

Deutscher Bundestag  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksachen  
17(15)578-H  
Sitzung am 05.06.2013



GdW Stellungnahme

**Öffentliche Anhörung  
des BT-Ausschusses für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
am 5. Juni 2013**

Mai 2013

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## **GdW Stellungnahme**

### **zur öffentlichen Anhörung des BT-Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 5. Juni 2013**

Unterrichtung durch die Bundesregierung  
Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
(BT-Drucksache 17/11200)

Antrag der SPD-Fraktion  
Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt  
(BT-Drucksache 17/12485)

Antrag der Fraktion DIE LINKE.  
Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und  
zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln  
(BT-Drucksache 17/12481)

Antrag der Fraktion DIE LINKE.  
Wohn- und Mietsituation von Studierenden verbessern  
(BT-Drucksache 17/11696)

## Einführung

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rund 267 Mrd. Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Dies ist weit mehr als beim Fahrzeug- oder Maschinenbau. So lag der Wertschöpfungsanteil im Fahrzeugbau bei 3,5 Prozent. Der Maschinenbau erreichte einen Anteil von 3,9 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. Rund 52 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Nettoanlagevermögens sind in Wohnungen angelegt, 34 Prozent in Nichtwohnbauten, also sind 86 Prozent des deutschen Kapitalstocks Immobilien.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften und jährlich insgesamt rund 10 Mrd. Euro in Neubau und Bestand investieren.

Wohnen muss gerecht sein. Gerecht sowohl für den Mieter, der einen angemessenen Preis für seine Wohnung zahlen soll, als auch für den Vermieter, der sein Eigentum zur Verfügung stellt, Wohnraum schafft und das wirtschaftliche Risiko trägt. Die so verstandenen Anforderungen an ein gerechtes Wohnen müssen in Einklang gebracht werden mit den ehrgeizigen Zielen der Energiewende, den Herausforderungen des demografischen Wandels, sozialen und gesellschaftlichen Umbrüchen und einer sich auch deshalb verändernden Stadtentwicklungspolitik.

Von Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie den Privateigentümern wird viel erwartet. Sie sollen den im internationalen Vergleich qualitativ hochwertigen Wohnstandard in Deutschland bewahren, die Gebäude energetisch sanieren und nachhaltig bewirtschaften, dabei bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wiederherstellen. Dafür brauchen wir verlässliche Rahmenbedingungen.

Im Folgenden haben wir aus der Vielzahl der Themen 11 herausgegriffen und uns dazu positioniert.

# Inhalt

Seite

## Einführung

<b>1</b>	<b>Wohnen wird teurer: Energie- und Strompreise, Steuern und kalte Betriebskosten sind Preistreiber</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Die Wohnraumförderung muss auf hohem Niveau fortgeführt werden</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Wohnungswirtschaft Vorreiter im Klimaschutz</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Keine Absenkung der Modernisierungumlage</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Keine weiteren Begrenzungen der Mietanpassungen im Bestand</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Keine Deckelung der Wiedervermietung im Bestand und im Neubau</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauförderung aufstocken – gerade auch das Programm "Soziale Stadt"</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Altersgerecht Umbauen</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses beim Wohngeld</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Vermögensteuer führt zu erheblicher Belastung der Wohnungsunternehmen</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Genossenschaftliches Wohnen fördern</b>	<b>11</b>

## 1

### **Wohnen wird teurer: Energie- und Strompreise, Steuern und kalte Betriebskosten sind Preistreiber**

Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat. Die Wohnungswirtschaft im GdW ist im stürmischer werdenden Miet- und Immobilienmarkt stabil. Während die Energie- und Baukosten rasant steigen, bieten die im GdW organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen weiterhin bezahlbares Wohnen und sorgen damit für soziale Gerechtigkeit. Damit dies so bleibt, ist insbesondere die Politik in der Pflicht: Die soziale und wirtschaftliche Balance muss sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter gleichermaßen berücksichtigt werden. Es gibt Grenzen des wirtschaftlich und sozial Machbaren. Hier ist der Staat gefragt, die durch ihn selbst entstandenen Preissteigerungen aufzufangen.

Die Bruttowarmmiete erhöhte sich bei den GdW-Unternehmen im Schnitt in den letzten 8 Jahren um lediglich 1,9 Prozent pro Jahr und liegt bei 7,44 Euro/m<sup>2</sup> (2011). Bundesweit lag die Bruttowarmmiete im Jahr 2011 bei 7,90 Euro Euro/m<sup>2</sup>.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht.

Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2011 durchschnittlich 1,39 Euro/m<sup>2</sup> vorauszahlen. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2010 auf 2011 nur um 1,1 Prozent angestiegen und liegen jetzt bei 1,09 Euro/m<sup>2</sup>. Auch im längerfristigen Vergleich liegt der Anstieg der Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen unterhalb der bundesweiten Teuerungsrate für Energie nach dem Verbraucherpreisindex. Während die warmen Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen in den Jahren 2003-2011 um 27 Prozent angestiegen sind, erhöhten sich die Preise bei den dafür relevanten Kostenarten um 51 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind bei den GdW-Unternehmen im gleichen Zeitraum wie im bundesweiten Durchschnitt um 10 Prozent gestiegen.

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2010 auf 2011 um zwei Prozent auf 4,96 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen und liegen damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 5,01 Euro. Darüber hinaus steigen die Kaltmieten langsamer als die warmen Betriebskosten.

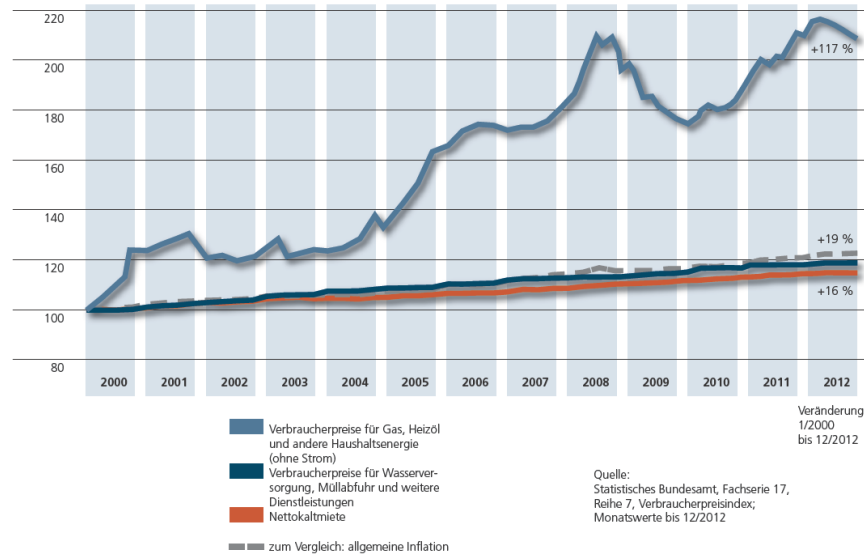
Die Energie- und Stromkosten, aber auch die Steuern und Abgaben sind derzeit die größten Preistreiber für das Wohnen. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Ende 2012 bundesweit um 117 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu haben die Nettokaltmieten während der vergangenen 13 Jahre nur um 16 Prozent zugenommen.

### Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Index Januar 2000=100



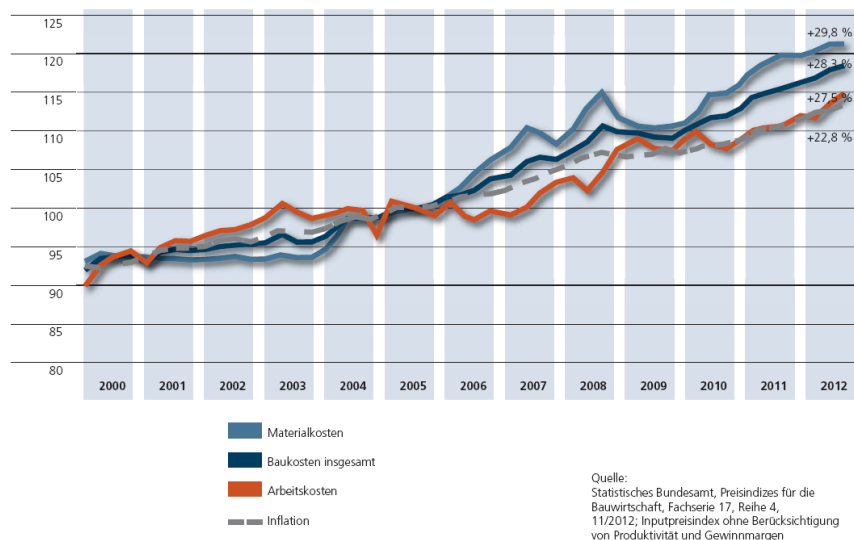
Preistreiber für das Wohnen sind auch die Baukosten. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis zum 3. Quartal 2012 sind die Baukosten insgesamt um 28,3 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Baustoffen aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau.

### Entwicklung der Baukosten

Kostenindex für den Neubau von Wohngebäuden ohne Umsatzsteuer



Inputpreisindex 2005=100



Besonders die Kosten für die Materialien zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden haben sich in den letzten zehn Jahren überraschend entwickelt. Das hat ein Gutachten von Empirica ergeben. Die Preise der Produkte, die im Rahmen der Baupreiserhebung des Statistischen Bundesamtes ermittelt wurden, sind deutlich gestiegen. So sind die Preise für das Dämmmaterial für Rohre seit dem

Jahr 2000 um 50 Prozent, die Preise für Wärmepumpen um 41 Prozent, für Brennwertkessel um 40 Prozent und für Dämmmaterial um 35 Prozent teurer geworden.

Die Stromkosten, auf die Vermieter ebenfalls keinen Einfluss haben, haben sich vom Jahr 2000 auf das Jahr 2012 um 78 Prozent erhöht. Die Gaspreise haben mit etwa einem Viertel des Preises hohe staatliche Steueranteile zu verkraften. Außerdem steigen die Wohnkosten durch höhere Grunderwerb- und Grundsteuern.

Zwar sind die Bestandsmieten, die den überwiegenden Teil der Mietverhältnisse beim GdW prägen und nur mit deutlicher Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse reagieren, derzeit stabil und nicht als Preistreiber zu sehen. Sie lagen 2011 bundesweit bei 5,01 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Bei den Angebotsmieten sieht es anders aus: Die Angebotsmietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind bundesweit im Jahr 2011 moderat gestiegen. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sie sich um 2,9 Prozent auf 6,38 Euro/m<sup>2</sup>. In Westdeutschland stiegen sie dabei um 2,7 Prozent auf 6,72 Euro/m<sup>2</sup> und in Ostdeutschland um 3,5 Prozent auf 5,51 Euro/m<sup>2</sup>. Dabei steigen die Angebotsmieten nicht überall gleich: Gut die Hälfte der 412 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland, in denen rund 60 Prozent der Bevölkerung leben, verzeichneten Mietzuwächse von weniger als 2 Prozent.

Inflationsbereinigt sind die Angebotsmieten damit in Deutschland überwiegend sogar gesunken. Allein in 29 Kreisen und kreisfreien Städten war der Anstieg außergewöhnlich stark und erreichte Werte von über 5 Prozent. In diesen Gebieten mit besonders dynamischer Mietentwicklung leben etwa 10 Prozent der Bevölkerung Deutschlands. Diese sind allerdings nur mittelbar von Steigerungen bei den Neu- und Wiedervermietungsmieten betroffen. Dann nämlich, wenn sie umziehen oder ihre Wohnungen modernisiert werden. Während folglich nur ein kleiner Teil der Bevölkerung direkt von der Steigerung der Angebotsmieten in einigen Ballungsräumen betroffen ist, treffen die Preissteigerungen bei der Energie alle Haushalte zu 100 Prozent.

## **2**

### **Die Wohnraumförderung muss auf hohem Niveau fortgeführt werden**

Insgesamt werden derzeit rund 4,5 Mio. Mieterhaushalte in Deutschland vom Staat finanziell unterstützt, damit sie sozial abgesichert wohnen können. Dies entspricht 21 Prozent aller Mieterhaushalte. Gleichzeitig ist die Zahl der Sozialwohnungen derzeit bundesweit stark rückläufig. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend: Waren es im Jahr 2002 noch rd. 2,57 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl schon im Jahr 2008 um 716.924 Wohneinheiten und lag nur noch bei rund 1,85 Mio. Wohnungen. Im Jahr 2011 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 1.014.311 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 39.100 Wohnungen weniger als noch in 2010.



Erst kürzlich hat eine Umfrage des GdW bei seinen Mitgliedsunternehmen ergeben, dass vorrangig im oberen Preissegment gebaut wird. Dort liegen die Kaltmieten im Durchschnitt bei 8 Euro. Im unteren Preissegment (Mietendurchschnitt 5,74 Euro) wurde in den alten Ländern nur jede fünfte neue Wohnung errichtet. 1.200 Wohneinheiten (11 Prozent) der Neubauwohnungen in 2010 wurden in den neuen Ländern gebaut. In den alten Ländern waren es 9.782 Wohnungen (89 Prozent). Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet.

Angesichts der immer akuter werdenden Knappheit an günstigen Wohnungen in städtischen Ballungsräumen müssen die Mittel für die soziale Wohnraumförderung daher auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die Herausforderungen für Städte und Wohnungswirtschaft werden in den kommenden Jahren aber weiter wachsen. Gerade deshalb sind die Wohnraumfördermittel ein wichtiges Instrument, um auch für sozial schwächer gestellte Menschen bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Entscheidend ist aber, dass die Länder diese Mittel auch zweckgebunden einsetzen. Insofern begrüßt der GdW Forderungen, die Kompensationsmittel mit mindestens 518 Mio. Euro nach 2013 zu sichern.

Ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland ist nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen. Dazu gehört neben der sozialen Wohnraumförderung auch eine Wohnbauförderung für die Mitte. Das hat erst kürzlich eine Studie<sup>1</sup> des Instituts RegioKontext ergeben, an der der GdW als Auftraggeber beteiligt war. Die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau durch den Bund – etwa eine Anpassung der Abschreibungssätze von 2 auf 4 Prozent – ist hier ebenso wichtig wie eine Vereinfachung und stärkere Regionalisierung der Länder-Förderprogramme. Auf kommunaler Ebene muss es schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren geben. Kommunen sollten städtische Flächen verstärkt nach Konzeptqualität und nicht allein nach Höchstpreisen vergeben und in Ballungsgebieten müssen auch höhere Baudichten in Betracht kommen.

### **3 Wohnungswirtschaft Vorreiter im Klimaschutz**

Die Wohnungswirtschaft hat unter Mitwirkung der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) die Energieprognose bis zum Jahr 2050 erarbeitet. Die gute Botschaft ist, dass durch die enormen Anstrengungen der Wohnungsunternehmen im Bereich Energieeffizienz ein wichtiges Teilziel erreicht werden kann: Die Wohnungswirtschaft wird ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2050 um 83 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 reduzieren und damit das ursprüngliche Ziel des nationalen Klimaschutzprogramms 2005 – eine Minderung von 60 bis 80 Prozent – sogar übererfüllen.

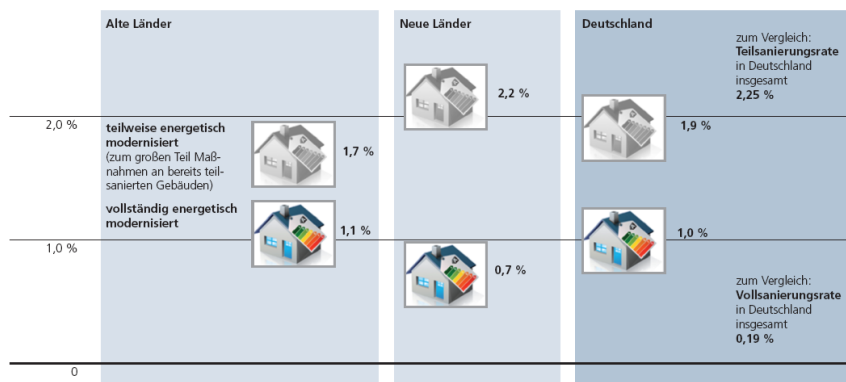
---

<sup>1</sup> "Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt" vom Berliner Forschungsinstitut RegioKontext, vorgestellt am 28.02.2013

Dennoch bleibt – trotz des vorbildlichen Engagements der Wohnungswirtschaft – am Ende eine Lücke: Der absolute Primärenergieverbrauch des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen kann von 2005 bis 2050 um 62 Prozent gemindert werden – Ziel des Energiekonzeptes von 2010 sind jedoch 80 Prozent Minderung. Dieses Ergebnis der Energieprognose zeigt, dass selbst die Wohnungs- und Immobilienunternehmen als bundesweite Vorreiter bei der energetischen Sanierung aus heutiger Sicht die anspruchsvollen Ziele der Bundesregierung nicht ganz erreichen können.

Die Wohnungswirtschaft setzt sich seit Jahren erfolgreich für den Klimaschutz und die Senkung des Energiebedarfs ihrer Gebäude ein. Die GdW-Prognose zeigt aber auch, dass zur Erreichung der energiepolitischen Ziele für den Gebäudebestand dringend politisch nachjustiert werden muss – insbesondere durch eine Verstärkung und Aufstockung der Förderung. Denn umweltschonendes Wohnen muss sowohl für den Mieter bezahlbar als auch für den Vermieter wirtschaftlich sein. Die Energieprognose der Wohnungswirtschaft ist Teil der umfassenden Strategie der Wohnungswirtschaft zur Umsetzung der Energiewende, wie der GdW sie im November 2012 vorgelegt hat. Im Rahmen der Energieprognose 2050 sieht die Wohnungswirtschaft eine Reihe von Bausteinen vor, die gleichzeitig und gleichwertig umgesetzt werden müssen: Gebäude sollen durch umfassende Modernisierungen und Teilmaßnahmen effizienter gemacht, Anlagentechnik erneuert und optimiert, Energieträger hin zu erneuerbaren Energien gewechselt und dekarbonisiert, und Energieeinsparung beispielsweise durch die Anpassung des Nutzerverhaltens organisiert werden.

Bereits seit Jahren nehmen die Wohnungsunternehmen ihre Verantwortung in diesem Bereich des Klimaschutzes wahr und engagieren sich erfolgreich in der Senkung des Energiebedarfs ihrer Gebäude: Von 1990 bis 2011 haben die Wohnungs- und Immobilienunternehmen rund 62 Prozent ihrer Wohnungen energetisch modernisiert. Die GdW-Wohnungswirtschaft ist dem Markt bei der energetischen Sanierung um sieben Jahre voraus. Die Wohnungsunternehmen im GdW sind bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäudebestände bundesweit Vorreiter: Über 34 Prozent der Wohnungen haben sie energetisch vollständig modernisiert, das heißt einschließlich Wärmedämmung, und weitere ca. 28 Prozent energetisch teilmodernisiert. Seit 1992 haben die Wohnungsunternehmen 167 Mrd. Euro in ihren Gebäudebestand investiert. Erst im Jahr 2019 wird der Gesamtmarkt energetisch das erreicht haben, was bei den Beständen der GdW-Unternehmen im Durchschnitt bereits heute Realität ist.



Quelle:  
 GdW-Jahresstatistik; InWIS-Studie: "Ökologische und ökonomische Optimierung des Wärmemarktes unter besonderer Berücksichtigung des Endenergiebedarfs und von Biogas/Bioerdgas", Teilbericht "Bestandsaufnahme und Effizienzzenarien"

Um die Lücke zu schließen, darf es jedoch keinesfalls noch höhere Anforderungen bei der Modernisierung der bestehenden Gebäude geben. Das mit Abstand größte Potenzial für noch mehr Energieeinsparung im Gebäudebereich liegt weder bei der Tiefe der energetischen Modernisierung noch der Neubauanforderung, sondern in der Anzahl der modernisierten Gebäude und insbesondere in der Dekarbonisierung von leitungsgebundener Energie.

Einen deutlichen Effekt hätte es, den Anteil von CO<sub>2</sub> bei der Erzeugung von leitungsgebundener Energie – also Fernwärme – zu reduzieren. Denn rund die Hälfte aller Wohnungen der GdW-Unternehmen – also rund drei Millionen Einheiten – werden mit Nah- und Fernwärme beheizt. Könnte man Fernwärme praktisch ohne den Einsatz fossiler Energien zur Verfügung stellen, dann würde sich die Erreichung der Ziele für die Primärenergie bis 2050 um ganze 14 Prozent verbessern. Mit insgesamt 76 Prozent Primärenergieeinsparung von 2005 bis 2050 würden die Ziele der Bundesregierung dann nahezu erfüllt. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen könnten sogar um 85 Prozent im Vergleich zu 2005 gemindert werden.

Bei der Energieeinsparung im Gebäudebereich dürfen keine neuen Hemmnisse geschaffen und bestehende müssen beseitigt werden. Dazu sollte das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in die Energieeinsparverordnung (EnEV) integriert werden. Bei Energiepreisen ist mehr Transparenz für bessere Vergleichbarkeit nötig. Darüber hinaus scheitert der Betrieb von Blockheizkraftwerken zur Wärmeversorgung für einen Teil der Wohnungsunternehmen daran, dass die damit verbundene ganz normal steuerpflichtige Stromerzeugung zum Verlust der "gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung" im Bereich der Vermietung führt. Das ist für die Unternehmen so unattraktiv, dass sie dann auf Energieerzeugung ganz verzichten. Exakt das Gleiche gilt für Photovoltaikanlagen.

Unbedingt muss das sehr erfolgreiche KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm bis 2020 verstetigt werden, damit Eigentümer langfristig planen und Handwerk und Industrie die Kapazitäten für die Gebäu-

desanierung aufbauen können. Und die steuerliche Absetzbarkeit von Investitionen in energieeffiziente Gebäude muss endlich kommen.

Die KfW-Programme sind zentrale Anreize sowohl für den Wohnungsbau als auch die Gebäudesanierung. Um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen, sind diese Programme unabdingbar. Es ist ein wichtiges positives Signal, wenn diese Programme auf hohem Niveau verstetigt werden sollen. Gerade die Wohnungswirtschaft plant langfristig und nachhaltig und ist daher auf eine stabile Mittelausstattung und Planbarkeit angewiesen. Auch den Ansatz, ganze Quartiere zu betrachten, sehen wir positiv. Der Quartieransatz sollte gefördert und Kommunen mit energetischen und Stadtentwicklungskonzepten unterstützt werden.

#### **4 Keine Absenkung der Modernisierungumlage**

Die Wohnungswirtschaft ist kein Spielball, den man beliebig zwischen energetischen Anforderungen durch die Energiewende und mietrechtlichen Vorschriften hin und her treiben kann. Die Vorschrift des § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) regelt das Verfahren von Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen. Ein Vermieter soll aufgrund der Regelungen des § 559 BGB in die Lage versetzt werden, die anfallenden Modernisierungskosten durch erzielbare Mieterhöhungen zu refinanzieren und wirtschaftlich tragfähig zu machen. Ein Mieter wird dadurch zwar verpflichtet, sich an den Kosten zu beteiligen, im Gegenzug erhält er aber einen verbesserten Wohnwert nach Abschluss der Maßnahme sowie – bei energetischen Modernisierungen – einen unmittelbar auf die Wohnkosten wirkenden Einspareffekt durch niedrigere Betriebskosten. Der Vermieter kann die Miete nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme um 11 Prozent der aufgewendeten (Modernisierungs-)Kosten erhöhen. Das ist nur ein Teil der Investitionskosten, da Instandhaltungskosten vorab auszusondern sind. Wer an dieser Regelung dreht, dreht gleichzeitig die Ziele der Energiewende im Gebäudebereich zurück. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich tragbar bleiben, sonst werden die Wohnungsunternehmen sie nicht mehr durchführen können. Sollte die Modernisierungumlage reduziert werden, wird sich dies direkt auf die Investitionstätigkeit auswirken. Eine angestrebte Beschränkung der Möglichkeit einer Modernisierungumlage auf energetische Sanierung sowie altersgerechten Umbau wird in kurzer Zeit die Wohnqualität verschlechtern, weil Investitionen nur noch in diese beiden Bereiche fließen werden.

## **5**

### **Keine weiteren Begrenzungen der Mietanpassungen im Bestand**

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz ist bereits heute schon geregelt, dass in angespannten Wohnungsmärkten die Miete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 15 Prozent steigen darf, vgl. § 558 Abs. 3 BGB. Die Grenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete. Wenn die jeweiligen Landesregierungen von der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage Gebrauch machen und diejenigen Gebiete bestimmen, in denen die Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, sind weitere Regelungen überflüssig. Sachlich nicht zu rechtfertigende Begrenzungen der Vertragsfreiheit sind nach der Rechtsprechung des BGH verfassungsrechtlich bedenklich.

## **6**

### **Keine Deckelung der Wiedervermietung im Bestand und im Neubau**

Mietpreisdeckel führen im Endeffekt nicht dazu, dass Wohnen bezahlbarer wird. Das würde den so dringend benötigten Neubau in den Ballungsregionen gefährden und wäre ein großer Eingriff in die Vertragsfreiheit. Außerdem würden sich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Wohnungen kaum noch lohnen. Diese brauchen wir aber, um dringend sanierungsbedürftige Altbauten auch im Hinblick auf die energetische Sanierung fit zu machen.

Mit unkalkulierbaren Eingriffen in das Mietrecht doktert man an den Symptomen herum. Das eigentliche Problem löst man so aber nicht – im Gegenteil. Es wird nach hinten verschoben und dadurch verschärft, weil der Neubau durch Mietendeckel ausgebremst wird und der steigenden Nachfrage nicht mehr hinterherkommen kann.

Starre Begrenzungen bei Neuvermietungen helfen nicht weiter.

## **7**

### **Städtebauförderung aufstocken – gerade auch das Programm "Soziale Stadt"**

Überlegungen die Städtebauförderung aufzustocken, sind sehr zu begrüßen. Angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen – demografischer Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht – reichen die jetzt im Bundeshaushalt vorhandenen 455 Mio. Euro für die Städtebauförderung nicht aus. Die Mittel müssen dringend aufgestockt werden. Andernfalls wird sich die bundesweit zu beobachtende Problematik der Wohnungsmärkte deutlich verschärfen, da ein freifinanzierter Umbau zwar betriebswirtschaftlich möglich, für viele Menschen in Deutschland aber nicht mehr sozial verträglich sein wird. Auch einer Weiterentwicklung der Programme steht der GdW positiv gegenüber. Grundsätzlich begrüßt der GdW auch Überlegun-

gen zur Einführung eines Eigenanteilfonds für das Bund-Länder-Programm.

Gerade auch das Programm Soziale Stadt wird in den Wohnquartieren immer notwendiger. Seit 2011 stellt der Bund für das Programm "Soziale Stadt" deutlich weniger Haushaltsmittel bereit. So standen für 2011 nur noch 28,5 Mio. Euro, für 2012 auch nur 40 Mio. Euro bereit, und ebenso für 2013 wieder nur 40 Mio. Euro an Bundesmitteln. Die Beträge sind in den letzten drei Haushaltsjahren meilenweit entfernt von den 95 Mio. Euro an Fördermitteln, die es noch im Jahr 2010 gegeben hat. Wird das Programm "Soziale Stadt" nicht endlich wieder finanziell stärker ausgestattet und inhaltlich wieder breiter aufgestellt, drohen in den deutschen Wohnquartieren erhebliche Probleme – mit dann langfristig viel höheren Reparaturkosten.

## **8 Altersgerecht Umbauen**

Die rund 3.000 GdW Unternehmen haben schon heute einen Anteil von 6 Prozent barrierefreier und barrierearmer Wohnungen – dies entspricht rd. 350.000 Wohnungen – und gehören damit bei Neu- und Umbauten zu den Vorreitern bei den Gebäudeeigentümern in Deutschland. Dieses Niveau reicht aber in den nächsten Jahren bei Weitem nicht aus.

Bis zum Jahr 2020 benötigen wir in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen. Die Versorgung der Bevölkerung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Kommunen, Pflegekassen und auch die Menschen seien schon heute finanziell damit überfordert, Ältere und Pflegebedürftige überwiegend in stationären Einrichtungen unterzubringen. Zudem streben auch die Menschen selbst in der Regel ein möglichst selbstbestimmtes Leben in ihrer eigenen Wohnung an. Wir müssen gemeinsam mit der Politik handeln. Es ist daher längst überfällig, dass der Bund im Rahmen seiner Demografiestrategie wieder in die KfW-Förderung 'Altersgerecht Umbauen' einsteigt. Denn trotz aktuell niedriger Zinsen reiche das Eigenprogramm der KfW an dieser Stelle nicht aus, um den eigentlichen Bedarf abzudecken. Die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und dem Wohnumfeld muss im KfW-Programm mit Bundesmitteln in Höhe des früheren Niveaus ausgestattet und eine Zuschussvariante wieder eingeführt werden. Dass im derzeitigen Haushalt gerade für diesen Bereich eine Null steht, ist vollkommen unverständlich. Kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte müssen gefördert, der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff umgehend umgesetzt und das ehrenamtliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe gestärkt werden.

Neben altersgerechtem Wohnraum sind auch die Bereitstellung entsprechender technischer Assistenzsysteme sowie das Angebot von individuellen Dienstleistungen rund um das Wohnen wichtige Voraussetzungen für ein selbstständiges Leben zu Hause. Wir brauchen einen Masterplan Wohnen für ein langes Leben – und zwar auch für jede einzelne Kommune. Zentraler Bestandteil eines solchen Masterplans muss die finanzielle Unterstützung kommunaler Demografiekonzepte sein. Denn auch die kommunale Infrastruktur – also Stra-

Ben, Verkehr, öffentliche Gebäude und Dienstleistungen – muss ergänzend zum Programm "Barrierearme Stadt" angepasst werden. Der Quartiersbezug spielt dabei eine zentrale Rolle.

## **9**

### **Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses beim Wohngeld**

Am Jahresende 2011 bezogen in Deutschland rund 770.000 Haushalte Wohngeld. Dies sind 1,9 Prozent aller privaten Haushalte. Das Wohngeld ist ein treffsicheres und zielgenaues Instrument, damit Menschen mit niedrigerem Einkommen angemessen wohnen können. Angesichts der gestiegenen Energiepreise wäre es sinnvoll, den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder einzuführen. Gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommensschwache Haushalte besonders hart.

Im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2011 wurde der Heizkostenzuschuss, welcher erst mit der Wohngeldreform 2009 eingeführt worden war, gestrichen. Neben einer Entlastung für den Bundeshaushalt begründete die Regierung dies damals unter anderem mit den gesunkenen Heizkosten. Die Annahme sinkender Heizkosten hat sich aus heutiger Sicht nicht bestätigt. Allein die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 bundesweit um ganze 112 Prozent gestiegen. Der GdW schlägt vor, alternativ über einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen nachzudenken. So würden auch Menschen mit niedrigerem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können

## **10**

### **Vermögensteuer führt zu erheblicher Belastung der Wohnungsunternehmen**

Eine Vermögensteuer würde eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen und zu einer Substanzbesteuerung führen. Die jetzt im SPD-Wahlprogramm beschlossenen Formulierungen lassen zu viele Fragen offen. Die Wohnungsunternehmen sind so weiterhin einer Gefährdung ausgesetzt.

Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen. Nach ersten vorsichtigen Schätzungen käme auf die Wohnungsunternehmen im GdW – unter der Annahme einer Bewertung der Grundstücke und Gebäude mit dem Verkehrswert und einem Vermögensteuersatz von einem Prozent – eine jährliche Belastung von bis zu einer Mrd. Euro zu. Dies entspräche ca. einem Zehntel der derzeit laufenden Investitionen von rund zehn Mrd. Euro jährlich.

Die Wiedereinführung der Vermögensteuer hätte folglich erhebliche negative gesamtwirtschaftliche Auswirkungen. Sollte es tatsächlich zu einer Wiedereinführung der Vermögensteuer kommen, muss zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (Produktivvermögen) von der Besteuerung ausgenommen werden.

## Genossenschaftliches Wohnen fördern

Das Internationale Jahr der Genossenschaften hat die Bedeutung dieser Unternehmensform für die gute und sichere Wohnraumversorgung mehr als deutlich gezeigt. Das genossenschaftliche Wohnen mit einem Förderprogramm zu unterstützen, ist grundsätzlich ein gutes Signal. Kritischer sieht der GdW die Kopplung der Förderung an Neubauverpflichtungen. Häufig ist es Unternehmen in Ballungsgebieten aufgrund fehlender Flächen kaum noch möglich, neu zu bauen. Man darf darüber hinaus nicht vergessen, dass es viele Regionen in Deutschland gibt, in denen die Unternehmen mit Leerstand zu kämpfen haben. Eine Förderung der Genossenschaften mit Neubauverpflichtungen würde in diesen Regionen buchstäblich ins Leere laufen. Für eine letztendliche Bewertung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich Genossenschaften komme es aber auf die konkrete praktische Ausgestaltung an.

Und der GdW sieht grundsätzlich keinen Bedarf, weitere Erleichterungen für kleine Genossenschaften im Genossenschaftsgesetz zu regeln. Um die Neugründung von Genossenschaften zu fördern, haben der GdW und seine Regionalverbände bereits geeignete Maßnahmen ergriffen. Dazu gehören u. a. die kostenlose Gründungsberatung sowie günstige Prüfungspauschalen. Wie das Bundesverfassungsgericht bereits 2001 feststellte, ist die Pflichtmitgliedschaft als auch die engmaschige dauerhafte Pflichtprüfung das geeignete und erforderliche Instrument, um den Schutz der Mitglieder einer Genossenschaft, der Gläubiger sowie der Allgemeinheit sicher zu stellen und der Gesellschaftsform das notwendige Vertrauen am Markt zu verschaffen.



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>