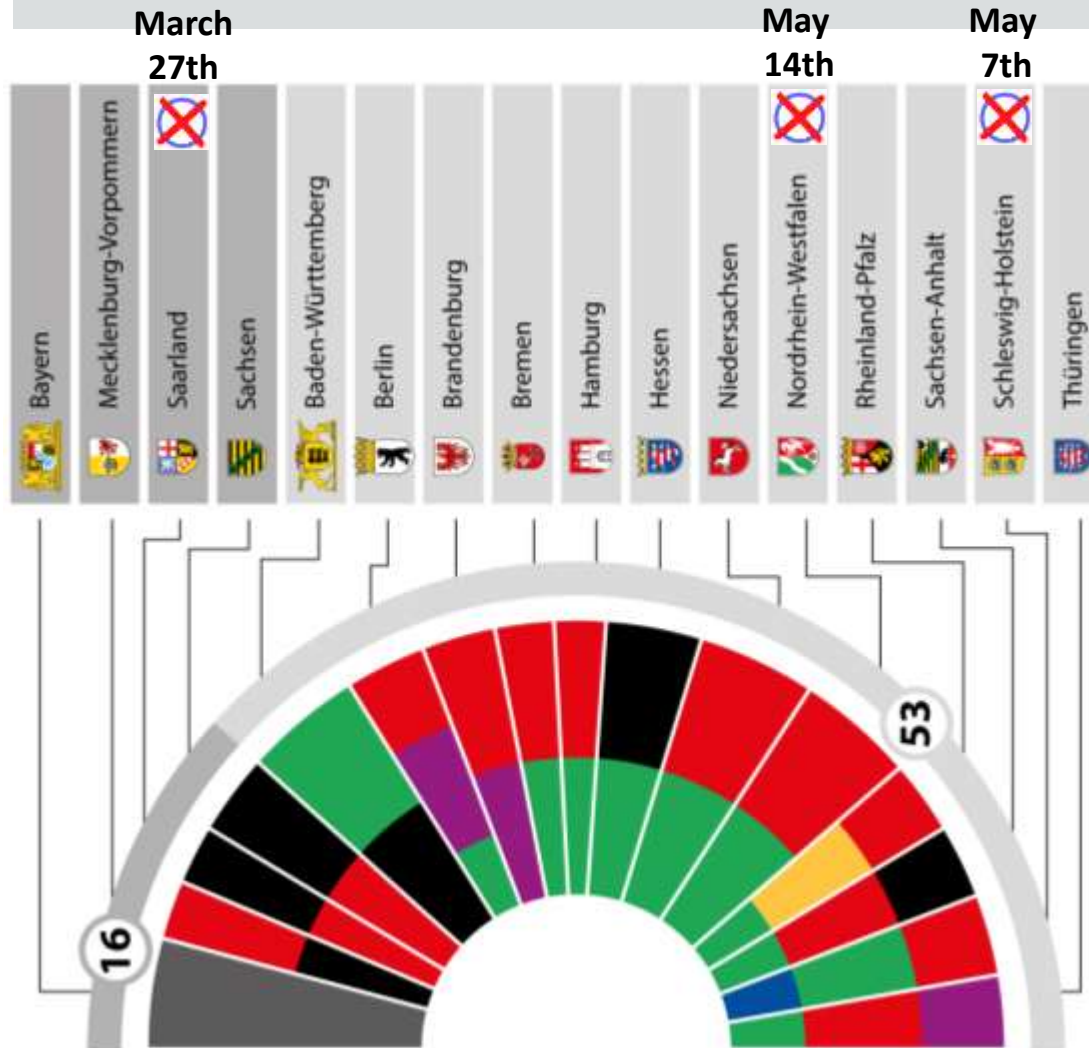
Election forecasts for the federal election in Germany 2017

Will we get a six parties parliament?



Election in three federal states before general election

The second camber will stay quite diverse



Lots of activity to set housing topics on the public agenda

Each Month the GdW picks up a main topic

Month	Main topic of the month	Dates
March	Social responsibility	Monday, 27.03.2017 , Berlin
April	Welcome for new construction	Tuesday, 02.05.2017 , Gelsenkirchen
May	Energy / climate protection	Monday, 29.05.2017 , Berlin
June	Integration	Wednesday, 28.06.2017 , Berlin
August	Shrinking regions	Monday, 28.08.2017 , Hannover,
September	so called „meeting of elephants“	Thursday, 07.09.2017 , Berlin

Each topic is accompanied by

- a monthly public panel discussion with MPs
- a „ten facts about...“ booklet to each of the main topics

