ZUHAUSE STATT ZU TEUER.

Wohnen muss bezahlbar bleiben!
Was für die kommenden vier Jahre wichtig ist.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Zuhause statt zu teuer.

Wohnen muss bezahlbar bleiben! Was für die nächsten 4 Jahre wichtig ist.

Positionen, Botschaften und Forderungen der Wohnungswirtschaft Deutschland

ausgew

Für eine engagierte, ausgewogene und bezahlbare Wohnungspolitik

Wir brauchen eine engagierte und selbstbewusste Wohnungspolitik mit einem veränderten Kurs, wenn wir in Deutschland auch dem Anspruch des sozialen Teils der Marktwirtschaft gerecht werden wollen.

Unsere rund 3.000 kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen, privatwirtschaftlichen, landes- und bundeseigenen Wohnungsunternehmen: Sie alle stehen für das soziale und bezahlbare Wohnen in Deutschland.

Es ist aber jetzt die große gesellschaftliche Aufgabe, das Wohnen und Leben noch klimaschonender, noch digitaler und viel altersgerechter zu entwickeln. Und: in vielen Regionen müssen wir abertausende von neuen Wohnungen - leider mit für uns viel zu hohen Bau- und Grundstückskosten - schaffen.

Für alles haben wir nicht viel Zeit. Alles ist dringend notwendig und kommt auf einmal zusammen.
Es knirscht dabei gewaltig: Explodierende Bau- und Rohstoffkosten, viel zu geringe Handwerkskapazitäten, zu wenig und total überteuertes Bauland, Bürokratie an allen Ecken.

vogen

Und dann noch die entscheidende Frage: wie sollen wir das finanziell schaffen? Denn unsere massiv in die Zukunft des Wohnens investierenden Unternehmen stehen vor einem bislang unüberwindbaren Dilemma:

Wir stellen uns der anspruchsvollen Aufgabe, eine Königsklasse des Wohnens zu schaffen: klimaneutrale, moderne Wohnungen mit unterdurchschnittlichen Mieten, in einem lebenswerten Wohnumfeld – und dass ohne goldene Renditen.

Teuer vermieten kann jeder. Wir aber wollen die soziale Balance beim Wohnen wahren und sind elementar darauf angewiesen, dass die Eigenmittel nicht überstrapaziert werden und die Investitionen auch wieder refinanziert werden können.

Politisch gibt es einen parteiübergreifenden Konsens, die bei erheblichen Bestandsinvestitionen eigentlich notwendigen Mietsteigerungen zu begrenzen. Dafür haben wir grundsätzlich Verständnis. Denn auch wir sehen die begrenzte Leistungsfähigkeit - längst nicht bei allen, aber doch bei sehr vielen unserer Mieter.

Aber wozu führt dies?

Erstens zu deutlich geringeren Gesamtinvestitionen und damit zur Verfehlung der gesellschaftlichen Ziele.

Zweitens funktioniert dies bei den niedrigen Mieten unserer sozial orientierten Wohnungsunternehmen nur über einen sehr begrenzten Zeitraum: Dann kommt es zu einer schleichenden Verschlechterung der Wohnungen, der Häuser und des Wohnumfeldes.

bez

Die soziale Spaltung wird so auch am Zustand der Wohnungen und des Lebensumfeldes im Laufe der Zeit immer offenbarer. Es fehlt Geld.

Also gibt es einen klaren Mismatch zwischen gesellschaftlichen und sozialen Anforderungen und den Refinanzierungsmöglichkeiten. Das ist der Kern des Konflikts, dessen Auflösung die sozial verantwortliche Wohnungswirtschaft von der Politik in den nächsten vier Jahren dringlichst erwartet.

Und bisher? Die fachlichen Anforderungen an Wohngebäude wurden immer noch höher geschraubt, die notwendigen Investitionen wurden damit immer noch größer und teurer, andererseits wird mietenpolitisch gegen die daraus erwachsenden Konsequenzen gearbeitet.

Das klar erkennbare Dilemma wurde weiter vertieft, statt daran zu arbeiten, es aufzulösen.

Wenn also die extrem hohen gesellschaftlichen Anforderungen weiterhin erfüllt werden sollen, kann es gar nicht anders sein, als dass der Staat hier letztlich zum Wohle der Mieterinnen und Mieter insbesondere bei den Klimaschutzinvestitionen und dem altersgerechten Umbau sehr viel stärker als bisher zuschussgebend aktiv wird. Nichts davon darf sich später in unangemessen steigenden Gesamtmieten niederschlagen.

Einen anderen Weg gibt es für Millionen von Haushalten nicht. Wir brauchen also einen Paradigmenwechsel beim Wohnen: lebenswert, klimaschützend, altersgerecht, mit digitaler Infrastruktur. Und vor allem: mit sozialem Frieden.

Dazu unterbreiten wir im Folgenden eine neue Idee, um mit Schwung in eine engagierte und selbstbewusste Wohnungspolitik zu starten!

zahlbar

ZUHAUSE STATT ZU TEUER.

Deutschland braucht mehr bezahlbare Wohnungen. Und wir haben Ideen, wie wir das schaffen können.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Soziale Verantwortung jetzt – raus aus dem Dilemma!

Seite 9 ***Das Dilemma lösen: Klima-Plus-Konzept Klimaschutz mit einem neuen Versprechen für bezahlbares Wohnen***

19 ***Ressourcenschonendes, bezahlbares Bauen braucht staatliches Engagement***

31 ***Bezahlbares Wohnen langfristig sichern***

47 ***Klimaschutz funktioniert nur ohne Dogma und unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Ökonomie***

49 ***Wir brauchen bezahlbaren Klimaschutz***

63 ***Wir brauchen eine verantwortungsvolle Stadtentwicklungspolitik***

77 ***Regionales Wachstum und gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland fördern***

89 ***Die Wohnungswirtschaft garantiert in Deutschland komfortables, modernes und sicheres Wohnen und das bezahlbar. Dafür müssen aber die Investitions-bedingungen passen!***

Das Dilemma lösen: Klima-PLUS-Förderung

Klimaschutz mit einem neuen Versprechen für bezahlbares Wohnen

Um die scheinbare Ausweglosigkeit aus dem Kreislauf der für viele Haushalte nicht leistbaren Mieten und fehlender Refinanzierbarkeit der Investitionen für Vermieter zu durchbrechen, brauchen wir ein neues gemeinsames Handeln und ein belastbares Versprechen von Politik und Vermietern an die Mieter in Deutschland:

Diese Idee ruht auf drei Säulen zur Umsetzung der jetzt zu leistenden Klimaschutzmaßnahmen mit der Garantie langfristig niedriger Mieten für breite Schichten der Bevölkerung in allen Regionen Deutschlands. Nur so kann die an vielen Stellen mangelnde Akzeptanz für Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden erreicht werden.

Die Erste Säule:
Das Mieterversprechen

Ziel ist die Umsetzung erhöhter Klimaschutzziele mit annähernder Warmmietenneutralität. Gerade aufgrund des epochalen Urteils des BVerfG und der daraus resultierenden viel ambitionierteren Ausrichtung des Klimaschutzes in Deutschland muss dies durch tiefergehende Maßnahmen im Gebäudebestand hinterlegt werden. Unbegleitet würde dies aber zum nicht erwünschten systematischen Wegsanieren des preiswerten Wohnungsbestandes in Deutschland führen.

Daher muss hier der Grundsatz gelten: Fördern, was gefordert wird.

Um besonders ambitionierte Ziele (zero-carbon-ready-Standard, Kreislaufwirtschaftstauglichkeit, nachhaltige Baumaterialien, geringe Lebenszykluskosten) und dennoch die Bezahlbarkeit für die Bestandsgebäude in Einklang zu bringen, wird auf die Bundesförderung eine zusätzliche Förderung, unser Klima-Plus-Konzept, aufgesetzt. Das Ziel: für den Mieter eine annähernde Warmmietenneutralität. Annähernd warmmietenneutral bedeutet eine Mietsteigerung von maximal 50 Ct/m_2.

Berechtigt für eine Klima-Plus-Wohnung bleibt zunächst jeder während der Sanierung dort lebende Bewohner. Nach Wiedervermietung haben dann zunächst Bewerber mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein-Plus den ersten Zugriff, danach jeder sonstige Bewerber.

Die zweite Säule: Klimaoptimal und langfristig bezahlbar

Bedingung für die besondere Unterstützung des Wohnungseigentümers ist allerdings, dass er sich neben der Weiterleitung der Verbilligung an die Mieter gleichfalls verpflichtet, für eine definierte längere Zeit die Miete maximal im Umfang eines Indexes anzuheben.

Auf diese Weise können Vermieter und Eigentümer ihre Bestände finanzierbar in den gewünschten energetischen Standard bringen und gleichzeitig sind für die Mieter diese Maßnahmen mit stabilen und überschaubaren Mietsteigerungen verbunden. Zudem werden auf diese Weise in sehr kurzer Zeit überall in Deutschland Wohnungsbestände geschaffen, die sich nicht in der sonst üblichen Mietpreisdynamik bewegen. Sie tragen vielmehr zu einem schnell breiter werdenden Angebot zukunftsfähiger und dennoch dauerhaft preisgünstiger Wohnungen bei.

Nach 5 Jahren könnten (bei einer jährlichen Sanierungsrate von 2,5 Prozent des in Frage kommenden Bestandes von ca. 15.000.000 Mietwohnungen im Klima-Plus+ Verfahren) bis zu 1,8 Mio. ältere Mietwohnungen 2045-ready und langfristig preisgebunden sein.

Auch für den Neubau von Wohnungen ließe sich dieses Förderverfahren entsprechend anwenden.

Der GdW hat diese Kopplung von Klimaförderung mit sozialen Aspekten europa- und verfassungsrechtlich prüfen lassen. Die gute Nachricht ist, dass der europäische Ansatz ein solches Vorgehen von den Mitgliedsstaaten sogar ausdrücklich einfordert. Aber: Deutschland hat bislang die soziale Flanke des Umbaus des Gebäudebestandes vernachlässigt.

Die dritte Säule:
Ziel eines CO_2-Einsparkorridors sichert Bezahlbarkeit des Wohnens

Dass bei den genannten Klimaschutzmaßnahmen im Wohnungsbereich die Frage der Finanzierung am Ende die soziale Frage ist – die Bezahlbarkeit des Wohnens –, wird deutlich. Um die Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich zu erreichen, muss viel mehr über die Ziele gesteuert werden und ein sektorübergreifender CO_2-Einsparungskorridor verabredet werden. Dies ist auch als Grundlage für die Berechnung notwendiger Investitionssummen notwendig.

Des Weiteren müssen Rahmenbedingungen für mehr Innovationen geschaffen werden. Diese betreffen zum einen eine Flexibilisierung von Regulierungen hinsichtlich der geographischen Räume (Wohnhaus, Quartier, Stadt, Kommune), damit Energieerzeugung sowie Energieverbrauch vernetzt und Sektor übergreifend organisiert werden können. Eine weitere Rahmenbedingung betrifft die Neuausrichtung von Regulierungen in Richtung Technologieoffenheit. Dazu muss als erstes die Experimentierklausel des Gebäudeenergiegesetzes drastisch erweitert und das Energierecht verstärkt auf den Klimaschutz beim Wohnen ausgerichtet werden.

Bürgerschaftliches Engagement für dauerhaft bezahlbares Wohnen

Neben den Garanten für bezahlbares Wohnen in Deutschland wie den sozial orientierten Wohnungsunternehmen sollte vielfach vorhandenes bürgerschaftliches Engagement in Stadt und Land auch für diesen Zweck gehoben und gestärkt werden. Dadurch können insbesondere schwächere Gruppen der Bevölkerung unterstützt werden, die sonst erhebliche Schwierigkeiten bei der Versorgung mit Wohnraum haben. Oder aber besondere Wohnformen, die örtlich gebraucht werden. Oder schlicht eine andere Form des Wohnens miteinander, für die bürgerschaftliche Unterstützung existiert.

Dazu eignen sich insbesondere Stiftungen, da sie ihrer Natur nach auf Dauer angelegt sind, genau von diesem Engagement leben, eine klare und unveränderbare Zweckbindung haben und auch im Laufe der Zeit jederzeit offen für weitergehende Unterstützung sind.

Im Gegenzug für dieses Versprechen sind den Stiftungen zu definierende Erleichterungen und Unterstützungen zu gewähren, die sich am Ende dauerhaft mietkostendämpfend auswirken.
Auf diese Weise entsteht im Laufe der Zeit eine weitere Säule im gemeinwohlorientierten Mietwohnungsmarkt und spezifische Wohnbedürfnisse sind flexibel zu befriedigen.

Zu allen drei Säulen des Klima-Plus-Konzepts hat der GdW Berechnungen und vertiefende Überlegungen angestellt.

Diese Vorgehensweise schafft und erhält schnell sehr viel mehr zukunftsfähigen Wohnraum als andere Überlegungen. Ihr wird daher deutlich der Vorzug vor nicht wirklich ausgereiften und teilweise sogar kontraproduktiven politischen Initiativen zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit gegeben.[1]

[1] vgl. GdW Stellungnahme zur Anhörung Neue Wohngemeinnützigkeit am 07.10.2020 im Deutschen Bundestag.

Im folgenden Hauptteil unseres Booklets finden Sie Positionen, Botschaften und Forderungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zur Bezahlbarkeit des Wohnens, den Kosten des Bauens, dem Klimaschutz, der Digitalisierung, der Zukunft unserer Städte und Dörfer, dem gesellschaftlichen Zusammenhalt und zu vielem mehr.

Fit fürs
Wohnen
©designdisco für GdW

Ressourcenschonendes, bezahlbares Bauen braucht staatliches Engagement

Seite 22 *Baukostenbremse dringend erforderlich*

24 *Bauland bleibt der Flaschenhals und verteuert den Neubau*

28 *Ressourcenschonendes Bauen muss einfacher und schneller gehen*

1 Bundesministerium für gutes Wohnen!

Vorab ein Appell an diejenigen, die im Herbst 2021 über die Zuschnitte der Bundesministerien entscheiden werden:

Bauen muss Chefsache werden. Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadt- und Landesentwicklung, Smart Country, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz und digitale Infrastruktur. Wohnen und Leben braucht auf der politischen Entscheidungsebene den Stellenwert, den es gesellschaftlich längst hat. Nur so kann die soziale Frage dieses Jahrzehnts entideologisiert und somit wieder professionalisiert werden.

Alle Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen müssen zusammengedacht werden.

Eine konsequente Politikwende braucht energisches Wollen mit Zeit und Kraft. Kurzum: Wir brauchen ein „Ministerium für gutes Wohnen"!

Wir brauchen aber auch eine „Allianz für gutes Wohnen", in der alle Beteiligten mitwirken sollten, die Verantwortung für das bezahlbare Wohnen tragen. Miteinander, nicht gegeneinander, muss die Devise sein. Und diese Allianz kann nur von einem Ministerium begleitet werden, das die vielfältigen Facetten und Aspekte des „Guten Wohnens" thematisch in sich vereint.

Agenda für ein neues Ministerium

2 Baukostenbremse dringend erforderlich

Deutschland benötigt mehr bezahlbaren Neubau. Nur so können sich auch künftig breite Schichten der Bevölkerung das Mieten leisten. Soziale Gerechtigkeit braucht eine ausgewogene Politik sowie geeignete Maßnahmen, um den Anstieg der Baukosten zu bremsen. Alle politischen Entscheidungen und Gesetzgebungsverfahren müssen auf ihren Einfluss auf die Baukosten hin untersucht und hinterfragt werden.

Die Bauwerkskosten steigen ungebremst. Seit dem Jahr 2000 sind sie um 81 Prozent nach oben geschossen und damit den Lebenshaltungskosten um 45 Prozent vorausgeeilt. Für den einfachen Wohnungsbau bedeutet dies einen deutlichen Anstieg der real notwendigen Neubaumiete, der nicht durch entsprechende Einkommenszuwächse gedeckt ist. Ein erheblicher Teil der Steigerung ist dabei auf gestiegene technische Anforderungen beim Bauen zurückzuführen und ist somit politisch verursacht.

Alle Bereiche des Bauens sind betroffen. Kostentreiber sind vor allem die technischen Anforderungen an das Bauen und die Grundstückspreise.

Baukostenkontrolle durch das Parlament

Anforderungen und Normen an Wohngebäude haben ein vertretbares Maß längst überschritten. Nur eine verpflichtende und konsequente Berücksichtigung von Folgekostenabschätzungen in Gesetzgebungs-, Normungs- und Bauplanungsprozessen kann die weitere Baukostensteigerung abbremsen.

Darüber hinaus müssen ordnungsrechtliche Vorgaben auch technologieoffen gestaltet werden. Nur so kann der bestmögliche Wettbewerb ermöglicht werden.

Vorausdenken: Ressourcen schaffen und erhalten

Und jetzt lassen auch noch massive Engpässe bei Rohstoffen wie Holz, Sand/Kies und Gips zusätzlich die Baukosten explodieren.

Daher muss eine Rohstoffsicherung politisch betrieben und Planungshorizonte für Investitionsentscheidungen müssen gesetzlich eröffnet werden.

Digitale Bauermöglichung statt analoger Bauverzögerung

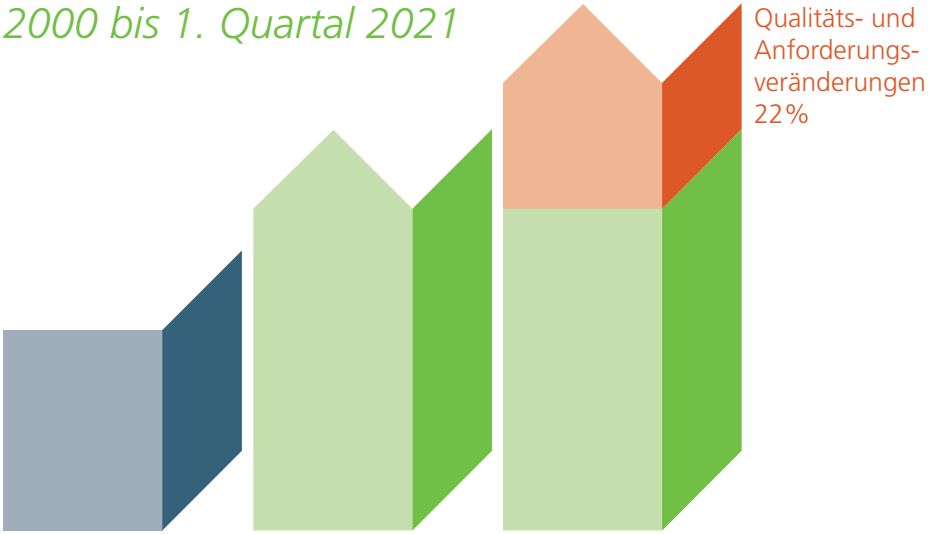
Um die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsentscheidungen schneller umsetzen zu können, braucht es einerseits mehr Spezialisten bei den Kommunen.

Andererseits muss aber insbesondere der Bauprozess unter Einbeziehung der gesamten Prozess- und Genehmigungskette dringend digitalisiert werden, um ihn schneller und fehlerfreier zu machen.

Daher: Der Bund muss hier als Impulsgeber und Kofinanzierer wirken. Nur so sind einheitliche Verfahren und auch die Umsetzung in Kommunen mit Haushaltsnotlagen möglich.

Bauwerkskostensteigerung

Kostenentwicklung von 2000 bis 1. Quartal 2021



3 Bauland bleibt der Flaschenhals und verteuert den Neubau

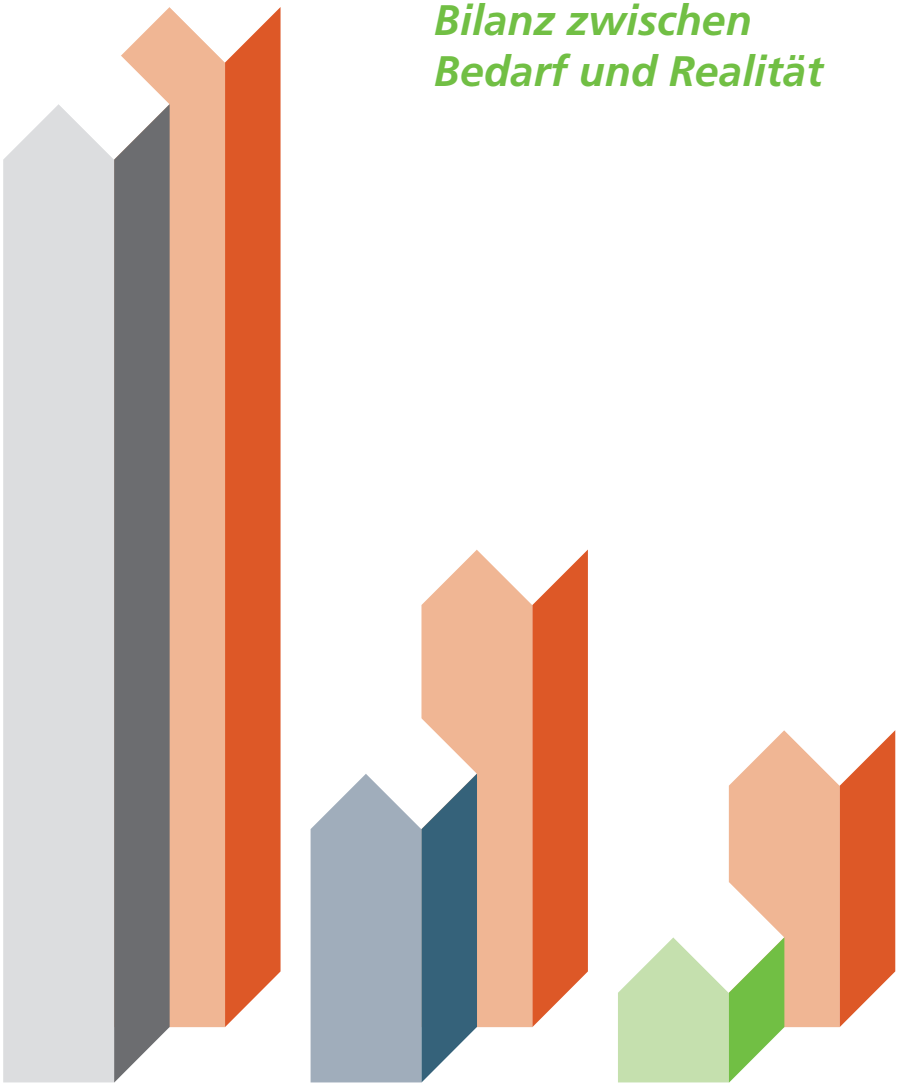
Ohne günstiges Bauland kann bezahlbarer Wohnungsbau nicht entstehen. Das Baulandmobilisierungsgesetz greift zu kurz: Mehr Bauland lässt sich damit nicht schneller schaffen.

Steht zu wenig Bauland zur Verfügung, treibt dies automatisch die Preise für die noch zur Verfügung stehenden Flächen. Daher bleiben die Aktivierung von Baulandflächen durch die Kommunen und eine vorausschauende Baulandvorratspolitik die zentralen Stellschrauben. Zusammen mit Konzeptvergaben und Verbilligungsprogrammen für alle, die den bezahlbaren Wohnungsbau betreiben, kann wieder bezahlbares Wohnen gelingen.

Darüber hinaus bedarf es auch vor dem Hintergrund von Flächenverbrauchszielen aus der Zeit der Schrumpfung Deutschlands sowohl einer Anpassung von Regional- und Flächennutzungsplänen als auch kommunaler Flächenankaufsprogramme.

Jetzt ist eine weitere langfristige Verstetigung der Baufertigstellungen auf einem noch etwas gesteigerten Niveau erforderlich, damit es zu einer echten Entspannung der Lage für die Wohnungssuchenden und Mieter in den angespannten Wohnungsmärkten der Großstädte kommt. Zunehmende Konkurrenz um Handwerker-Kapazitäten und Baustoffe zwischen dringend benötigter energetischer Sanierung und Neubau machen dies aber immer schwerer. Zudem entwickeln sich die Wohnungsbaubedingungen auch wegen der extrem steigenden Grundstückskosten und der Diskrepanz zwischen Einkommensentwicklung und Baukostenentwicklung in die absolut falsche Richtung. Bund und Länder müssen bei allen Punkten die zuständigen Kommunen aktivieren und unterstützend begleiten, um mehr Bauland zu schaffen.

Wohnungsbau 2020: Bilanz zwischen Bedarf und Realität



Wohnungsneubau insgesamt

Bedarfsdeckung: 96 %
Fertigstellungen: 306.376
Bedarf: 320.000

Mietwohnungen (gefördert + freifinanziert)

Bedarfsdeckung: 61 %
Fertigstellungen: 84.804
Bedarf: 140.000

Sozialwohnungen

Bedarfsdeckung: 38 %
Fertigstellungen: 30.000
Bedarf: 80.000

Vertikale Baulandreserve heben

Mehr Stadt in der Stadt schaffen: mit Nachverdichtung und vor allem Aufstockung vorhandener Gebäude wie alter Wohnbebauung oder eingeschossiger Einzelhandelsflächen ließe sich ein Teil des notwendigen „Mehr an Wohnen“ decken.

Dachaufstockungen sind nicht besonders preiswert. Ihr entscheidender Vorteil ist, dass die vorhandene Grundfläche besser ausgenutzt werden könnte. Allerdings ist der jetzige gesetzliche Rahmen eine reichhaltige Einladung, um teure Maßnahmen zu fördern, die die Bauherren reihenweise abschrecken. Denn: am Ende wären viel zu hohe Mieten das Ergebnis. Eine absolute Bau-Bremse ist z. B. die Einstufung von Aufstockungen als Neubau mit allen entsprechenden baulichen Anforderungen.

Deshalb: Eine gesetzliche Anerkennung als Bestandsmaß-nahme entsprechend den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen (z. B. EnEV oder Bauordnungsrecht) ist überfällig. Das gilt auch für zusätzliche Forderungen wie ein Parkplatznachweis oder eine PV-Pflicht, die auf dem aus statischen Gründen in Leichtbauweise aufgestockten Bestand oft nicht realisierbar ist.

Hilfreich könnte auch eine vergleichbare Regelung wie zum Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 sein. Damit wurde die Aktivierung des Wohnungsneubaus durch Vereinfachung des Planungsrechts und die Umsetzung weiterer Maßnahmen erreicht. In der Baunutzungsverordnung sind die weiteren Anpassungen vorzunehmen.

Erbpacht – kein Rettungsanker für bezahlbares Wohnen

Die Politik vertritt zunehmend die Auffassung, die Bereitstellung "günstiger" Grundstücke müsse im Wege des Erbbaurechts erfolgen. Dies wird vor allem damit begründet, dass den Kommunen dauerhaft der Zugriff auf diese Grundstücke erhalten bliebe und sie Spekulationen mit den Grundstücken verhindern könnten.

Das Erbbaurecht kann, wenn es vernünftig ausgestaltet wird, eine Ergänzung der kommunalen Grundstückspolitik sein. Es kann aber nie ein Allheilmittel sein oder gar die erforderliche Baulandausweisung oder Grundstücksvorratspolitik der Kommunen ersetzen.

Weniger bekannt ist indes, dass Erbbaurechte auf Dauer gesehen sogar zu einer Verteuerung des Wohnens beitragen. Aus unserer Sicht muss der Verkauf von Flächen an sozial orientierte Bauherren weiter möglich bleiben. So können sich Kommunen mit Rückkaufsrechten gegen die befürchteten Spekulationen absichern.

Der Staat als Preistreiber beim Grunderwerb

Die Grunderwerbsteuer verteuert das Bauland, reduziert das Eigenkapital und die Mobilität von Privatpersonen, wodurch gerade jüngere Käufer vom Eigentumserwerb abgehalten werden. In den vergangenen Jahren haben sich die Länder ein Wettrennen um den höchsten Grunderwerbsteuersatz geliefert. Fast alle Bundesländer verlangen mittlerweile Steuersätze von 5 Prozent und mehr, fünf davon sogar einen Spitzensatz von 6,5 Prozent.

Das Ergebnis ist eine Verdreifachung der Belastung von Bauwilligen innerhalb von 10 Jahren: die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer lagen 2010 noch bei 5,29 Mrd. Euro. Bis 2020 sind sie auf 16,06 Mrd. Euro gestiegen.

Deshalb: Der Bund sollte auf die Länder einwirken, den Grunderwerbsteuersatz wieder einheitlich auf ein Niveau von 3,5 Prozent zurückzuführen. Für den Grundstückserwerb zum Bau geförderter Wohnungen und für den privaten Ersterwerb in definierter Höhe ist diese Steuer vom Bund über das Grunderwerbsteuergesetz auf eine reine Handling-Charge von einem Prozent abzusenken. Auch die durch Bundesgesetz festgelegten Notariatskosten und die Gebühren der Grundbuchämter sind für diese Fälle entsprechend dem niederländischen Vorbild drastisch zu reduzieren.

4 Ressourcenschonendes Bauen muss einfacher und schneller gehen

Der Bau eines Mehrfamilienhauses dauert von der Projektierung bis zur Baufertigstellung rund vier Jahre. Vorgelagerte Verfahren des Bauplanungsrechts benötigen im Eilverfahren mindestens noch einmal so lange. Das muss schneller gehen!

Wir benötigen deshalb modernen Wohnungsbau mit einem großen Anteil an Vorfertigung, mit digitalen und kürzeren Prozessen im Baurecht und Bauordnungsrecht. Die Typengenehmigungen sind deshalb wichtig, aber noch nicht in allen Ländern umgesetzt.

Auch der Wohnungsbau verändert sich. Der Weg zu klimagerechten Gebäuden wird nicht nur den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen benötigen, sondern auch ein gesamthaftes Neudenken des Bauens erfordern. Klimagerechte Gebäude sind Gebäude mit einem vertretbaren Energiebedarf, der klimaneutral gedeckt werden kann. In der Erstellung weisen die Gebäude einen nach technischen Gesichtspunkten sinnvoll reduzierten Carbonfootprint auf. Hybride Konstruktionen und der Einsatz nachwachsender Rohstoffen erlauben es, die Vorteile aller Materialien zu nutzen.

Nachwachsende Rohstoffe und Dämmstoffe sind jedoch im Sinne der Bauordnungen brennbar und somit prinzipiell nicht einsetzbar. Zudem weisen sie im Vergleich zum petrolchemischen Pendant eine schlechtere Dämm-Perfomance auf und können daher das GEG nicht, bzw. nur in deutlich größerer Schichtung erfüllen. Deshalb benötigen wir ein Umdenken in den Bauordnungen und im GEG.

Bauen mit Holz und Dämmen mit nachwachsenden Rohstoffen muss grundsätzlich zulässig sein und nicht mehr nur die Ausnahme bleiben.

Wird die Gebäudeperformance weiterhin nur am Wärmedurchgangskoeffizient (HT') bemessen, haben nachwachsende Rohstoffe auf Grund der dann notwendigen Dicke keine Chance. Dies muss sich im GEG niederschlagen.

Darüber hinaus müssen aber auch andere Baustoffe dauerhaft nutzbar bleiben, insbesondere, wenn sie aus recycelten Materialien entstehen. Bauwerke müssen deshalb besser zu recyceln sein. Hierfür müssen sie wieder trennbar gebaut werden.

GUTE WOHNUNGEN SIND MODER-NISIERT.

GUTE BÜROKRATIE AUCH.

Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Und das geht besser mit weniger Auflagen und Regularien.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Bezahlbares Wohnen langfristig sichern

Seite 33 *Die Wohnungswirtschaft Deutschland ist die einzig funktionierende Mietpreisbremse*

34 *Klotzen beim bezahlbaren Wohnen: bauen, kaufen und ermöglichen*

36 *Genossenschaftliches Wohnen stärken*

38 *Mehr Akzeptanz und Rechtssicherheit für Mietspiegel*

42 *Smart-Living: das digitale, energieeffiziente und sichere Wohnen der Zukunft*

44 *Die Flatrate-Miete: Digitalisierung erfordert neues Betriebskostenrecht*

IM DURCHSCHNITT

5,98€ MIETE PRO M² – DAS IST BEI UNS GÄNGIGE PRAXIS.

Wir wollen mehr bezahlbare Mietwohnungen schaffen. Und das geht besser mit weniger Auflagen und Regularien.

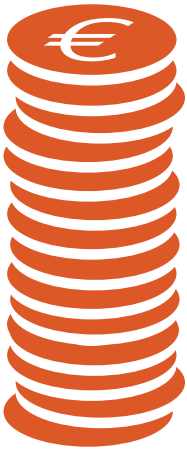
www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

5 Die Wohnungswirtschaft Deutschland ist die einzig funktionierende Mietpreisbremse

Wir brauchen einen gesellschaftlichen Konsens darüber, was uns das Wohnen wert ist und wer die steigenden Bau- und Wohnkosten infolge der staatlich und gesellschaftlich gewollten Aufgaben rund um Klimaschutz, Demografie, Transformation und der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse bezahlt.

Nettokaltmieten der Unternehmen der Wohnungswirtschaft Deutschland 2020



Mietspiegel: 7,11 Euro/m²

Miete der Wohnungswirtschaft: 5,98 Euro/m²

6 Klotzen beim bezahlbaren Wohnen: bauen, kaufen und ermöglichen

Der Bestand an geförderten und damit bezahlbaren Wohnungen sinkt seit Jahren. Nur zur Stabilisierung des Bestands brauchen wir in den nächsten vier Jahren eine jährliche Neubauleistung von 80.000 Sozialwohnungen. Dem stehen lediglich 26.300 tatsächlich gebaute Sozialwohnungen pro Jahr gegenüber.

Weil realistischer Weise gar nicht sehr viel mehr neu gebaut werden kann, sollten der Ankauf von jährlich 75.000 preissenkenden Belegungsbindungen und die Förderung von 60.000 bezahlbaren Wohnungen den anspruchsberechtigten Bürgern das bezahlbare Wohnen sichern – und für Deutschland den sozialen Frieden.

Damit würden wir wieder zu einer Politik zurückkehren, die über Jahrzehnte das sozialverträgliche Wohnen in Deutschland aufgebaut hat.

Heute bedeutet dies den Einsatz von mindestens 4 Mrd. Euro, je zur Hälfte von Bund und Ländern. Und: Da in einer Niedrigzinsphase Darlehen keinerlei Erleichterung darstellen, ist die Unterstützung der Wohnungsunternehmen über Zuschüsse zu leisten. Bei der Lastenverteilung zwischen Bund und Ländern sind die Folgen der Corona-Krise bei den Ländern zu beachten.

Daher: Im Zweifel sollte der Bund für zwei Jahre Einnahmeausfälle der Länder durch einen stärkeren Anteil der Bundesförderung an der sozialen Wohnraumförderung kompensieren.

Die öffentliche Hand muss zudem an kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen festhalten und die Bestände wieder ausbauen. Denn: Auch wenn Wohnungen aus der zeitlichen Bindung der Förderung fallen, garantieren viele kommunale Unternehmen ihren Mietern weiterhin und dauerhaft preisgünstiges Wohnen.

Daher: die Gründung kommunaler Unternehmen und die vorangehende Beratung sollte vom Bund finanziell unterstützt werden.

Der Bund muss sich aber auch dafür einsetzen, dass den Partnern, die die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum seit Jahrzehnten sicherstellen, nicht durch populistische Versprechen ihre wirtschaftliche Basis entzogen wird. Hier erwarten wir mehr Mut zur Ehrlichkeit. Wer falsche Vorstellungen weckt, kann den Wähler am Ende nur enttäuschen.

WohWi als starker Partner

2.427.000 WE	2.142.000 WE	1.187.000 WE	133.000 WE	100.000 WE
735 Kommunale Unternehmen	1840 Genossenschaften	131 Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	50 Kirchliche Unternehmen	16 Öffentliche Unternehmen

7 Genossenschaftliches Wohnen stärken

Das genossenschaftliche Geschäftsmodell, das Tradition und Innovation verbindet und statt auf Shareholder Value auf Membership Value setzt, ist extrem nachhaltig, modern und daher auch beliebter denn je.

Das genossenschaftliche Wohnen, insbesondere das Engagement der Wohnungsgenossenschaften bei Neubau und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, ist daher zu stärken.

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

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

Die Kenntnis und Beratung zur Rechtsform der Genossenschaft sollte weiter verstärkt werden, insbesondere auch in der Hochschulbildung.

Das bewährte genossenschaftliche System und die damit einhergehenden Vorteile wie Vertrauen und Sicherheit müssen gewahrt werden. Die Pflichtmitgliedschaft und Pflichtprüfung durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband sind daher zu erhalten.

Wohnungsgenossenschaft Ribnitz-Damgarten eG

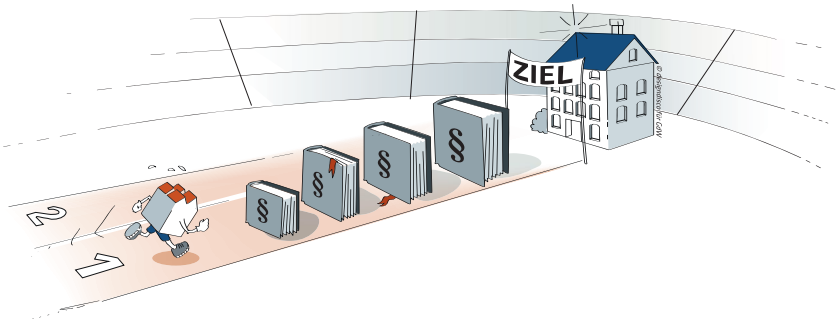
8 Mehr Akzeptanz und Rechtssicherheit für Mietspiegel

Bereits jetzt wirkt ein Mietspiegel wie eine Mietpreisbremse im Bestand! Mieterhöhungen im Bestand können nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen.

Die Ausnahme bilden Mietanpassungen nach Modernisierungen. Diese sind für die Zukunft des Wohnens, Klimaschutz, altersgerechten Umbau oder die Einführung digitaler Infrastrukturen nicht wegzudenken. Anders formuliert: Wer will noch mit Kohleofen und WC auf halber Treppe leben?

Der Mietspiegel darf nicht politisiert werden. Er muss seine Funktion als marktübliche modifizierte Darstellung der ortsüblichen Mieten beibehalten.

Wir setzen uns für eine Widerbelebung der Mietdatenbank ein. Dieses gesetzlich vorgesehene Begründungsmittel kommt der Funktion eines „Spiegels" der ortsüblichen Mieten am Nächsten, da eine Mietdatenbank die Mieten fortlaufend und tagesaktuell wiedergibt. Im Jahr 2001 wurde eine zentrale Mietdatenbank unter anderem aufgrund unzureichender Digitalisierungsmöglichkeiten aufgegeben. Heute sind die technischen Voraussetzungen aber viel besser. Mit Förderung des Bundes sollte daher in einer Modellkommune eine Mietdatenbank aufgebaut und erprobt werden.



9 Wohngeld und Kosten der Unterkunft: Voll klimagerecht und digital

Das Wohngeld wurde erhöht, die Dynamisierung auf dieser Basis gesetzlich geregelt und eine CO_2-Komponente für die entsprechend zu leistende Abgabe eingeführt. Das waren bedeutende Schritte, um den gesetzlichen Anspruch für die Bürger mit Leben zu erfüllen.

Massive Anstrengungen für den Klimaschutz erfordern jetzt allerdings eine weitere Anpassung des Wohngeldes. Denn bislang gibt es einen verwaltungstechnischen Flickenteppich, der dazu führt, dass Bürgern in vielen Kommunen der Einzug in energetisch sanierte Wohnungen aufgrund einer zu hohen Miete verwehrt wird.

Daher müssen die steigenden Wohnkosten infolge energetischer Maßnahmen durch eine Klimakomponente beim Wohngeld ausgeglichen werden. Ansonsten verliert das Wohngeld seine finanziell ausgleichende Funktion.

Die Pandemie hat zudem die bürokratische Arbeitsweise beim Wohngeldverfahren offengelegt.
Daher: Das Antrags- und Abwicklungsverfahren ist vollständig zu digitalisieren, damit der Rechtsanspruch der Bürger so einfach und so schnell wie möglich eingelöst werden kann.

Und: Es ist nicht nachvollziehbar, warum es keine vollständige Angleichung von Wohngeld und Kosten der Unterkunft gibt. Das Wohnen ist gleich, also sollten auch die staatlichen Leistungen entsprechend gleich sein.

10 In den eigenen vier Wänden gesund bleiben

Die sehr starke Alterung der Bevölkerung macht es dringlich, dass die eigene Wohnung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär" im Fall der Fälle auch als Gesundheits- und Pflegestandort dienen kann. Ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter wollen bis ins hohe Alter in der angestammten Wohnung im gewohnten Umfeld bleiben. Dazu müssen Schwellen in bestehenden Wohnungen abgebaut und Wohnungen barrierearm umgebaut werden.

Sinnvoll wäre dabei eine Erweiterung des Katalogs gemäß § 555b BGB um barrierearme Modernisierungsmaßnahmen. Damit dies auch erschwinglich bleibt, muss der Bund vor allem das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen" weiter verbessern und mittelfristig mit jährlich mindestens 100 Mio. Euro ausstatten. Eine Ausweitung des Zuschussprogramms kann Mieter und Wohnungsunternehmen dazu anregen, sowohl mehr in Umbauten zur Barrierereduzierung als auch in technische Angebote zu investieren. Investitionszuschüsse müssen zumindest in Form von Tilgungszuschüssen auch für die Wohnungsunternehmen geöffnet werden.

Vor allem aber sind geeignete technische Assistenzsysteme zur individuellen Unterstützung der Nutzer in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufzunehmen und mit höheren Zuschüssen für förderfähige Hilfsmittel im Pflegehilfsmittelverzeichnis auszustatten. Ebenso sind auch anteilige Betriebskosten von Assistenzsystemen von den Pflegekassen zu finanzieren.

Daher: Die Liste der förderfähigen Hilfsmittel im Pflegehilfsmittelverzeichnis muss um technische mobilitätsfördernde Einbauten zur Erhöhung der Selbstständigkeit in der Wohnung erweitert werden.

Neben einfachen Systemen, wie dem manuellen Notruf, sind endlich auch komplexere technische Systeme von den Kassen mitzufinanzieren. Die entsprechenden Empfehlungen der 7. Altenberichtskommission sind umzusetzen.

Telemedizinische Angebote müssen massiv ausgebaut werden. Dazu sind ambulante telemedizinische Leistungen in das GKV-Versorgungsstrukturgesetz des SGB V aufzunehmen. Das erweiterte E-Health-Gesetz und neue (von den Kassen bezahlte) virtuelle Arzt-Sprechstunden geben dafür einen ersten gesetzlichen Rahmen. Weitere Schritte müssen folgen.

Der aktuell vorliegende Regierungsentwurf für das Digitale-Versorgung-und-Pflege-Modernisierungs-Gesetz (DVPMG), der (19/27652) eine Weiterentwicklung digitaler Gesundheitsanwendungen, den Ausbau der Telemedizin, zusätzliche Einsatzmöglichkeiten in der Telematikinfrastruktur (TI) und eine Förderung der digitalen Vernetzung vorsieht, ist umzusetzen.

Alle Maßnahmen müssen sich besonders an den Anforderungen für eine wohnortnahe Versorgung in ländlichen Regionen messen lassen.

11 Smart-Living: das digitale, energieeffiziente und sichere Wohnen der Zukunft

Die Schaffung zukunftsfähiger Digital-Infrastrukturen im Gebäudebestand und im Neubau ist eine strategische Aufgabe für die Wohnungswirtschaft. Dabei geht es nicht nur um die Befriedigung der Bedürfnisse und gestiegenen Bandbreitenanforderungen der Bewohner, sondern um einen wesentlichen Bestandteil einer multifunktional nutzbaren digitalen Gebäudeinfrastruktur.

Zukunftsfähige und kluge Automatisierung ermöglicht digitale Bewirtschaftung der Gebäude durch die Eigentümer und führt für die Nutzer zu einer Komfortsteigerung, mehr Sicherheit auch im Alter und zu Energieeinsparungen. Deshalb sollte verstärkt digitale Technik wie Smart-Home-Systeme zur Unterstützung der Nutzer beim richtigen Heizen und Lüften zum Einsatz kommen.

Die Infrastruktur der Zukunft, die das ermöglicht, ist die Glasfaser. Die Wohnungswirtschaft im GdW erneuert ihre Zusage, in den kommenden 5 Jahren 2 Mio. Wohnungen an die Glasfaser zu bringen. Der Fokus muss auf der Breitbandversorgung ganzer Wohngebäude liegen und darf nicht einzelne Anbieter oder Technologien zu Lasten aller Bewohner eines Gebäudes benachteiligen.

Auch brauchen wir Rahmenbedingungen, die sowohl eine Refinanzierung sowohl der Investitionskosten als auch des laufenden Betriebs zulassen. Deshalb ist es ein wichtiger Schritt, dass diese Investitionen künftig ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden.

Im Jahr 2030 werden weit über 6 Mio. Menschen in Deutschland (über 8 Prozent) älter als 80 Jahre sein. Ihr Anteil wird kontinuierlich auf rund 9 Mio. bis 2060 steigen. Die Frage, wie wir es schaffen, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld leben können, zählt zu den wichtigsten Fragen in den nächsten Jahren.

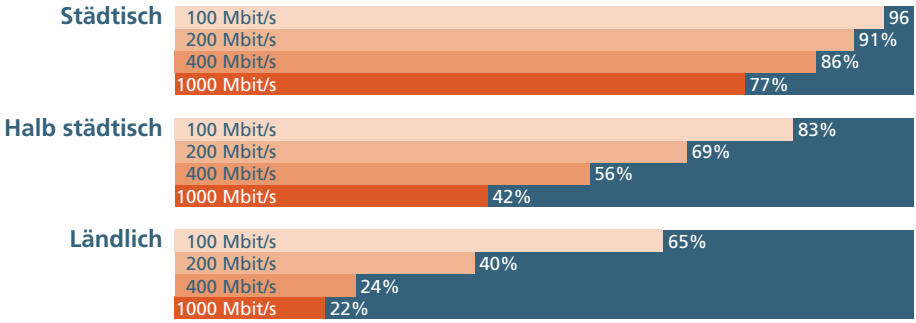
Hierfür bedarf es Modernisierungsmaßnahmen zum Abbau von Barrieren, die ebenfalls in den Katalog des § 555b BGB aufgenommen und ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden müssen und der intelligenten Nutzung von Smart-Living-Komponenten. Auch der Einsatz künstlicher Intelligenz wird in naher Zukunft „normal" sein.

Gebäudeautomatisation ist aber auch ein wichtiger Schlüssel zu mehr Energieeffizienz in den Gebäuden. Digitale Heizungssteuerung, regelmäßiger automatischer hydraulischer Abgleich und eine digitale Nutzerführung können einen wesentlichen Beitrag zur CO_2-Einsparung bei geringen Investitionskosten leisten. Das trägt dazu bei, dass sich Bedarf und Verbrauch von CO_2 in den Gebäuden nach energetischen Modernisierungen angleichen.

Alle diese Technologien funktionieren nur mit Daten. Umso wichtiger ist es, sich schnell mit dem Thema Datenschutz zu beschäftigen, ohne die neuen Technologien wegen falsch verstandener Datenschutzregelungen nicht nutzbar zu machen.

Langsames Internet auf dem Land

Internet-Breitbandversorgung in Deutschland 2021



12 Die Flatrate-Miete: Digitalisierung erfordert neues Betriebskostenrecht

Die Digitalisierung verändert das Wohnen. Dabei geht es nicht allein um mehr Komfort – also etwa um Apps, mit denen man seine Lieblingsmusik in allen Räumen hören kann, oder Paketbriefkästen, die Sendungen annehmen und wieder zurücksenden. Digitalisierung hilft vor allem bei der Energiewende, schafft mehr Sicherheit in Gebäuden und unterstützt wesentlich einen Verbleib in den Wohnungen bis ins hohe Alter.

Der digitale Wettbewerb wird jedoch nicht mit dem „alten Recht" gewonnen. Als „Zukunftsrecht" muss das Betriebskostenrecht an die digitale Welt angepasst werden.

Gebäude werden künftig über ein digitales Betriebssystem verfügen müssen, auf das verschiedene Geräte und Anwendungen aufsetzen können. Das sind beispielsweise digitale Messgeräte, Sensoren, Aktoren und Gateways. Laufender Betrieb und Wartung dieser Anwendungen müssen in den Betriebskostenkatalog aufgenommen werden. Das gilt auch für alle mit dem Betrieb von technischen Assistenzsystemen, Rauchwarnmeldern und mit dem Energiemanagement verbundenen Kosten.

Die Betriebskostenverordnung ist um die Positionen „Sicherstellung des energieeffizienten Betriebs" sowie „Betrieb einer digitalen Infrastruktur" zu erweitern.

Zudem deckt das derzeitige Nebenkostenrecht moderne Formen des Wohnens nicht ab. Auch verschwimmen die Grenzen zwischen Betriebskosten- und Heizkostenverordnung, wenn Gebäude selbstständig regenerativen Strom erzeugen, der für Heizung und Mobilität genutzt wird.

Um diese notwendige Nutzerunterstützung zu ermöglichen, muss der flächendeckende Einsatz von Smart-Living-Technik bei Heizsystemen rechtlich ermöglicht und im Rahmen einer Kostenneutralität für die Mieter durch Umlagefähigkeit finanzierbar werden.

Ein digitaler und klimaschonender Gebäudebetrieb funktioniert nur, wenn sowohl der Breitbandausbau und die E-Mobilität gefördert als auch gleichzeitig die Betriebskostenverordnung an die Digitalisierung von Gesellschaft und Gebäuden angepasst wird.

Das derzeitige Nebenkostenrecht beschränkt unsere Möglichkeiten. Wir brauchen ein neues Nebenkostenrecht, das in der digitalen Welt anwendbar ist und auch Inklusiv- oder Teilinklusiv-Modelle ermöglicht, z. B. für Strom, Wärme, Internet und E-Ladestellplätze. Voraussetzung ist dabei für uns immer, dass dies für die Mieter wirtschaftlich ist.

ENERGIEWENDE!
© designdisco für GdW

Klimaschutz funktioniert nur ohne Dogma und unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Ökonomie

Die Wohnungswirtschaft macht unsere Städte grün. Wir pflegen und erhalten unsere Grünanlagen in den Wohnquartieren. Damit sorgen wir für ein gutes Stadtklima, auch wenn es noch so heiß ist. Politik sollte nicht cool danebenstehen, sondern mit anpacken und die Begrünung aktiv unterstützen. Aber nicht jedes Dach muss gleich grün werden, denn jede Pflege findet sich auch in den Wohnkosten wieder.

Wir wollen ressourcenschonend bauen. Deshalb müssen die Wege für das Baustoffrecycling frei bleiben und die Stoffströme nicht durch immer höhere Anforderungen auf die Deponie gelenkt werden. Insbesondere der öffentliche Bau muss hier seiner Vorbildrolle gerecht werden, z. B. in der verpflichtenden Ausschreibung von Recycling-Betonen.

Wir wollen auch mit Holz bauen, aber ohne Brett vorm Kopf! Dabei darf Holz nicht erst um die ganze Welt auf die Baustelle gefahren werden. Holzbau funktioniert nicht überall, und nicht immer und oft nicht zu mietgerechten Kosten. Deshalb muss der Holzbau insbesondere bei den bauordnungsrechtlichen Anforderungen gleichberechtigt zu klassischen Baustoffen werden. Kurzfristig kann der Holzbau speziell bei Aufstockungen und Umnutzungen seine inhärenten Vorteile ausspielen.

Ein CO_2-Gebäudepass ist eine neue bürokratische Idee, die kein Mieter benötigt. Hiermit wird kein Gebäude besser, preiswerter oder klimafreundlicher. Der nachhaltige Wohnungsbau benötigt Überzeugung und Willen. Hürden hat er genug.

WIR WOLLEN DAS KLIMA SCHÜTZEN.

UND DIE MIETEN.

Wir wollen die Energiewende für Wohnungen schaffen. Aber sie muss für unsere Mieter bezahlbar bleiben.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Wir brauchen bezahlbaren Klimaschutz

Seite 50 *Langfristige und verlässliche Förderprogramme*

52 *Effizienz ist kein Selbstläufer*

54 *Mehr Klimaschutz pro Euro – jetzt!*

56 *Gut verpackt und dezentral unter Spannung: attraktiver Quartiersstrom*

57 *Einstieg mit dem GEG gut, jetzt schnell weiterentwickeln zum Standardmodell*

58 *Energetische Stadtsanierung verstetigen und verbessern*

59 *Elektromobilität: Das Henne-Ei-Problem lösen*

60 *Wärmewende – Grad Celsius statt Effizienzhaus*

13 Langfristige und verlässliche Förderprogramme

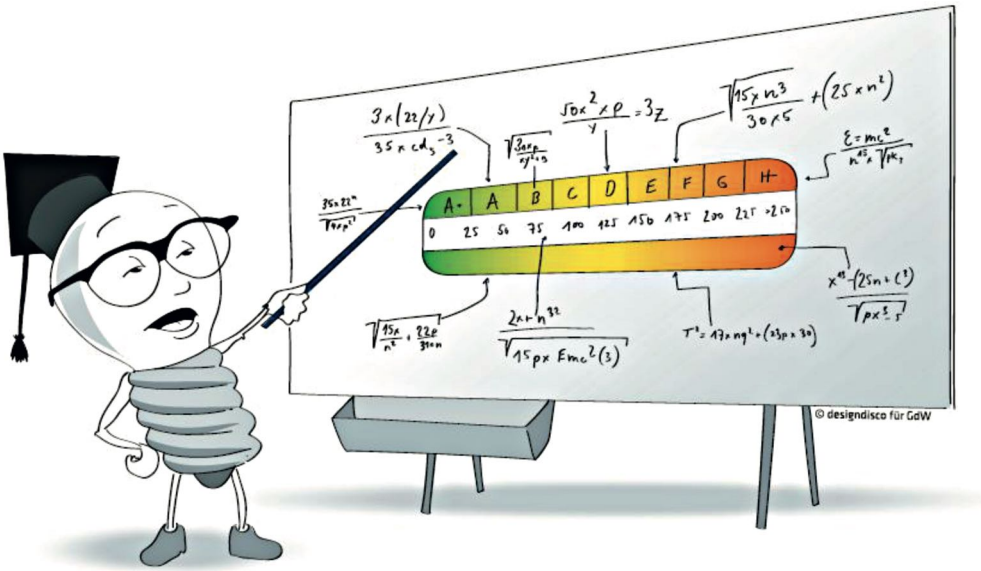
Die politischen Ziele gehen durchweg von einer Erhöhung der derzeitigen energetischen Sanierungsrate aus. Hierfür müssen alle Gebäudenutzer ins Boot geholt werden – Vermieter und Selbstnutzer sowohl von Wohngebäuden als auch Wirtschaftsimmobilien und sonstigen Nichtwohngebäuden. Höhere Mindeststandards aber werden nicht zu einer Ausweitung, sondern zu einem Einbruch der energetischen Modernisierung führen.

Mit der steuerlichen Förderung und der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude wurden deutliche Verbesserungen der Förderung umgesetzt, so die Alternative zwischen beihilfefreier Kreditförderung und Tilgungszuschuss einerseits und beihilfefreiem direktem Zuschuss andererseits.

Um die Energieeffizienz und die Treibhausgasminderung voranzubringen, fehlt aber weiter eine Unterstützung von niedrigschwelligen Maßnahmen. Alle Förderungen gehen von einem hohen Mindestniveau aus, erfordern also auch hohe Investitionen. Das bremst das Modernisierungstempo.

Alternativ zur direkten Förderung sollte auch eine gleichwertige steuerliche Förderung (z. B. Investitionszulagenregelung) für Wohnungsunternehmen angedacht werden.

In den nächsten Jahren wird es entscheidend sein, die bestehenden Förderprogramme entsprechend der Nachfrage verlässlich mit Mitteln auszustatten. Ein Stopp und Go der Förderung muss unbedingt vermieden werden. Insbesondere Wohnungsunternehmen, die Portfolien bewirtschaften, sind auf eine zuverlässige Förderung für die nächsten 20 bis 30 Jahre angewiesen.
Wir empfehlen dringend, einen Rechtsanspruch auf Förderung für eine annähernd warmmietenneutrale Modernisierung zu schaffen und die Förderung auf dem Niveau von 10 Mrd. Euro p.a. zu verstetigen.


A+
A
B
C
D
E
F
G
H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
© designdisco für GdW

14 Effizienz ist kein Selbstläufer

Energieeffizienz braucht Monitoring und Steuerung. Wärme und Warmwasser werden in Gebäuden noch nicht optimal erzeugt und eingesetzt, Gebäudeautomation steckt noch immer in den Anfängen.

Mieter sollten durch Technik dabei unterstützt werden können, ihren Bedarf so zu regeln, dass keine Verschwendung entsteht. Anlagen sollten durch digitale Steuerung auf die aktuelle Nachfrage optimal reagieren und so durchgehend effizient arbeiten.

Modellprojekte zeigen, dass eine bis zu 20-prozentige Energieeinsparung, im Einzelfall sogar mehr, kosteneffizient erzielbar ist.

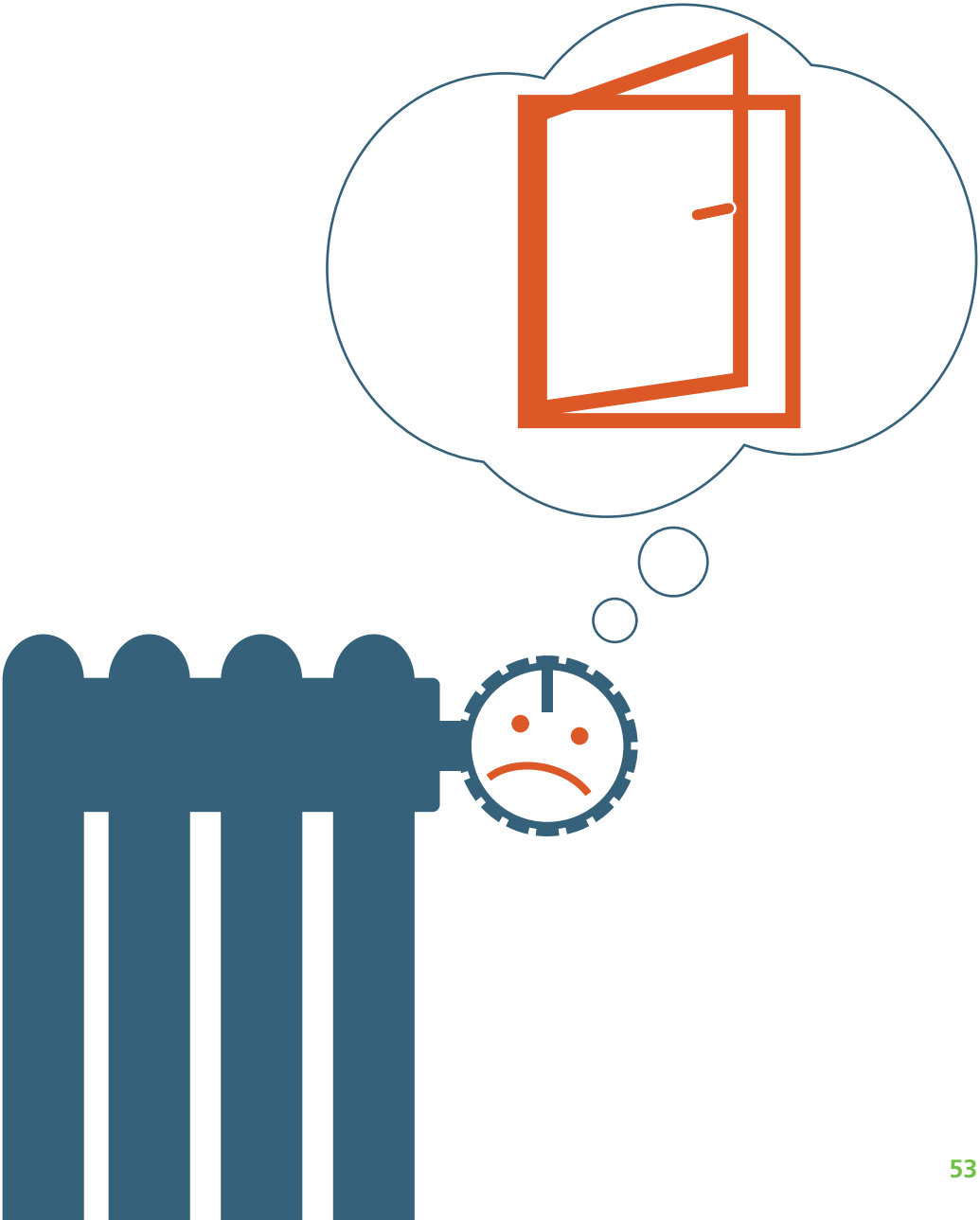
Deshalb sollten

– die Kosten für Energiemanagement und digitale/smarte Techniken in die Betriebskostenverordnung aufgenommen werden,

– die Wohnungsdaten anonymisiert für die Gebäudesteuerung verwendet werden dürfen und

– eine durchgängige Interoperabilität aller Smart-Home- und Smart-Building-Systeme erreicht werden.

Energieeinsparung durch Mieterunterstützung



15 Mehr Klimaschutz pro Euro – jetzt!

Die Energiewende im Gebäudesektor ist maßgeblich von der Akzeptanz in der Bevölkerung und vom Vertrauen der Gebäudeeigentümer in die tatsächliche Einsparung geplanter Energieeffizienz- und Klimaschutzmaßnahmen abhängig.

Auf die Treibhausgasminderung im Gebäudesektor kann zwar nicht verzichtet werden, aber folgender Vergleich gibt zu denken: Entschädigungen für stillgelegte Kohlekraftwerke und die nötigen Ersatzinvestitionen in Erneuerbare-Energien-Kraftwerke summieren sich auf eine Investition von ca. 1.500 Euro pro jährlich (dauerhaft) eingesparter Tonne an Treibhausgasen.

Im Gebäudesektor müssen dagegen 10.000 Euro und mehr (Bestandsmodernisierung) bzw. 20.000 Euro und mehr (Neubau in noch höherem Standard als GEG) investiert werden, um dauerhaft jährlich eine Tonne Treibhausgase einzusparen.

Weitere Verschärfungen von energetischen Mindestanforderungen an Gebäude sind daher aus Klimaschutzsicht, aber insbesondere sozialpolitisch, hochgradig ineffizient. Sie erhöhen die spezifischen Kosten der Einsparung immer weiter. Eine Umstellung des Ordnungsrechts auf die Treibhausgasemissionen würde hingegen die Effektivität des Ordnungsrechtes für den Klimaschutz verbessern.

Die tatsächlich erreichten Einsparungen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen der verschiedenen energetischen Standards müssen evaluiert werden, um verlässlich belegen zu können, welche Wirkung wie erreicht wird.

Für den Klimaschutz ist eine eingesparte Tonne CO_2 umso mehr wert, je eher sie eingespart wird. Deshalb brauchen wir jetzt mehr Klimaschutz pro Euro. Fördermittel für Klimaschutzmaßnahmen und energetische Modernisierung im Gebäudesektor sind und bleiben notwendig, um die finanziellen Folgen für Mieter und selbstnutzende Eigentümer abzufedern. Die Förderung sollte aber hinsichtlich ihrer Klimaeffizienz überarbeitet werden.

Investitionen, um jährlich 1 Tonne Treibhausgase zu verhindern

1.500 Euro
Stilllegung von Kohlekraftwerk

10.000 Euro
Gebäudesektor: Bestandsmoder-nisierung

20.000 Euro
Gebäudesektor: Neubau

16 Gut verpackt und dezentral unter Spannung: attraktiver Quartiersstrom

Es ist an der Zeit, lokal erzeugten und genutzten Strom pur – d. h. ganz ohne Abgaben und Umlagen – in die Quartiersnutzung zu geben. Nur eine sehr unbürokratische Form der Stromnutzung wird hier die Energiewende voranbringen. Im Gegenzug könnten Förderungen für die Stromerzeugung im Quartier wegfallen. Dabei sind nicht nur PV-Anlagen zu betrachten, sondern auch Kraft-Wärme-Kopplung, sei es als BHKW oder sei es als Brennstoffzelle. So können ganze Quartiere zu Letztverbrauchern werden, die Angebot, Speicherung und Nachfrage optimieren, bevor sie Strom aus dem Netz beziehen.

Die Netzentgelte sollten dann sowohl den dezentralen Weg fair begleiten als auch die Netzfinanzierung sichern.

Mieterentlastung durch Mieterstrom bei gleicher CO_2-Minderung

Bei zusätzlicher energetischer Modernisierung: + 280 Euro

Mit Mieterstrom: - 50 Euro

17 Einstieg mit dem GEG gut: jetzt schnell weiterentwickeln zum Standardmodell

Egal, ob EnEV und EEWärmeG oder das neue Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – die Regelungen sind so gestaltet, dass der Wärmeschutz der einzelnen Gebäude und ihr Primärenergiebedarf nachgewiesen werden müssen. Das Verfahren ist einseitig und aus Klimaschutzsicht nicht mehr geeignet. Je höher die Anforderungen, desto stärker die Fokussierung auf dicke Dämmschichten und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, d. h. steigende Investitionen mit abnehmendem Grenznutzen. Zudem wird die Verwendung von nachwachsenden Dämmstoffen durch die High-Level-Anforderungen wegen der notwendigen Dicke unmöglich. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird zwar berücksichtigt, führt aber nicht zu einem aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zwingend notwendigen Austarieren hinsichtlich des Lebenszykluses.

Die Umsetzung für Gebäude, deren Warmmiete kaum erhöht werden kann, bleibt weiter ungelöst. Die tatsächliche Klimawirkung unter Einbeziehung des Menschen ist nur wenig erforscht. Im Ergebnis passiert im Gebäudebestand nach wie vor zu wenig, um eine schnelle Verminderung von Treibhausgasen zu erreichen.

Wir brauchen eine Betrachtungsweise der Kennwerte auf die Stadt und das betreffende Quartier. Das GEG ermöglicht dies befristet und eingeschränkt mit einer Innovationsklausel. Die Befristung muss aufgehoben und die Klausel weiterentwickelt werden, um Erkenntnisse des Herangehens im Quartier zu gewinnen.

18 Energetische Stadtsanierung verstetigen und verbessern

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

Die Förderung der energetischen Sanierung ist 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.

Auch sollten nicht nur kommunale Gebietskörperschaften in den Blick genommen werden. Wer Klimaschutz ernst meint, der darf bei solchen Programmen kommunale Gebietskörperschaften nicht privilegiert behandeln, und Genossenschaften sowie privatwirtschaftliche Unternehmen ausschließen. Klimaschutz ist keine Frage der Eigentumsform.

19 Elektromobilität: Das Henne-Ei-Problem lösen

Beim Ausbau der Lademöglichkeiten für die Elektromobilität geht es nicht nur um Ladeinfrastruktur in den Gebäuden, sondern vor allem um die rund 80 Prozent Außenstellplätzen. Hier muss das Henne-Ei-Problem gelöst werden.

Wir brauchen Rahmenbedingungen, die es den Wohnungsunternehmen erlauben, Stellplätze inklusive Ladeinfrastruktur und inklusive vor Ort erzeugter regenerativer Energie zu vermieten. Die Installation von privaten, öffentlichen und betrieblichen Ladeeinrichtungen wird gefördert. Die Mehrfamilienhäuser und zugehörigen Parkmöglichkeiten wurden offensichtlich vergessen. Dabei bestehen hier mit Blick auf die Anzahl der einzurichtenden Ladeeinrichtungen und das bekannte Nutzer-Investor-Dilemma die größten Umsetzungsschwierigkeiten. Sollen die Mieter nicht wieder – wie schon bei der PV Stromnutzung – im Schatten stehen, benötigt die Wohnungswirtschaft hier Unterstützung durch Ladeinfrastrukturprogramme für Mehrfamilienhäuser.

Als Wohnungswirtschaft gehen wir – was die Investitionen anbelangt – in Vorleistung, auch wenn die Nachfrage noch fehlt. Dazu ist eine kluge Zuschussförderung nicht nur der Ladesäulen, sondern auch der Elektrifizierung und von Lademanagementsystemen von staatlicher Seite notwendig.

20 Wärmewende - 55 Grad Celsius statt Effizienzhaus 55

Die Wärmewende muss zu einer klimaneutralen Beheizung und Warmwasserbereitung führen. Klimaneutralität wird nur über den Einsatz erneuerbarer Energien erreicht. Aber erst Energieeffizienz ermöglicht in den meisten Fällen den nachhaltigen Einsatz erneuerbarer Energien.

Um mit den verfügbaren Mitteln möglichst schnell und viel Energie einzusparen, braucht es robuste Gebäude, deren Energieverbrauch auch den Erwartungen entspricht. Und es braucht so viel Effizienz, dass sich ein Gebäude mit niedrigen Vorlauftemperaturen heizen lässt. Bereits mit einem EH 115 bis EH 100 sind dafür die Voraussetzungen geschaffen – 55 Grad Celsius statt Effizienzhaus 55.

Drei Viertel der energetischen Modernisierungen in der Wohnungswirtschaft sind Einzelmaßnahmen und Teilmodernisierungen, ein Viertel sind umfassende energetische Modernisierungen. Eine Erhöhung des Umfangs von Teilmaßnahmen ist erfahrungsgemäß nicht durch ordnungsrechtliche Vorgaben zu erreichen. Die Anzahl der umfassenden Modernisierungen wiederum wird durch steigende Anforderungen eher gebremst. Mehr Modernisierung wird durch eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ausgelöst. Diese hängt bei vermieteten Wohnungen von der Mieterhöhung und der Förderung ab. Weiter werden ein stabiles Planungs- und Finanzierungsumfeld und ausreichende Kapazitäten benötigt. Getrieben durch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 29. April 2021 hat die Bundesregierung die Klimaziele für 2030 weiter erhöht. Besonders durch diesen verschärften Absenkpfad müssen nun endlich jenseits des „Weiter so“ neue Wege gefunden werden; wir brauchen kreative Lösungen „out of the Box“!

Für einen schnellen und massiven Ausbau erneuerbarer Energien müssen alle Optionen genutzt werden:

- Vor Ort in den Wohnquartieren gewonnene erneuerbarer Energie muss sehr schnell und extrem vereinfacht verwendet werden können.

- Die Nutzung leitungsgebundener erneuerbarer Energien muss vollständig im Gebäudeenergiegesetz und bei der Förderung anrechenbar werden, so wird die Nachfrage das Angebot erhöhen.

- Die Fernwärmenetze müssen für fossilfreie Wärme unterstützt werden – so können erneuerbare Energien vom Stadtrand in die Städte geholt werden, die Abwärmenutzung in Gang kommen, Geothermiepotenziale erschlossen und lokale Solarwärme in die Netze eingespeist werden.

- Die Wasserstoffforschung ist auch für Gebäude essentiell: die Beimischung von Wasserstoff ins Erdgasnetz wird den Hochlauf der Technologie unterstützen, die Abwärmenutzung der Elektrolyse wird die Wärmenetze unterstützen und direkte Wasserstoffnutzung in Brennstoffzellen und KWK die Quartierslösungen verstetigen sowie Denkmale und erhaltenswerte Bausubstanz beheizen.

- Die Implementierung von kommunalen Energie- und Wärmeplänen, um in der kommunalen Tiefe die Klimaziele zu verankern.

UNSER VIERTEL IST WIE OBST-SALAT:

DIE MISCHUNG MACHT'S.

Wir engagieren uns für ein lebendiges Miteinander, Toleranz und gute Nachbarschaft – in ihrer ganzen Vielfalt.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Wir brauchen eine verantwortungsvolle Stadtentwicklungspolitik

Seite 64 *Ob in Stadt oder Land-Wohnen ganzheitlich denken und lenken*

66 *Die Stadt nach Corona attraktiv und lebenswert gestalten*

70 *Die Mobilitätswende aktiv gestalten*

71 *Wachstum der Städte ermöglichen und Freiräume erhalten*

75 *Zuwanderung und Integration als nationale Aufgabe*

21 Ob in Stadt oder Land – Wohnen ganzheitlich denken und lenken

Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft setzt sich sowohl in den Städten als auch in den ländlich geprägten Räumen für den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft ein. Daher sollte der Bund die Unterschiede zwischen Stadt und Land als Chance begreifen, die Potenziale der unterschiedlichen Verdichtungsräume zu nutzen, um regionale Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt abzubauen und gleichzeitig einen Ausgleich der Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land zu schaffen.

Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Akteur und Partner, um die Unterschiede zwischen Stadt und Land auszugleichen. Denn egal wo unsere Mieter wohnen, sie sind uns immer wichtig. Daher setzen wir uns für stabile Nachbarschaften überall in Deutschland ein.

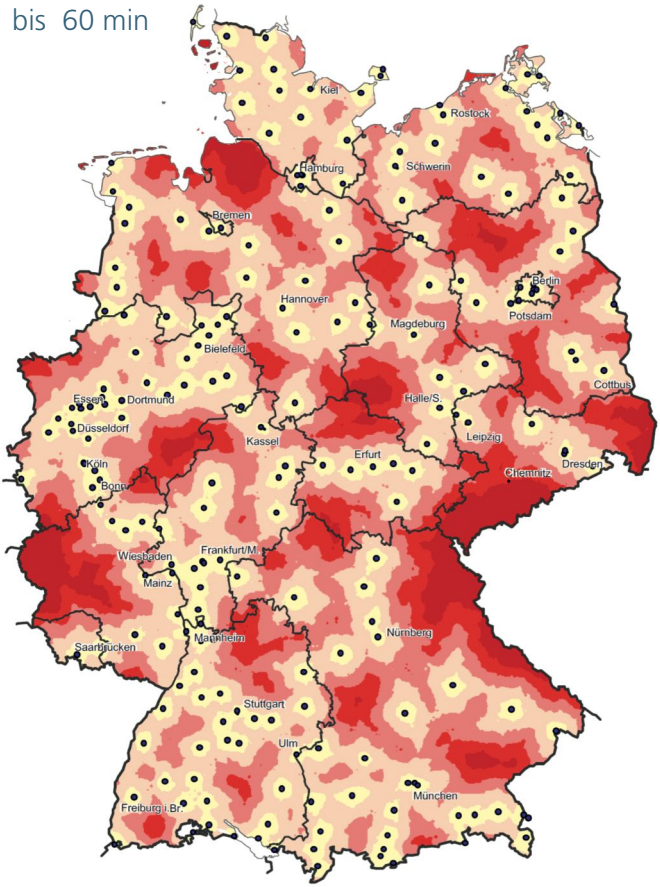
Wir denken ganzheitlich und erwarten daher auch von der Bundesregierung, dass es künftig ein ganzheitlich handelndes und denkendes Ministerium gibt, dass die Themen Bauen und Wohnen in den unterschiedlichen Siedlungsräumen Deutschlands kompetent und zum Wohl der Bevölkerung vertritt.

Wohnen ist zu wichtig in unserer Gesellschaft, als dass es künftig weiterhin als Abteilung innerhalb eines Ministeriums des Inneren geführt werden kann. Angesichts der großen Herausforderungen brauchen wir auch deshalb ein eigenes starkes Bundesministerium für gutes Wohnen.

Ländlichen Raum nicht abhängen – Erreichbarkeit und Infrastruktur verbessern

Fahrzeit zum nächsten Fernbahnhof (IC/ICE)

15 min bis 60 min



22 Die Stadt nach Corona attraktiv und lebenswert gestalten

Unsere Städte wollen wir noch lebenswerter gestalten. Die Pandemie und die neuen Möglichkeiten der Digitalisierung haben uns gezeigt, was uns besonders wichtig ist und welche Chancen für die künftige Transformation der Städte zur Post-Corona-Stadt bestehen.

Wir wollen die Innenstädte zu Orten der Begegnung entwickeln, an denen wir etwas Besonderes vorfinden, wir überrascht werden und deshalb diese Orte gern aufsuchen. Daher wollen wir vielfältige Nutzungen in die Innenstadt bringen und auch wieder mehr Wohnen ermöglichen. Wir brauchen aufgrund dessen handlungsfähige Kommunen, die den Prozess der Transformation in den Innenstädten aktiv unterstützen.

Mit neuen Nutzungskonzepten auch das Wohnen ermöglichen

Der stationäre Einzelhandel hatte bereits vor der Corona-Pandemie infolge des Internethandels unter erheblichen Umsatzeinbußen zu leiden. Die Regeln zur Eindämmung der Pandemie und die damit verbundenen Geschäftsschließungen haben die Lage des Einzelhandels, insbesondere auch von großen Warenhäusern, verschärft. Den Kommunen sollte jetzt sehr schnell die Möglichkeit gegeben werden, Chancen zur temporären Nutzung zu ergreifen, Leerstände zu vermeiden und gegebenenfalls auch durch gezielte Ankäufe von Immobilien mehr Einfluss auf die Innenstädte zurückzugewinnen. Der Bund sollte daher die Länder bei der Einrichtung von kommunalen Bodenfonds unterstützen.

Die aktuelle Pandemie hat auch erhebliche Auswirkungen auf den Büroflächenmarkt. Das mobile Arbeiten und das Arbeiten im Homeoffice führen zu einer geringeren Inanspruchnahme vorhandener Büroflächen. Ankündigungen

vieler Unternehmen lassen erwarten, dass ein hoher Anteil der Beschäftigten das Angebot des mobilen Arbeitens auch nach der Pandemie nutzen wird. Noch ist nicht abzusehen, in welchem Umfang freie Büroflächen durch neue Raumkonzepte wie z. B. Coworking-Areas absorbiert werden oder zur generellen Umnutzung vorgesehen sind.

Dem Wohnen kann in der Nachnutzung von Büroimmobilien, aber auch z. B. von Hotels, eine wichtige Rolle zukommen. Denn die reinen Redevelopmentkosten für den Umbau von Büroflächen zu zeitgemäßen Wohnungen liegen im Durchschnitt bei deutlich weniger als der Hälfte der Kosten eines Neubaus. Wohnen wäre der „Ermöglicher" der Umgestaltung von Gewerbeimmobilien und die Pandemie letztlich der Wegbereiter von mehr Wohnen in der Stadt.

Nutzungsmix muss genehmigungsfähig sein

Fast alle Überlegungen setzen neben vielen finanziellen Aspekten oftmals auch genehmigungsrechtliche Nutzungsänderung der Gebäude voraus. Es ist daher die unbedingte Pflicht einer neuen Bundesregierung mit höchster Priorität, die Geschwindigkeit von Planungsprozessen und die Ermöglichung von Nutzungsmischungen, z. B. durch Anpassungen im Bundes-Immissionsschutzrecht (TA-Lärm) für die planenden Kommunen voranzutreiben. Angesichts der Vielzahl der notwendigen Änderungen der zugrundeliegenden Bauleitpläne scheitert ansonsten eine zeitnahe Anpassung der Städte schon an den Planungsprozessen.

Öffentliche Räume und „urbanes Grün" stärken und fördern

Darüber hinaus sind uns auch die öffentlichen Räume wichtig. Plätze, Straßen oder öffentlich zugängliche Erdgeschossbereiche bieten erhebliche Nutzungspotenziale, die wir stärker in den Blick nehmen sollten, um die Attraktivität der Städte zu erhöhen und mehr Baukultkur zu ermöglichen.

Wir verbinden lebenswerte Städte mit schönen Grün- und Freiflächen. Das „urbane Grün" ist das verbindende Element in den Städten. Es lässt sich vielfältig nutzen, erhöht die Lebensqualität, wirkt sich positiv auf das Image städtischer Räume aus, trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes in den Quartieren bei und entfaltet vor Ort eine identitätsstiftende Wirkung.

Wir brauchen daher mehr attraktive Grün- und Freiflächen. Allein mit der Pflege und dem Erhalt der Flächen ist es aber nicht getan. Der Klimawandel macht es notwendig, über hitzeverträgliche Pflanzen und mehr Artenvielfalt nachzudenken. Grünflächen binden CO_2 und sind damit gut für das Klima. Daher sollten alle Maßnahmen zur Entwicklung der Grün- und Freiflächen eine stärkere Unterstützung erfahren. Dies gilt insbesondere für nicht-kommunale Wohnungsunternehmen, wie z. B. Wohnungsgenossenschaften, die von den aktuellen Förderprogrammen der KfW ausgeschlossen sind.

Urbane Resilienz integrativ planen und umsetzen

Vielerorts müssen Stadtentwicklungskonzepte neu geschrieben sowie Flächennutzungspläne und Bebauungspläne überarbeitet werden. Der Bund sollte daher die Kommunen bei der Überarbeitung bzw. Neuerstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten finanziell und personell unterstützen.
Es braucht jetzt mehr Mut und politischen Willen, die Transformation der Städte zügig voranzubringen.
Wohnen und Arbeiten können dank der neuen Möglichkeiten des mobilen Arbeitens wieder näher zusammenrücken. Das hat enorme Vorteile, weil es Arbeitswege verkürzt, den Verkehr reduziert und einen Beitrag für mehr Work-Life-Balance leistet. Die Aufenthaltsdauer der Bewohner wird sich damit in den Wohnquartieren deutlich erhöhen. Daher müssen die

Wohnquartiere künftig mehr als Wohnen bieten und weitere Angebote, die über die Nahversorgung hinausgehen, anbieten wie z. B. Coworking-Plätze. Zur Erhöhung der Resilienz sollten in den Quartieren mehr Mischnutzungen ermöglicht werden.

Die Anforderungen an die Transformation der Städte zu mehr urbaner Resilienz erfordert die Anpassung bzw. Überarbeitung vorhandener integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Daher sollten die Kommunen sowohl finanziell als auch personell unterstützt werden, damit die strategische Transformation auf einer guten konzeptionellen Basis erfolgen kann.

Die Erhöhung der Widerstandsfähigkeit der Kommunen gegenüber Krisensituationen sollte in die Städtebauförderung als Querschnittsaufgabe aufgenommen werden und aufgrund der damit verbundenen zusätzlichen Anforderungen an die Kommunen mit einer Anpassung der Mittel der Städtebauförderung einhergehen. Eine Fortschreibung der Mittel der Städtebauförderung in Höhe von 790 Mio. Euro wird den gewachsenen Aufgaben der Städte nicht gerecht. Daher fordern wir eine deutliche Anpassung auf 1,5 Mrd. Euro pro Jahr und eine Verstetigung der Mittel bis 2025.

23 Die Mobilitätswende aktiv gestalten

Unser Mobilitätsverhalten wird sich künftig ändern, denn aufgrund der Digitalisierung müssen wir nicht mehr überall vor Ort sein. Wir können Distanzen reduzieren und uns flexibler und klimaschonender bewegen. Modal Split gibt uns den Freiraum, mit Fahrrad, dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr unterwegs zu sein. Daher entwickeln wir für unsere Quartiere Mobilitätskonzepte. Diese funktionieren aber nur, wenn die Quartiere an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Daher ist der weitere Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs durch die öffentliche Hand eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Mobilitätswende gelingt.

Neben unseren kommunalen Wohnungsunternehmen beteiligen sich auch viele Wohnungsgenossenschaften und private Wohnungsgesellschaften an der Mobilitätswende und leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Daher fordern wir, auch diesen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit einzuräumen Zuschüsse zu beantragen, die den kommunalen Unternehmen bereits über das KfW-Programm zur energetischen Stadtsanierung zur Verfügung stehen.

Ein Kernbestandteil bei der Entwicklung von Mobilitätskonzepten ist die Einbeziehung von Carsharing-Angeboten. Dies hat für die Bewohner der Quartiere besondere finanzielle Vorteile, erhöht die Flexibilität und schont das Klima. Allerdings rechnet sich das Carsharing-Modell oftmals noch nicht, da sich das Nutzerverhalten nur schrittweise ändert. Sowohl die Carsharing-Anbieter als auch die wohnungswirtschaftlichen Vertragspartner können die Anfangsverluste nicht auffangen. Daher sollten gerade in der Anfangsphase auftretende Verluste durch den Bund kompensiert werden.

Mit Hilfe der E-Mobilität können wir uns noch klimafreundlicher fortbewegen. Daher sollte die Akzeptanz von E-Fahrzeugen durch einen zügigen Ausbau des Ladeinfrastrukturnetzes, insbesondere von Schnellladepunkten nicht nur in den Städten, sondern auch in den übrigen Regionen gefördert werden.

24 Wachstum der Städte ermöglichen und Freiräume erhalten

Die hohe Attraktivität der Städte wird zu weiterem Wachstum führen. Infolgedessen werden künftig noch mehr bezahlbare Wohnungen benötigt. Daher sollten die Städte beim Aufbau eines Flächenmonitors unterstützt werden, um frühzeitig Wohnbauflächen ausweisen zu können.

Der Druck auf die vorhandenen städtischen Flächen nimmt vor allem in den Wachstumsregionen zu. Damit das nicht zu Lasten der Grün- und Freiflächen geht, sollte der konzeptionelle Ansatz der doppelten Innenentwicklung unterstützt werden.

Dazu gehört auch, die städtische Dichte und das in der BauNVO festgelegte Maß der baulichen Nutzung flexibler zu gestalten. So können Quartiersdichte neu definiert, Aufstockungen von Gebäuden ermöglicht und Freiräume erhalten oder erweitert werden.

Leitbild der sozialen Mischung fördert sozialen Zusammenhalt

Der soziale Zusammenhalt erfordert ein Miteinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Wir setzen uns für sozial stabile Bewohnerstrukturen ein und wollen soziale Segregation und soziale Brennpunkte vermeiden. Unser Leitbild sind sozial gemischte Quartiere. Um die soziale Mischung zu erhalten, benötigen unsere Unternehmen Handlungsspielräume, um eine verantwortungsvolle Belegung von neuen und freiwerdenden Wohnungen im Sinne des Leitbildes vornehmen zu können.

Umso wichtiger ist es, die durch den §19 (3) AGG (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz) bestehenden rechtlichen Grundlagen bei der Vermietung von Wohnraum zur Schaffung und zum Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zu erhalten.

Daher fordern wir auch einen behutsamen Umgang bei der Festsetzung kommunaler Belegungsquoten für Berechtigte mit Wohnberechtigungsscheinen, vor allem in den Städten, in denen die Einkommensgrenzen relativ niedrig angesetzt sind. Die Ausgestaltung von kommunalen Belegungsrechten sollte das Leitbild einer ausgewogenen sozialen Mischung und den Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen nicht konterkarieren.

Die Wohnungswirtschaft stellt für 13 Mio. Bewohner in Deutschland bezahlbaren Wohnraum bereit.
Das ist das Hauptgeschäftsfeld der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen.

Darüber hinaus übernimmt die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft gesellschaftliche Verantwortung durch das soziale Management in den Quartieren. Wir kümmern uns direkt vor Ort und stärken durch die Arbeit des Quartiersmanagements den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft. Diese Aufgaben können aber nicht allein durch die Wohnungswirtschaft getragen werden. Daher sollten Bund, Länder und Kommunen die Wohnungsunternehmen bei der Wahrnehmung ihrer gemeinwohlorientierten Aufgaben umfassend unterstützen. Wir fordern deshalb, die Quartiersarbeit auch in den sozialen Problemlagen zu fördern, die nicht durch die Gebietskulisse der Städtebauförderung abgedeckt werden.

Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier" gründen

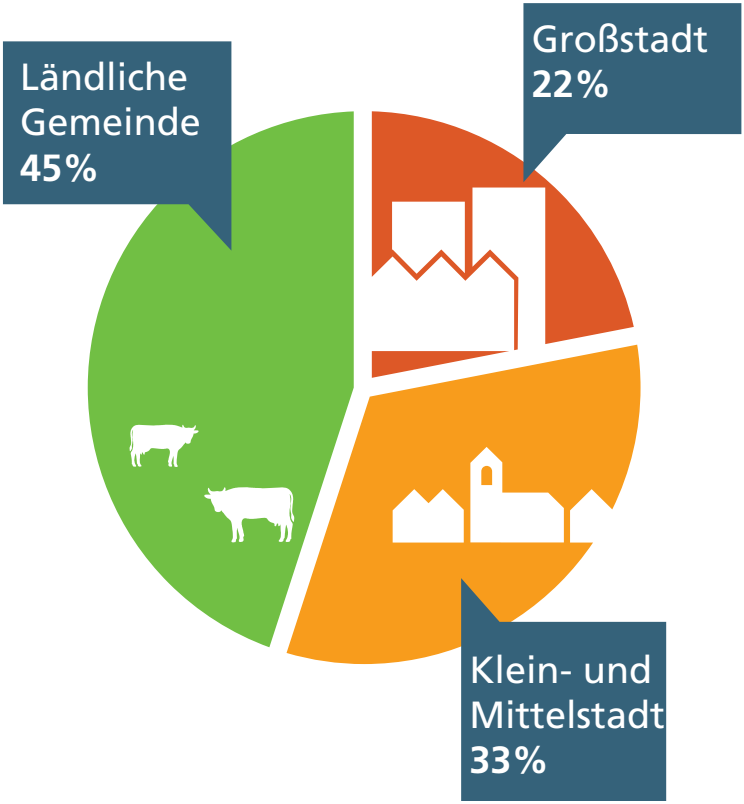
Das Quartiersmanagement ist überall in Deutschland eine Herkulesaufgabe, die professionalisiert werden sollte. Daher schlagen wir die Einrichtung eines Kompetenzzentrums „Zusammenleben im Quartier" vor, welches eine wesentliche Schnittstellenfunktion zwischen der Wohnungswirtschaft, der Wissenschaft und der Politik einnehmen und die notwendige Professionalisierung des Quartiersmanagements in Deutschland vorantreiben kann.

Die Städtebauförderung sollte aus der Sicht der Wohnungswirtschaft den Kommunen vor Ort mehr Flexibilität in der Verwendung der finanziellen Mittel zugestehen, um bürokrati-

sche Hürden abzubauen. So sollten Verfügungsfonds bzw. Quartiersfonds für niederschwellige Angebote in den Quartieren aufgestockt werden, da diese über ein hohes Aktivierungspotenzial der Bewohner verfügen.

Zudem sollte der ressortübergreifende Ansatz im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ weiter ausgebaut werden, um über einen ganzheitlichen Ansatz eine stärkere Aktivierung der Bewohner in den Quartieren zu erreichen.

Wo wollen wir wohnen?



DAS BESTE MITTEL GEGEN KUMMER

HEISST KÜMMERN.

Wir engagieren uns für Nachbarschaftshilfe,
Toleranz und ein lebendiges Miteinander
in unserem Quartier.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

25 Zuwanderung und Integration als nationale Aufgabe

In den letzten Jahren sind mehrere Millionen Zuwanderer und Geflüchtete nach Deutschland gekommen. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft hat durch eine große Kraftanstrengung in den letzten Jahren viele Wohnungen und Unterkünfte neu errichtet, um den nach Deutschland Zugewanderten und Geflüchteten eine Unterkunft zu bieten. Darüber hinaus wurde vielen Zugewanderten in den vorhandenen Beständen der Unternehmen eine Wohnung angeboten.

Nicht nur die Unterbringung, sondern auch die Integration der Zugewanderten und Geflüchteten stellt eine nationale Aufgabe dar, die nicht allein von der Wohnungswirtschaft bewältigt werden kann. Es bedarf einer enormen Anstrengung aller, auch der Zugewanderten und Geflüchteten selbst, sich aktiv an der Integration zu beteiligen. Ein Schlüssel für eine gute Integration ist vor allem das Erlernen der Sprache, das Kennenlernen unserer Kultur und die Akzeptanz unserer Werte. So kann auch eine schnelle Integration in den Arbeitsmarkt gelingen. Allein für das Haushaltsjahr 2021 hat der Bund für vielfältige Angebote an Sprach- und Integrationskursen 693 Mio. Euro vorgesehen. Allerdings bleibt regelmäßig jeder vierte Kursplatz, trotz teilweise verpflichtender Teilnahme der Eingeladenen, leer. Daher sollte der Bund darauf hinwirken, dass die Teilnahmequoten an den vom Bund finanzierten Kursen künftig erhöht wird.

Der beste Weg zur Integration in unsere Gesellschaft ist die aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben sowie die Nutzung von Möglichkeiten, um sich kennenzulernen und auszutauschen. Es sind vor allem die alltäglichen Orte der Begegnung, die die Integration unterstützen. Die Politik sollte daher darauf hinwirken, sozialräumliche Segregation, Abgrenzung und die Bildung von Parallelgesellschaften zu vermeiden.

DAMIT DÖRFER NICHT ABGEHÄNGT WERDEN,

HÄNGEN WIR UNS REIN.

Das Wohnen auf dem Land wird attraktiver –
mit mehr Infrastruktur, mehr Ideen und
mehr Lebensqualität.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Regionales Wachstum und gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland fördern

Seite 79 *Siedlungsachsen stärken und Zersiedlung der Landschaft beschränken*

80 *Ziele zur Flächeninanspruchnahme erfordern klare Begriffe*

81 *Smarte Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land*

82 *Herausforderungen in schrumpfenden Regionen proaktiv begegnen*

84 *Abrisshilfen des Bundes weiter aufstocken*

85 *Faire Lösung der Altschuldenhilfe-problematik*

86 *Leitbild der dezentralen Konzentration weiter verfolgen*

26 Siedlungsachsen stärken und Zersiedlung der Landschaft beschränken

Aktuell nimmt vor allem in den Wachstumsregionen der Druck auf den nicht geplanten Außenbereich zu.
Die Raumordnung muss neue konzeptionelle Akzente setzen, um einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Daher fordern wir:

– Es braucht eine durchsetzungsstarke Raumordnung, welche über ein besonderes Maßnahmenrecht und ein eigenständiges Förderinstrumentarium verfügt.

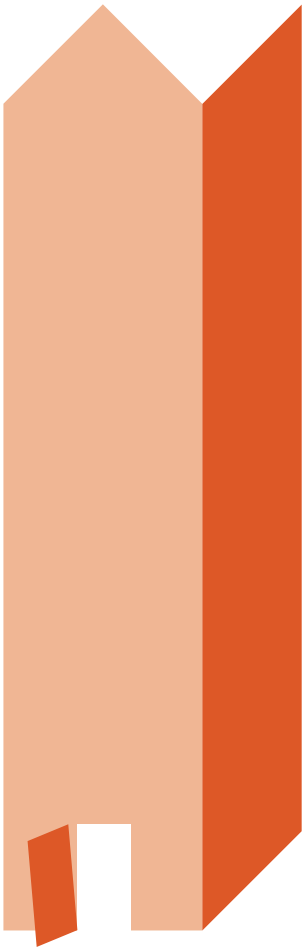
– Der Ausbau und das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist vor allem in den Wachstumsregionen an den Zielen der planerisch festgelegten Siedlungsachsen auszurichten.

– Künftig wird auch der interkommunalen Zusammenarbeit eine besondere Rolle zukommen. Die Kompetenzen der Raumplanung sollten daher an regionale Planungsverbände übertragen werden, die in Abstimmung mit den beteiligten Kommunen entsprechende Regionalpläne erstellen.

Zweite Leerstandswelle spätestens ab 2030

Leerstand bei den WohWi-Unternehmen in Ostdeutschland (ohne Berlin)

2016: 8,3 %



2030: 20 %
ohne weiteren Abriss (laut BMWi-Gutachten)

27 Ziele zur Flächeninanspruchnahme erfordern klare Begriffe

Wir unterstützen das Ziel der Bundesregierung, mit den begrenzten Flächenressourcen sparsam umzugehen. Bereits 2002 hat die Bundesregierung mit Blick auf damals rückläufige Bevölkerungszahlen (bis 2020 ca. 81,5 Mio. Einwohner) das Ziel ausgegeben, den täglichen Flächenverbrauch in Deutschland bis 2020 auf 30ha zu reduzieren. Im Jahr 2016 wurde das 30ha-Ziel im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie auf 2030 verschoben. Das integrierte Umweltprogramm des BMU geht inzwischen sogar von einem 20ha-Ziel bis 2030 aus.
Wir fordern den Bund bei der Zielformulierung des täglichen Flächenverbrauchs zu mehr Realismus auf. Mehr Realismus kann durch die Umsetzung von zwei Vorschlägen erreicht werden:

– Es ist klar, dass die Erreichung des Flächenziels wesentlich von der künftigen demographischen Entwicklung abhängt. Eine wachsende Bevölkerung (aktuell 83,0 Mio. Einwohner) führt zu einem erhöhten Bedarf an Wohnungen. Diese zusätzlichen Wohnungen benötigen weitere Bauflächen, die mit einer Ausweitung der Siedlungsfläche einhergehen. Daher fordern wir den Bund auf, die Berechnung der Flächeninanspruchnahme an die Zahl der in Deutschland wohnenden Einwohner zu koppeln. Eine starre Festlegung von Flächenzielen ohne Berücksichtigung des demographischen Faktors geht an der Realität vorbei.

– Auch die alleinige Orientierung des Flächenverbrauchs an der Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche wird den tatsächlichen Gegebenheiten nicht gerecht. Deshalb fordern wir eine Überarbeitung der Systematik der Flächenverbrauchsstatistik, die auch vorhandene Grünflächen- und Freiflächen, aber auch Sport- und Erholungsflächen in den Siedlungsräumen berücksichtigt und stärker auf die tatsächlich versiegelte Siedlungsfläche abzielt. Ebenso sind die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen, die oft mit einer Aufwertung vorhandener Freiflächen verbunden sind, stärker in die Systematik einzubeziehen.

28 Smarte Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land

Der Ausbau der digitalen Infrastruktur in den ländlichen Räumen muss absoluten Vorrang genießen. Langsames Internet droht sonst zum Turbo für die Landflucht zu werden. Gerade bei höheren Bandbreiten droht eine dauerhafte digitale Spaltung der Gesellschaft: Schnell in der Stadt, langsam auf dem Land.

Schnelles Internet ist eine zwingende Voraussetzung für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Digitale Dienstleistungen werden in Kürze eine ähnliche Bedeutung haben wie die verlässliche Versorgung mit Strom und Wasser. Ohne die digitalen Dienstleistungen werden peripher gelegene Klein- und Mittelstädte keine Bedeutung als Arbeitsplatzzentren gewinnen können. Die schnelle Datenautobahn sollte deshalb zügig und „bis zur letzten Milchkanne" ausgebaut werden. Nur so kann der Ausgleich zwischen Stadt und Land gelingen.

29 Herausforderungen in schrumpfenden Regionen proaktiv begegnen

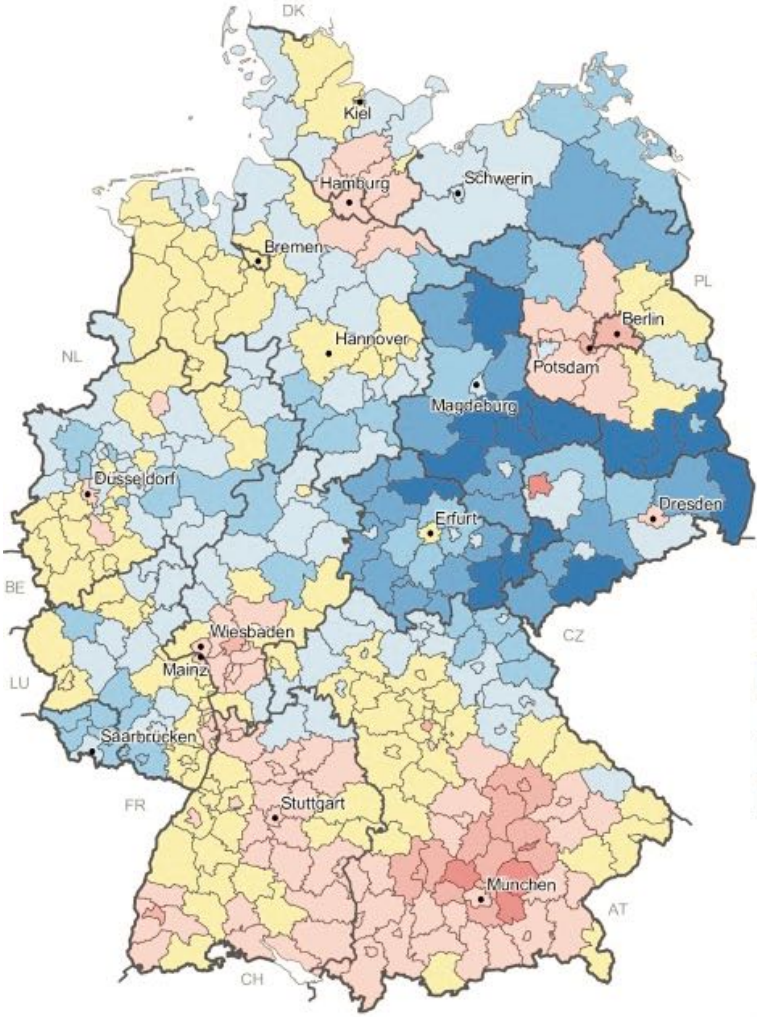
Die Unterschiede zwischen Stadt und Land werden immer größer. Während die Metropolregionen wachsen, gibt es immer mehr Regionen, die Schrumpfungstendenzen und Bevölkerungsverlusten ausgesetzt sind.

Gerade Schrumpfungsregionen müssen mit innovativen Konzepten gefördert werden. Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten" ist der richtige Ansatz, um den Herausforderungen in den schrumpfenden Regionen proaktiv zu begegnen. Corona hat gezeigt, dass die Digitalisierung und eine neue Arbeitswelt für schrumpfende Regionen neue Chancen bieten können.

Die für das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel von derzeit 290 Mio. Euro sollten angesichts der enormen Herausforderungen, vor denen vor allem die neuen Bundesländer, aber auch einige westliche Bundesländer stehen, nicht nur weiter verstetigt, sondern deutlich über 500 Mio. Euro aufgestockt werden. Denn es ist aufgrund der aktuellen Raumordnungsprognose bereits heute absehbar, dass eine neue Leerstandswelle droht und daher verstärkte Wachstumsimpulse gesetzt werden müssen.

Darüber hinaus gibt es in den Städten oftmals vielfältige kleinteilige und kurzfristige Chancen für eine von der Wohnungswirtschaft getragene städtische Erneuerung und Aktivierung, die als Einzelvorhaben keine Ausweisung eines Städtebaufördergebietes rechtfertigen und daher die Mittel der Städtebauförderung keine Wirksamkeit entfalten können. Um diese Erneuerungsimpulse nutzbar zu machen, schlagen wir vor, ein auf kommunaler Ebene nutzbares und flexibel einsetzbares Förderbudget zur Verfügung zu stellen.

Bevölkerungsentwicklung insgesamt



Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 – 2040 in %

bis unter -21	-3 bis unter 3
-21 bis unter -15	3 bis unter 9
-15 bis unter -9	9 bis unter 15
-9 bis unter -3	15 und mehr

30 Abrisshilfen des Bundes weiter aufstocken

Die in der aktuellen Verwaltungsvereinbarung (VV 2021) gewährten Abrisshilfen des Bundes von 55 Euro/m² Wohnfläche sind nicht ausreichend, um sich angemessen an den durchschnittlichen Kosten für den Abriss von nicht marktgerechten Wohnungen zu beteiligen.

Die Wohnungsunternehmen werden mit weiter steigenden Abrisskosten infolge der hohen Nachfrage nach Bau- und Handwerkerleistungen, allgemeinen Preissteigerungen sowie einem höheren Aufwand für die Wiederherrichtung der Grundstücke zur Eingliederung in die Stadtlandschaft konfrontiert. Unsere Wohnungsunternehmen zahlen daher im Durchschnitt mindestens 140 Euro/m² Wohnfläche für den Abriss ihrer Gebäude. Um die Hauptlast der Umbaukosten nicht bei den Ländern zu lassen, sollte sich der Bund in einem fairen Bund-Länder-Ausgleich an den Abrisskosten hälftig beteiligen, also die Bundesmittel auf mindestens 70 Euro/m² Wohnfläche aufstocken. Nur so kann weiterhin notwendiger Stadtumbau gelingen.

31 Faire Lösung der Altschulden-hilfeproblematik

Bereits heute ist die Lage vieler Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern schwierig. Geringe Mieten und zunehmende Leerstände schränken die Handlungsspielräume enorm ein. Zusätzlich werden die Unternehmen durch die Altschuldenhilfe-problematik belastet.

Der Bund hat im Rahmen des Konjunkturpakets 2020 beschlossen, seinen Anteil an den steigenden Kosten aus den Zusatzversorgungssystemen der DDR (AAÜG) ab 01.01.2021 von 40 Prozent auf 50 Prozent zu erhöhen. Dadurch entstehen den ostdeutschen Ländern zusätzliche finanzielle Spielräume in Höhe von 340 Mio. Euro pro Jahr.

Daher sollten diese Spielräume unbedingt genutzt werden, um kommunale Investitionen insbesondere zur Unterstützung von Wohnungsunternehmen in besonders vom Leerstand betroffenen Gebieten zu verwenden. Die Wohnungsunternehmen sind wichtige Akteure und Partner in den schrumpfenden Regionen und sollten daher ihre Handlungsfähigkeit im Interesse der Kommunen als „Gestalter von Heimat“ unbedingt erhalten.

32 Leitbild der dezentralen Konzentration weiter verfolgen

Der Leerstand in schrumpfenden Regionen steht im Kontrast zur Wohnungsknappheit in den Metropolregionen. Grundlegende Strategie muss es daher sein, auch in den ländlichen Räumen lebendige Zentren zu erhalten. Die Infrastruktur in strukturschwachen 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 Einrichtungen (Kirchen, Gemeinschaftsräume, Sportanlagen) und Bildungsangebote (Kindergärten, Schulen) vorhanden sind. Die dezentrale Konzentration muss daher das Leitbild der Raumordnung bleiben, da es vor allem für schrumpfende Regionen eine stabilisierende Funktion ausübt.

Ausweitung von „Jung kauft alt“ in integrierten Lagen

Gesetzliche Rahmenbedingungen und wohnungspolitische Förderung des Bundes sollten für Kauf bzw. Sanierung, Bestandsumbau sowie Ergänzungs- und Ersatzneubau in integrierten Lagen ausgerichtet werden. Hierzu gehört zum Beispiel die Erleichterung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Sanierung oder Umnutzung von denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden, aber auch der Fördermitteleinsatz oder die steuerliche Förderung bzw. eine Investitionszulage beim Erwerb oder bei der Sanierung von Gebäuden in der Innenstadt.

Als besonders wirkungsvoll dürfte sich eine qualifizierte Förderung der Bestandsgebäudenutzung und -sanierung erweisen, gekoppelt an die Eigentumsbildung junger Familien. Das in einigen Gemeinden schon angewandte Förderinstrumentarium „Jung kauft alt“ sollte ausgeweitet werden.

Initiativen unterstützen und Experimentierräume ermöglichen

Darüber hinaus sind neu entstehende Initiativen aus der Zivilgesellschaft, die sich bewusst in den Schrumpfungsregionen engagieren, durch regionale Wirtschaftsförderprogramme zu unterstützen.

Diese Initiativen können als Impulsgeber eine wichtige Pionierfunktion in den Regionen übernehmen und bei einer Verstetigung der lokalen und regionalen Projekte einen nachhaltigen wirtschaftlichen Wachstumsimpuls liefern. Regionalpolitik sollte daher abseits der tradierten Förderprogramme und Netzwerke, neue Experimentierräume ermöglichen und Anschubhilfen leisten.

WOHNUNG GESUCHT.

UND ZWAR 800.000 MAL.

Wir wollen mehr bezahlbare Mietwohnungen schaffen. Dafür muss Bauen einfacher, schneller und günstiger werden.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Die Wohnungswirtschaft Deutschland garantiert komfortables, modernes und sicheres Wohnen und das bezahlbar. Dafür müssen aber die Investitionsbedingungen passen!

Seite 90 *Realitätsnahe Abschreibungsbedingungen schaffen*

92 *Keine Wiedereinführung der Vermögensteuer*

93 *Grundsteuer nicht zur Investitionsbremse machen*

94 *Europäische Themen beim Wohnen*

33 Realitätsnahe Abschreibungsbedingungen schaffen

Die derzeitige steuerliche Normalabschreibung von 2 Prozent trägt der veränderten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Mietwohngebäuden nicht mehr angemessen Rechnung und sichert keine adäquaten Investitionsbedingungen.

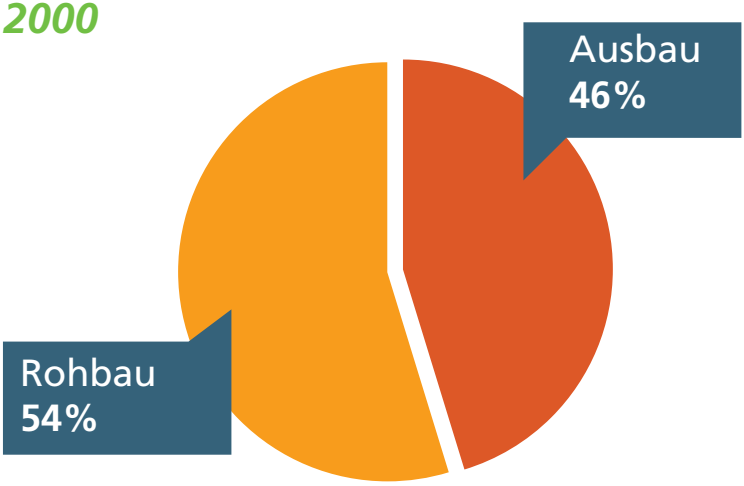
Die wirtschaftliche Nutzungsdauer von modernen Wohnungsgebäuden hat sich u. a. aufgrund der immer höheren energetischen Anforderungen und damit einhergehend auch des größeren Anteils an technischer Ausstattung der Gebäude auf mittlerweile 33 bis 35 Jahre reduziert. Daher muss die Normalabschreibung auf mindestens 3 Prozent angehoben werden. In besonders angespannten Wohnungsmärkten ist sogar eine weitere Erhöhung auf 4 Prozent notwendig, um den insbesondere dort benötigten bezahlbaren Wohnungsneubau anzuregen.

Die zeitlich befristete Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau (§ 7 b EStG) ersetzt die Notwendigkeit einer generellen Anhebung des steuerlichen Normalabschreibungssatzes nicht, war sie doch ein wichtiger Impuls insbesondere für private Bauherren. In diesem Sinne sollte auch sie fortgeführt – verlängert – werden. Allerdings bedarf es hier dann dringend der Anpassung (Erhöhung) der Baukostenobergrenze. Die derzeitige Baukostenobergrenze von 3.000 EUR/m^2 Wohnfläche ist nicht mehr realisierbar.

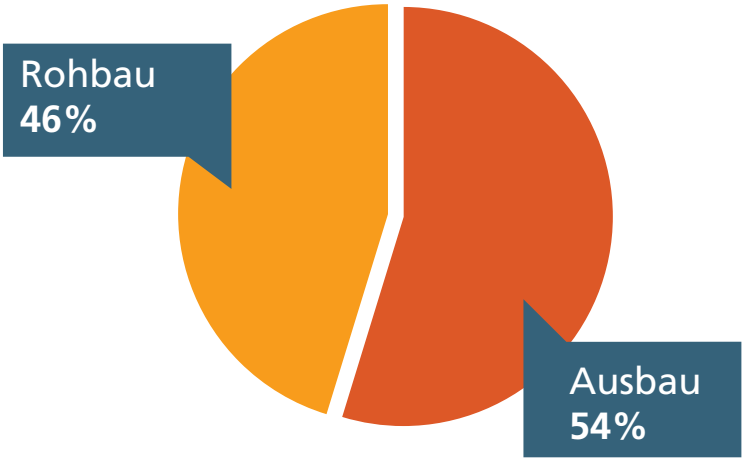
Alternativ bedarf es einer gleichwertigen Investitionszulagenregelung, um auch solche Investorengruppen für den Neubau gewinnen zu können, die an steuerlichen Abschreibungen nicht teilhaben können, darunter vor allem die steuerbefreiten Wohnungsgenossenschaften.

Verteilung der Bauwerkskosten

2000



1. Quartal 2021



34 Keine Wiedereinführung der Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer würde eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen und zu einer Substanzbesteuerung führen. Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen.

Es gäbe nur drei Möglichkeiten der Refinanzierung der Vermögensteuer: Die Wohnungsunternehmen können die Vermögensteuer zulasten ihrer Investitionstätigkeit, durch Verkäufe von Beständen oder durch Anhebung der Mieten refinanzieren. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen wären fatal – insbesondere in Anbetracht der gewaltigen investiven Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft steht, aber auch mit Blick auf das Thema „bezahlbares Wohnen" generell.

Sollte es zu einer Wiedereinführung der Vermögensteuer kommen, muss zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen von der Besteuerung ausgenommen werden.

35 Grundsteuer nicht zur Investitionsbremse machen

Die Grundsteuerbemessungsgrundlage muss bis zum 01.01.2025 neu ermittelt werden.

Die bereits im Gesetzgebungsverfahren geäußerte Kritik am Bundesmodell bleibt bestehen. Seine Komplexität macht es intransparent und streitanfällig – und es ist ungerecht.

Immer mehr Länder verfolgen mit dem einfachen Flächen-Lage-Modell einen besseren Weg, der den Interessen von Vermietern und Mietern gerecht wird: Für die Vermieter ist es unbürokratisch, die Mieter werden nicht höher belastet.

Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer im Rahmen der Betriebskosten muss aber erhalten bleiben. Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit würde für den Mietwohnungsbereich wie eine Vermögenssteuer wirken, was eine massive Schwächung der Investitionsfähigkeit in den Wohnungsneubau und den Klimaschutz bedeuten würde.

36 Europäische Themen beim Wohnen

Politische Entscheidungen auf der EU-Ebene haben direkten Einfluss auf die Wohnungswirtschaft, auch wenn Europa keine Kompetenz für die Wohnungspolitik hat. Das wurde in den vorangegangenen Kapiteln deutlich, vor allem beim Klimaschutz. Im Folgenden sind weitere europäische Themen von Relevanz für die Wohnungswirtschaft benannt.

Um auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum in sozial gemischten Quartieren anbieten zu können, darf die Notifizierungsfreistellung der sozialen Wohnungsbauförderung in Deutschland nicht an Kriterien wie soziale Bedürftigkeit gebunden werden. Die soziale Mischung in den Wohnquartieren darf nicht gefährdet werden.

Für eine praxisgerechte und realistische Energieeinsparpolitik sollten EU-Richtlinien 1:1 in nationales Recht umgesetzt und nicht durch nationale Auflagen weiter verschärft werden.

Insbesondere sollten die unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Systeme in den Mitgliedstaaten der EU mehr Berücksichtigung bei der Ausformulierung von einheitlichen Anforderungen finden.

Die im Rahmen des Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSI) verfügbaren Finanzmittel in Höhe von 315 Mrd. Euro sollten für Investitionen in eine nachhaltige und bezahlbare Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung sowie in die energetische Sanierung in Deutschland eingesetzt werden.

Eine europäische Lösung der offenen Fragestellungen bezüglich Geflüchteten, Asyl und Migration sowie eine einheitliche Asylgesetzgebung müssen gefunden werden.

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.

In der Nachfolge der Umsetzung von Basel III und Solvency II müssen die Rahmenbedingungen der für die deutsche Wohnungswirtschaft wichtigen langfristigen grundpfandrechtlich besicherten Finanzierung gewahrt werden.

Ausnahmesituation des Klimanotstands erfordert befristete Ausnahmeregelungen

Die Europäische Kommission unterzieht den Regeln für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) und das Beihilferecht schon seit geraumer Zeit einer Revision. Auch der GdW hat sich daran beteiligt, weil gerade in diesen Bereichen Investitionshemmnisse für Wohnungsunternehmen verborgen liegen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimanotsstandes und der Notwendigkeit verstärkter Investitionen in die energetische Sanierung erwartet der GdW, dass bestehende Regulierungen kurzfristig für einen befristeten Zeitraum ausgesetzt werden.

Foto- und Illustrationnachweis:
Seite 8, 17, 37: design alliance Büro Roman Lorenz
Seite 10, 13, 15: AdobeStock
Seite 18, 38, 46, 51, 58, 87: designdisco Philipp Gellenthin

Quellennachweise:
Seite 23: Quelle Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen ARGE//eV, 2021
Seite 25: Quelle Studie des Pestel- Instituts (2017):
„Modellrechnungen zum sozialen Wohnungsbau“,
Aktualisierung Berechnungen GdW
Seite 33: Quelle: Schnellabfrage Erst- und
Wiedervermietungsmieten der GdW-Unternehmen
im 1. Quartal 2021
Seite 43: Quelle: Breitbandatlas der
Bundesregierung, 2021
Seite 55: Berechnung GdW
Seite 56: Berechnung GdW
Seite 65: Quelle BBSR
Seite 73: Quelle: Bundesstiftung Baukultur,
Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015,
Baukulturbericht 2016/17; Potsdam;
Aktualisierung eigene Berechnung GdW 2021
Seite 79: Quelle: GdW Jahresstatistik 2016,
BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017,
BMWi Gutachten 2021
Seite 83: BBSR
Seite 91: Quelle: Arbeitsgemeinschaft für
zeitgemäßes Bauen e.V. 2021

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 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 25 501611
Telefax: +32 25 035607

mail@gdw.de
www.gdw.de

www.wohnungswirtschaft.de

© GdW 2021

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

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland