



BAUEN UND WOHNEN

Der Wahlprogramm-Check
zur Bundestagswahl 2021



DIE BEWERTUNG DER WOHNUNGSPOLITISCHEN AUSSAGEN DER WAHLPROGRAMME ERFOLGT NACH DEM AMPELSYSTEM:

Auszug / Zitat aus dem Wahlprogramm
Kommentar der Wohnungswirtschaft



Zustimmung



Neutral



Ablehnung



Keine Bewertung

SO BEWERTET DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT DIE AUSSAGEN DER WAHLPROGRAMME DAZU:



Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen beschleunigt werden und so für einen Modernisierungsschub sorgen.

Als Teil des Baulandmobilisierungsgesetzes ist das bereits angestoßen worden, es fehlen aber konkrete Umsetzungsschritte.



Öffentliche Aufträge sollen schneller, effizienter und einfacher vergeben werden.

Das Ziel ist richtig, es fehlen aber konkrete Umsetzungsschritte.



Die Schaffung von Co-Working-Spaces soll unterstützt werden, um digitales Arbeiten nachhaltig, dezentral und zukunftsfähig zu organisieren.

Das Ziel ist richtig, konkrete Ausgestaltung fehlen jedoch. Darüber hinaus sollte die Umsetzung bedarfsorientiert erfolgen und würde einerseits erhebliche Mehrinvestitionen in den echten Breitbandausbau notwendig machen und auch entsprechende arbeitsrechtliche Anpassungen voraussetzen. Zudem sollte die Forderung auch förderrechtlich abgebildet werden.



Der Emissionshandel soll ausgebaut werden: gezielte Entlastungen in den Bereichen Wohnen und Mobilität, umfassenden europäischen Emissionshandel mit einheitlichem Preis und globaler Anschlussfähigkeit, Aufwuchspfad der CO₂-Bepreisung straffen, Abschaffung EEG Umlage; Klimateffizienzreform: energiebezogene Steuern, Umlagen und Entgelte stärker auf CO₂-Ausstoß ausrichten.

Die Position entspricht grundsätzlich wohnungswirtschaftlichen Forderungen. Fraglich ist jedoch, wie die Bereiche Wohnen und Mobilität entlastet werden sollen, zumal die CO₂-Pfade bereits feststehen. Wichtig wäre in dem Zusammenhang auch das Verursacherprinzip der Energiekonsumenten zu verankern. Das könnte beispielsweise perspektivisch durch einen sektorenübergreifenden Zertifikatehandel umgesetzt werden.



Den Klimaschutz mit Innovationen und neuen Technologien vorantreiben.

Leider bleibt die Forderung vage. Die Wohnungswirtschaft setzt ihrerseits bereits neue Technologien bei der Energieerzeugung um.



Eine sichere, bezahlbare und klimafreundliche Energieversorgung soll geschaffen werden: Ausbau erneuerbarer Energien, technologische Weiterentwicklung und Innovation von Produkten und Verfahren zur Effizienzgewinnung, Deutschland zum Wasserstoff-Land Nr. 1 machen.

Die Fokussierung auf die Lösung der klimapolitischen Herausforderungen allein durch etwaige neue Technologie ist wissenschaftlich und wirtschaftlich sehr umstritten. Ein Ausbau erneuerbarer Energien ist zwingend notwendig und in der Wohnungswirtschaft vielfach bereits erprobter Standard im Neubau und der Modernisierung. Die Fokussierung auf Wasserstoff wird nur für einzelne Bereiche (z.B. Stahlherstellung) eine Relevanz entfalten und ist bisher ineffizient im Vergleich zur Nutzung von Strom und kann deshalb nur eine Übergangslösung für die Wohnungswirtschaft sein.



Einsatz von Holz voran bringen / Holzbauoffensive.

Der Einsatz von mehr Holz als nachhaltigen Baustoff ist in der Wohnungswirtschaft bereits bei Neubau und Aufstockung angekommen. Der Position fehlen jedoch konkrete Elemente, wie der Holzbau weiter gefördert werden kann. Beispielsweise durch eine Erweiterung des Rechtsrahmens für das Bauen mit Holz im Hochbau, der sachgemäßen Anpassungen der Brandschutzbestimmungen und vor allem einer auskömmlichen Förderung bei derzeit dynamischen Bauholzpreisen.



Ladeinfrastruktur vereinheitlichen und ausbauen.

Die Infrastruktur für Elektroladesäulen muss zwingend ausgebaut werden, um einem höheren Anteil von Elektromobilität in der Bevölkerung gerecht zu werden. Diese Kosten dafür darf aber nicht den Wohnungsunternehmen aufgetragen werden. Vielmehr Bedarf es einer auskömmlichen Förderung, wenn Wohnungsunternehmen Verkehrsinfrastrukturen auf Ihren Grundstücken anbieten sollen.



Kein Wohnungswechsel nach Grundsicherungsantrag.

Aus sozialpolitischer Sicht ist diese Forderung nachzuvollziehen und ist zustimmungsfähig, wenn die Kosten der Unterkunft entsprechend gewährt werden und die Wohnung bedarfsangemessen ist.



Ehrenamtliche Strukturen und Netzwerke wie die aufsuchende Nachbarschaftshilfe und Sozialarbeit leichter zugänglich machen.

Viele Wohnungsunternehmen verfügen über ein Sozialmanagement und stehen mit Ihren Mieterinnen und Mietern in einem guten Austausch. Bei der Betreuung von durch Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen (Stichwort Mietschulden) wäre eine Zusammenarbeit mit den entsprechenden Ämtern sinnvoll, die dahingehenden datenschutzrechtlichen Bedenken sollten zeitnah geprüft werden.



Schnellere und digitale Verwaltungsprozesse.

Ebenso wie die schnellere Vergabe von öffentlichen Aufträgen oder den schnelleren Baugenehmigungsprozessen ist diese Position begrüßenswert, sie würde aber konkrete Schritte bei der technischen Ausstattung der Kommunen und Anpassungen in den Prozessen voraussetzen, die hier zu wenig ausgeführt sind, so dass es unklar bleibt, wie die Wohnungswirtschaft hier betroffen ist.



Planungsverfahren sollen beschleunigt werden.

Die Beschleunigung von Planungsverfahren wurde bereits durch das Baulandbeschleunigungsgesetz nur unzureichend umgesetzt, so dass hier die Benennung neuer Konzepte begrüßenswert gewesen wäre. So bleibt unklar, wie die Beschleunigung umgesetzt werden soll.



Es soll mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden; keine Mietendeckel, bis 2025 mehr als 1,5 Millionen neue Wohnungen.

Die Ziele zum Wohnungsneubau sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zu begrüßen, wenn auch nicht neu. Fraglich ist, mit welchen Instrumenten dieser Mehrbedarf gedeckt werden soll, zudem entsprechende Gesetzesinitiativen in der vergangenen Legislaturperiode auch nur fragmentarisch verfangen haben und die baupolitischen Ziele nicht erreicht wurden. So bleibt der Ansatz unklar, zumal 1,5 Millionen Wohnungen ein sehr ambitioniertes Ziel sind. Lediglich die Nichteinführung eines Mietendeckels ist hinreichend konkret benannt.



Bauen soll nachhaltig, bezahlbar und altersgerecht sein: Bauen mit Holz voranbringen, Brachlandentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung verstärken, sozialen Wohnungsbau fördern, Wohngeld ab 2022 regelmäßig anpassen, mit den Ländern erörtern, ob sie auf jeden Bundes-Euro mind. einen Euro drauflegen und zweckgebunden einsetzen, Investitionen in altersgerechten und barrierefreien Umbau insb. über KfW-Programme.

Diese Forderungen entsprechen im Wesentlichen den wohnungswirtschaftlichen Positionen, hier gibt es vor allem ein Umsetzungsdefizit auf lokaler Ebene. Neben der bereits bestehenden dynamischen Anpassung des Wohngeldes sollte jedoch auch der Baupreis- und Bodenpreisdynamik beim Förderrahmen des Bundes Rechnung getragen werden.



Gebäude sollen energetisch saniert werden: Wohnungsbaugesellschaften in Pflicht nehmen, steuerliche Förderung der energetischen Sanierung, „Mieterstrom“ voranbringen und noch bestehende Hemmnisse abbauen.



Das Ziel ist richtig, der Fokus sollte aber hier auf Privateigentümern und Kleinvermietern liegen, deren Sanierungsquoten und energetische Gebäudequalität erheblich schlechter sind als in der organisierten Wohnungswirtschaft, deren Bestandsqualität im Schnitt deutlich höher ist.

Beim Thema Mieterstrom wurden wesentliche steuerrechtliche Hemmnisse bereits abgebaut. Mittelfristig wäre es aber erstrebenswert, wenn der Mieterstrom wie bei Eigenheimbesitzern als Eigenverbrauch behandelt wird.

Dörfer und Städte sollen vitalisiert werden: zusätzlich zu bestehenden Städtebauprogrammen ein Förderprogramm „Attraktive Innenstadt“ auflegen, Förderung Co-Working-Spaces für kreatives Arbeiten.



Grundsätzlich richtig, wenn auch unkonkret in Bezug auf konkrete Ziele beispielsweise in den Bereichen Mobilität, Strukturpolitik oder bezahlbares, demografiefestes Wohnen im ländlichen Raum. Die Förderung der Vitalisierung von Innenstädten nur bei nachhaltigen Konzepten zur Mischnutzung unter Berücksichtigung der Wohnfunktion vergeben werden und nicht als Rettungsschirm für den monofunktionalen stationären Einzelhandel.

Gleichwertige Lebensverhältnisse und wirtschaftliche Entwicklung in allen Regionen.



Das Ziel ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar, es fehlen jedoch konkrete strukturpolitische Ziele. Mit dem Projekt „Regionale Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ haben GdW, VdW Rheinland-Westfalen und vtw bereits wichtige Impulse zu dem Thema gegeben.

Zukunftsregionen sollen geschaffen werden: Stadt und Land zusammenbringen und zusammen denken, gemeinsame Planung in den Regionen.



Das entspricht im Grundsatz der Position der Wohnungswirtschaft, wirkt aber ohne konkrete Vorschläge wie beispielsweise der Förderung von Städtereionen oder der Anpassung der Kommunal- und Verkehrsfinanzierung nur bedingt umsetzungsorientiert.

Menschen für ländlichen Raum begeistern und Arbeitsplätze auf dem Land schaffen.



Mit dem Projekt „Regionale Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ haben GdW, VdW Rheinland-Westfalen und vtw auch dazu bereits wichtige Impulse zu dem Thema gegeben.

Dörfer und Regionen smart machen: gute Versorgung mit allen Leistungen der Daseinsvorsorge.



Der Ausbau der Breitbandversorgung, sowie Konzepte zur flexiblen Infrastrukturbereitstellung sollten grundsätzlich unter dieser Forderung konkretisiert werden. Das erfordert jedoch ein Umdenken in der Strukturpolitik.

Die beste Verkehrsinfrastruktur schaffen.



Das Ziel ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zu begrüßen, dabei sollte es aber vor allem um eine nachhaltige, zukunftsfähige, klimagerechte und bedarfsorientierte Infrastruktur gehen.



Neubau von 100.000 Sozialwohnungen jährlich.

Der Forderung kann aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden, wenn im ausreichenden Maße Baulandentwicklung angeregt wird und die Wohnraumförderung vor dem Hintergrund der Preisdynamik auskömmlich ausgestaltet wird.



Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit zur Förderung eines nicht gewinnorientierten Segmentes auf dem Wohnungsmarkt.

Mittlerweile übernehmen Wohnungsunternehmen zahlreiche Aufgaben neben der reinen Bewirtschaftung von Wohnraum. Manche Unternehmen betreiben ein Sozialmanagement, bauen Kindertagesstätten, Schulen oder Quartierstreffpunkte oder organisieren das kommunale Gebäudemanagement und leisten Beiträge zur Stadt- und Quartiersentwicklung. Mit der alleinigen Fokussierung auf den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen könnten Sie diese Aufgaben nicht mehr übernehmen. Zudem würde die ewige Bindung, das haben Gutachten festgestellt, europäischem Recht widersprechen. Zudem steht die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen bereits jetzt im Mittelpunkt der gemeinwohlorientierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in den GdW-Verbänden.



Umsetzung eines zeitlich befristeten Mietmoratorium, mit dem Mieten nur entsprechend der Inflationsrate erhöht werden dürfen.

Der Anstieg der Bau- und Bodenpreise sowie der Verwaltungskosten und die Notwendigkeiten der energetischen Modernisierung lassen keine Spielräume für eine Moratorium. Insbesondere die Mieten der Unternehmen im GdW steigen zudem im Bestand weniger als zwei Prozent pro Jahr im Durchschnitt und liegen damit unterhalb der Teuerungsrate. Auch bei den Neuvermietungsmiten, das hat das VdW-Wohnungsmarktbarometer gezeigt, liegen beispielsweise die VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften deutlich unterhalb der Durchschnittspreise der großen Immobilienportale und wirken entdynamisierend auf die Mietenentwicklung. Problematisch ist eher die seit Jahren stagnierende Reallohnentwicklung.



Entfristung der Mietpreisbremse und bundesweit einheitliche Instrumente zur Erstellung von Mietspiegeln, welche die Bestands- und Angebotsmietpreise der letzten acht Jahre erfassen.

Die Entfristung einer bundesweiten Mietpreisbremse ist auf Grund der heterogenen Märkte nicht sachgerecht. Einheitliche Standards für Mietspiegel sind begrüßenswert. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums widerspricht jedoch der Idee der Momentaufnahme. Vielmehr gilt es solche Wohnungsunternehmen zu fördern, die bereits jetzt als „gebaute“ Mietpreisbremse wirken, wie das VdW Wohnungsmarktbarometer festgestellt hat.



Kommunale Wohnbauflächen sollen nicht mehr verkauft werden, sondern nur noch im Rahmen des Erbbaurechts für den Neubau von Wohnraum verpachtet werden

Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht für kommunale Gesellschaften ist unlogisch, da das Grundstück in der kommunalen Familie verbleibe. Das Bebauungskonzept sollte entscheiden, unabhängig von der Gesellschafterstruktur, ob ein Grundstück an eine Genossenschaft, ein kommunales Unternehmen oder ein anderes gemeinwohlorientiertes Unternehmen vergeben wird.



Die Schaffung von Bodenfonds unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke soll die Kommunen als wohnungspolitisches Instrument unterstützen.

Der Einstieg der Kommunen in eine aktive Liegenschaftspolitik entspricht der Forderung der Verbände.



Ausbau von Solaranlagen auf Dächern und die Förderung weiterer innovativer Formen der erneuerbaren Stromerzeugung.

Bei entsprechender technologieoffener Förderung ist der Ausbau erneuerbarer Energien in Wohnungsbeständen zu begrüßen.

**Warmmieten-Neutralität durch CO₂-Preislast auf Seiten der Vermieterseite als Anreiz für Modernisierungsinvestitionen.**

Die organisierte Wohnungswirtschaft hat im Geschosswohnungsbau bereits überdurchschnittliche Sanierungsquoten vorzuweisen, Anreize brauchen vor allem Eigenheimbesitzer und Kleinvermieter. Die Wohnungswirtschaft fordert deshalb eine Umlage auf der Basis der Gebäudeeffizienzklassen, die auch den Verbraucher mit in die Verantwortung nimmt.

**Bis 2030: fünf Millionen Häuser mit innovativen Heiz- und Energiesysteme (z. B. Wärmepumpen).**

Die Mitglieder der GdW-Verbände setzen bereits jetzt Modernisierungsstrategien um, in dem der Ausbau von regenerativen Heiz- und Energiesystemen eine zentrale Rolle spielt. Hierfür müssen die Fördermöglichkeiten weiter den Preisdynamiken bei der Baupreisentwicklung Rechnung tragen.





Aktivierung von Bauland und Wohnungsneubau durch eine strategische und gerechte Bodenpolitik der öffentlichen Hand, insbesondere durch ein Baugebot.

Der Einstieg der Kommunen in eine aktive Liegenschaftspolitik entspricht der Forderung der Verbände.



(verbilligtes) kommunales Vorkaufsrecht von Bundesimmobilien.

Bundesimmobilien sollten vor Ort nach Konzept verbilligt abgegeben werden. Dabei sollte die Gesellschaftsform eine nachgeordnete Rolle spielen, da beispielsweise auch Genossenschaften durch gute Quartierskonzepte und bezahlbare Wohnungen bauen.



Umwandlung der BlmA in einen gemeinnützigen Bodenfonds.

Der Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik auf allen Ebenen ist grundsätzlich zu begrüßen. Bereits jetzt setzt die BlmA eine konzeptorientierte Vergabe von Grundstücken um. Hier sollte in erster Linie die Verbilligungsrichtlinie für die Vergabe von Grundstücken für bezahlbares Bauen und Wohnen verbessert werden. Dabei sollte die Abhängigkeit von der Gesellschafterstruktur geändert werden, so dass beispielsweise auch Genossenschaften Grundstücke über dieses Instrument erwerben können, wenn entsprechende Konzepte vorliegen.



Flächenvergabe bevorzugt in Erbpacht.

Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht für kommunale Gesellschaften ist unlogisch, da das Grundstück in der kommunalen Familie verbleibe. Das Bebauungskonzept sollte vielmehr entscheiden, unabhängig von der Gesellschafterstruktur, ob ein Grundstück an eine Genossenschaft, ein kommunales Unternehmen oder ein anderes gemeinwohlorientiertes Unternehmen vergeben wird.



Förderung von Mietwohnungsbau durch die Stärkung und Neugründung kommunaler Wohnungsgesellschaften sowie die Unterstützung des Kaufs und der Modernisierung leerstehender Wohnungen als günstigen Wohnraum.

Die Forderung entspricht grundsätzlich der Position der Verbände in Bezug auf die Neugründung und Stärkung kommunaler Unternehmen. Auch die Gründung von Genossenschaften sollte in dem Rahmen unterstützt werden.



Bezahlbares Wohnen soll durch eine Neue Wohngemeinnützigkeit gefördert werden. Dafür sollen die Fördermittel für den sozialen Wohnraum erheblich erhöht und verstetigt werden. Das Ziel ist eine Million zusätzliche Sozialwohnungen bis 2030.

Das Ziel und die Erhöhung der Fördermittel sind wichtig und richtig, aber nicht im Rahmen der Gemeinnützigkeit.

Mittlerweile übernehmen Wohnungsunternehmen zahlreiche Aufgaben neben der reinen Bewirtschaftung von Wohnraum. Manche Unternehmen betreiben ein Sozialmanagement, bauen Kindertagesstätten, Schulen oder Quartierstreffpunkte oder organisieren das kommunale Gebäudemanagement und leisten Beiträge zur Stadt- und Quartiersentwicklung. Mit der alleinigen Fokussierung auf den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen könnten Sie diese Aufgaben nicht mehr übernehmen. Zudem würde die ewige Bindung, das haben Gutachten festgestellt, europäischem Recht widersprechen.

Dementsprechend sollten bestehende Förderprogramme für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen eher gestärkt werden ohne ein neues Rechtsinstitut zu schaffen.



Ordnungsrechtliche Eingriffe im Bestand sollen durch regionale Mietobergrenzen durch ein Bundesgesetz erfolgen. Die Mietpreisbremse soll entfristet und geschärft werden. In dem Rahmen sollen reguläre Miethöhen nur bis zu 2,5 % im Jahr bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sein. Dieser Betrachtungszeitraum soll für Mietspiegel auf 20 Jahre erhöht werden. Das Umwandlungsverbot und der Milieuschutz sollen ausgeweitet werden.



Eine Mietpreisbremse ergibt auf vielen regionalen Teilmärkten keinen Sinn. Vielmehr gilt es solche Wohnungsunternehmen zu fördern, die bereits jetzt als „gebaute“ Mietpreisbremse wirken, wie das VdW Wohnungsmarktbarometer festgestellt hat. Mit einer pauschalen Begrenzung der Mieterhöhung wird der wirtschaftliche Handlungsspielraum der Wohnungsunternehmen geschwächt. Die Investition in wichtige Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen könnten so gehemmt werden. Auch ein Umwandlungsverbot und der Milieuschutz können nur in einigen Teilmärkten und als Teil einer übergeordneten Strategie zur Beseitigung von Wohnraumversorgungsbedarfen beitragen. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums widerspricht dem Zweck eines Mietspiegels, der das Niveau der Mieten zu einem Moment darstellen soll.

Mietwucher, Fehlnutzungen und spekulativen Leerstand soll stärker sanktioniert werden.



Die Verschärfung des Mietwucherparagrafen entspricht einer Forderung der Verbände. Auch der spekulative Leerstand und die Zweckentfremdung sollten sachgerecht sanktioniert werden.

Auch die anteilige Besteuerung des Immobilienbesitzes bei Share Deals soll eingeführt werden.



Eine missbräuchliche Umgehung der Grunderwerbsteuer zu beenden, ist grundsätzlich zu unterstützen. Die Nutzung von Share Deals zwangsläufig mit der missbräuchlichen Umgehung gleichzusetzen, wird der Realität jedoch nicht gerecht. Vielmehr braucht es Wege, die Grunderwerbsteuer auf ihr originäres Wesen – die Besteuerung des Erwerbs von Grundstücken – zurückzuführen und nicht, um dadurch wirtschaftlich sinnvolle Umstrukturierungen von Unternehmen mit Grundbesitz zu behindern.

Warmmietenneutrale Modernisierung soll für Mieterinnen und Mieter durch eine Beschränkung der Modernisierungsumlage auf 1,50 Euro pro Quadratmeter garantiert werden.



Ohne erhebliche öffentliche Förderung dürfte dieses Ziel schwer umsetzbar sein. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft setzt sich bei dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe für eine Teilung der Lasten zwischen Mieter, Vermieter und öffentlicher Hand ein, damit auch die Verbraucher einbezogen werden.

Klimaneutralität und Energiewende sollen durch die Überarbeitung des Bundesklimaschutzgesetzes erreicht werden. Die Ziele für 2030 sollen angehoben und eine CO₂-Bremse für neue Gesetze eingeführt werden. Der ordnungsrechtliche Rahmen soll mit entsprechenden Förderprogrammen flankiert werden. Eine Solarpflicht soll den Anteil von regenerativem Strom im Gebäudebestand erhöhen. Zudem soll der Energiemarkt auf regenerative Energie fokussieren. Einnahmen aus der CO₂-Besteuerung sollen als "Energiegeld" als Kopfpauschale die Bürger zurückfließen. Unternehmen werden über die Steuergesetzgebung für klimaschonendes Verhalten entlastet.



Das Ziel ist grundsätzlich nachvollziehbar, es fehlen aber konkrete Ausgestaltungsmerkmale. Der langfristigen Zyklen von Wohnungsbau und -bewirtschaftung muss hier Rechnung getragen werden. Eine steuerliche Entlastung für klimakonformes Verhalten auch bei (Wohnungs-) Unternehmen ist positiv zu bewerten.

Nachhaltiges Bauen soll durch ein Gebäude-Ressourcen-Gesetz und eine Holzbaustrategie gestärkt werden. Die Digitalisierung von Planung und Genehmigung soll weiterentwickelt werden.

Der Einsatz von mehr Holz als nachhaltigen Baustoff ist in der Wohnungswirtschaft bereits bei Neubau und Aufstockung angekommen. Der Position fehlen jedoch konkrete Elemente, wie der Holzbau weiter gefördert werden kann. Beispielsweise durch eine Erweiterung des Rechtsrahmens für das Bauen mit Holz im Hochbau, der sachgemäßen Anpassungen der Brandschutzbestimmungen und vor allem einer auskömmlichen Förderung bei derzeit dynamischen Bauholzpreisen. Klar ist, dass die Förderung von nachhaltigen Baustoffen ausgeweitet werden muss. Die Digitalisierung von Planungsprozessen ist zu begrüßen.



Städtebauförderung soll insbesondere auf grüne und blaue Infrastruktur ausgerichtet werden. Auch Smart-City-Projekte sollen stärker gefördert werden. Gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen und Co-Working sollen stärker unterstützt werden.

Die Städtebauförderung sollte auch in Zukunft wichtige Impulse zum klimaresilienten Umbau von Städten und Gemeinden leisten. Wichtig wäre, dass auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften antragsberechtigt sind, wenn sie sich über die eigenen Bestände hinaus im Städtebau engagieren.





EU-Emissionshandel (EU-ETS) soll schnellstmöglich auf alle Sektoren und geographisch ausgeweitet werden.

Die langfristige Perspektive für den nationalen Emissionshandel kann nur die Ausweitung des EU-Emissionshandels auf die Sektoren Verkehr und Gebäude sein.



Eine europäische Strategie für den Import klimaneutraler Gase und Kraftstoffe soll geschaffen werden.

Die Klimaziele im Gebäudebestand werden nur durch das energetische Sanieren nicht zu erreichen sein. Benötigt wird eine umfassende Umstellung der Wärmeversorgung weg von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien.



Bei der Grunderwerbsteuer soll ein Freibetrag von bis zu 500.000 Euro für natürliche Personen eingeführt werden.

Die Grunderwerbsteuer ist eine große Kostenbelastung für das Bauen und macht damit das Wohnen teuer. Ausnahmen sind daher zu begrüßen, es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum diese auf selbstgenutzte Immobilien beschränkt bleiben. Die Streichung oder mindestens Ermäßigung der Grunderwerbsteuer bei der Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum wäre wünschenswert.



Für mehr Steuergerechtigkeit soll die missbräuchliche Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Immobilieninvestoren mittels sogenannter Share Deals mit einer Gesetzesänderung verhindert werden.

Eine missbräuchliche Umgehung der Grunderwerbsteuer zu beenden, ist grundsätzlich zu unterstützen. Die Nutzung von Share Deals zwangsläufig mit der missbräuchlichen Umgehung gleichzusetzen, wird der Realität jedoch nicht gerecht. Vielmehr braucht es Wege, die Grunderwerbsteuer auf ihr originäres Wesen – die Besteuerung des Erwerbs von Grundstücken – zurückzuführen und nicht, um dadurch wirtschaftlich sinnvolle Umstrukturierungen von Unternehmen mit Grundbesitz zu behindern.



Die lineare Abschreibung soll von zwei auf drei Prozent erhöht werden.

Die Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent ist eine langjährige Förderung der Wohnungswirtschaft. Sie wäre eine wirksame Förderung des Mietwohnungsbaus.



Ein breites Bündnis von Bund, Ländern, Kommunen, aus Wissenschaft und Praxis, Politik und Gesellschaft soll das Thema „Wohnen im Alter“ mehr in das Bewusstsein aller Akteure rücken und Lösungen erarbeiten.

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Selbstverständlich wollen die meisten Menschen in ihrem Zuhause und ihrer gewohnten Umgebung alt werden. Hierfür bedarf es heute und vor allem in Zukunft zahlreicher Unterstützungsangebote. Unterstützt werden sollten hierbei auch Vermieter, die ihren Mietern bereits heute entsprechende Unterstützungsleistung anbieten.



Zahlungsschwachen Wohnungssuchenden soll der Zugang zum freien Wohnungsmarkt mithilfe des Wohngeldes erleichtern. Erst wenn dort die Wohnungssuche erfolglos bleibt, soll die Berechtigung auf Bezug einer Sozialwohnung erteilt werden.

Der vereinfachte Zugang zum Wohngeld ist zu begrüßen, er hat auch während der Corona-Krise für Entspannung gesorgt. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, wieso das bewährte System aus gleichberechtigtem Nebeneinander von Subjekt- und Objektförderung geändert und die Inanspruchnahme der Objektförderung an die vorherige erfolglose Inanspruchnahme der Subjektförderung geknüpft werden soll. Dies wäre eine zusätzliche bürokratische Hürde, die das Ziel, zahlungsschwachen Haushalten zeitnah eine adäquate Wohnung zu vermitteln, behindert. Vielmehr sollte auch die Wohnraumförderung konsequent fortentwickelt werden, durch verstetigte Mittel auf Bundesebene und eine kontinuierliche Anpassung der Förderkonditionen in den Ländern.



Es soll ein Baukosten-TÜV eingeführt werden, der neue Regelungen auf ihre Kosten für Bauen und Wohnen ermittelt. Unser Ziel ist es, kostenverursachende Normen zu vermeiden und den Entscheiderinnen und Entscheidern eine transparente Grundlage für ihr Handeln zur Verfügung zu stellen.

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren massiv angestiegen und haben einen entscheidenden Beitrag zur Verteuerung des Wohnens geleistet. Die Baukostensteigerung liegt auch in stetig steigenden Vorgaben begründet. Eine Vermeidung von kostenverursachenden Normen wird begrüßt.



Genehmigungsverfahren sollen vor dem Bauen beschleunigt werden. Dazu sollen die Chancen des seriellen und modularen Bauens genutzt sowie ein digitales und teilautomatisiertes Baugenehmigungsverfahren entwickelt werden.

Ansätze, die zu einer Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren beitragen, sind ein wirkungsvoller Beitrag für die schnellere Bereitstellung von Wohnungen. Auch das serielle und modulare Bauen ist ein Beitrag hierzu.



Es soll eine sogenannte Genehmigungsfiktion gesetzt werden: Wenn die Bauherrin oder der Bauherr alle Unterlagen vorlegt und die Behörde nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums auf den Antrag reagiert, gilt er als genehmigt und die Bautätigkeit kann beginnen.

Vom Beginn der Planung bis zur tatsächlichen Fertigstellung eines Hauses vergeht viel zu viel Zeit. Gerade Genehmigungsverfahren sind Zeitfresser und können ein Bauprojekt verzögern. Eine Baugenehmigungsfiktion beschleunigt Bauvorhaben und sorgt dafür, dass schneller die dringend benötigten Wohnungen geschaffen werden können, gerade in den Ballungsräumen. Zudem sorgt sie für Planbarkeit auf Seiten der Bauherren. Man kann sich darauf verlassen, bis wann ein Bauantrag entschieden ist.



Es soll der digitale Bauantrag eingeführt werden, um die Bearbeitung zu vereinfachen, zu beschleunigen und teilweise zu automatisieren.

Langsame und ineffiziente Planungs- und Genehmigungsprozesse verlangsamen das Bauen und machen das Wohnen damit teurer. Die Digitalisierung von Bauanträgen und deren Bearbeitung ist ein wichtiger Beitrag, um Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen.



Es soll Gigabit-Gutscheine für Privathaushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen geben. Mit den Gutscheinen soll ein Teil der Kosten erstattet werden, die bei der Umstellung auf Gigabit entstehen.

Die Corona-Pandemie hat noch einmal gezeigt wie wichtig eine schnelle Internetverbindung ist und das flächendeckend im Land. Der Ausbau von Gigabitnetzen sollte daher höchste Priorität haben. Eine ausgeweitete Förderung wird begrüßt.



Die Mietpreisbremse soll abgeschafft und ein bundesweiter Mietendeckel verhindert werden.

Die beste Strategie zur Senkung von Mieten ist die Erhöhung des Angebotes und die Unterstützung gemeinwohlorientierter Vermieter. Instrumente wie der Mietendeckel schaffen keine neuen Wohnungen und bieten somit keinen nachhaltigen Beitrag zur Lösung des Problems.



Es soll ein Baulücken- und Potentialflächenkataster eingeführt werden. Auf dessen Grundlage können die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten konkrete Zeit- und Maßnahmenpläne zur Bebauung dieser Flächen entwickeln.

Die Baulandverfügbarkeit und -aktivierung ist der Flaschenhals bei der schnellen und umfassenderen Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Entscheidend ist, dass die Schaffung bezahlbarer Wohnungen Vorrang erhält. Maßnahmen, die zur stärkeren Aktivierung von Bauland für das bezahlbare Wohnen führen, werden begrüßt.



Der Bund soll die Länder zu einer Entbürokratisierung des Dachausbaus und der Dachaufstockung, etwa bei der Stellplatz- und Aufzugspflicht, anhalten und mittels der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ein entsprechendes Förderprogramm auflegen.

Aufstockungen von bestehenden Gebäuden sind – dort wo dies technisch und wirtschaftlich darstellbar ist – ein guter Beitrag zur flächenschonenden Schaffung von zusätzlichen Wohnungen. Alle Schritte, diese Aufstockungen zu erleichtern und zu beschleunigen, werden begrüßt.



Es soll die Aktivierung von Bauland erfolgen, beispielsweise durch eine stärkere Zusammenarbeit der Länder mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Die Baulandaktivierung ist der Flaschenhals bei der schnellen und umfassenderen Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Entscheidend ist, dass die Schaffung bezahlbarer Wohnungen Vorrang erhält. Maßnahmen, die zur stärkeren Aktivierung von Bauland für das bezahlbare Wohnen führen, werden begrüßt.



DIE LINKE.

Die Bodenpreise sollen gedeckelt werden. Durch ein Bodensicherungsgesetz soll die Privatisierung öffentlicher Grundstücke ausgeschlossen und nur im Erbbaurecht vergeben werden. Für den Einstieg in eine aktive Liegenschaftsstrategie soll ein staatliches Ankaufprogramm mit einem Budget von zwei Milliarden Euro pro Jahr aufgesetzt werden. In dem Rahmen soll die BlmA gemeinnützig werden und ein kommunales Vorkaufsrecht der Kommunen bis zu sechs Monate eingeführt werden.

Die Idee einer aktiven Liegenschaftspolitik entspricht auch der Verbandsposition zum Thema, die Regelungstiefe ist hier jedoch viel zu stark und könnte die Baulandbereitstellung eher behindern.



Die Förderung von bezahlbaren Wohnungen möchte die Linke mit 150.000 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen pro Jahr umsetzen. Die Wohnungen sollen im Rahmen einer Neuen Gemeinnützigkeit einer ewigen Bindung unterliegen. Ziel ist es, dass 50 Prozent des Wohnungsmarktes in öffentlicher und gemeinnütziger Hand liegen. Dafür sollen jährlich zehn Milliarden Euro zur Verfügung stehen.

Das Ziel und die Erhöhung der Fördermittel sind wichtig und richtig, aber nicht im Rahmen der Gemeinnützigkeit.

Mittlerweile übernehmen Wohnungsunternehmen zahlreiche Aufgaben neben der reinen Bewirtschaftung von Wohnraum. Manche Unternehmen betreiben ein Sozialmanagement, bauen Kindertagesstätten, Schulen oder Quartierstreffpunkte oder organisieren das kommunale Gebäudemanagement und leisten Beiträge zur Stadt- und Quartiersentwicklung. Mit der alleinigen Fokussierung auf den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen könnten Sie diese Aufgaben nicht mehr übernehmen. Zudem würde die ewige Bindung, das haben Gutachten festgestellt, europäischem Recht widersprechen.

Dementsprechend sollten bestehende Förderprogramme für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen eher gestärkt werden ohne ein neues Rechtsinstitut zu schaffen.



Beim Mietrecht fordert die Linke einen bundesweiten Mietendeckel für Wohnen und Gewerbe. Durch ein Vergesellschaftungsgesetz soll die Möglichkeit geschaffen werden Boden und Bestände im Zweifelsfall zu rekommunalisieren.

Die bloße Übernahme durch Enteignung oder Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen löst nicht den quantitativen Bedarfsüberschuss. Instrumente wie der Mietendeckel schaffen keine neuen Wohnungen und bieten somit keinen nachhaltigen Beitrag zur Lösung des Problems, insbesondere nicht im komplexen Bereich der Gewerbemieten. Vielmehr sollten die Unternehmen und Genossenschaften gestärkt werden, die langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen und damit eine „gebaute“ Mietpreisbremse sind.



Darüber hinaus sollen Mietspiegel verpflichtend werden und Umwandlungsverbote und Eigenbedarfskündigungen verschärft werden.

Einheitliche Standards für Mietspiegel sind aus Sicht der organisierten Wohnungswirtschaft ein geeignetes Instrument um zu einem definierten Zeitpunkt das Niveau der Mieten aufzuzeigen. Dazu müssen sachgerechte Rahmenbedingungen geschaffen werden. Das Verbot der Umwandlung von Wohnraum oder der Eigenbedarfskündigung betrifft die Wohnungswirtschaft kaum. Diese Verbote können aber nur Teil einer übergeordneten Wohnungsbaustrategie für Bereiche mit hoher Nachfrage sein.



Share Deals sollen Verboten werden und Immobilien Fonds die Zulassung entzogen werden, um Spekulation zu unterbinden.

Eine missbräuchliche Umgehung der Grunderwerbsteuer zu beenden, ist grundsätzlich zu unterstützen. Die Nutzung von Share Deals zwangsläufig mit der missbräuchlichen Umgehung gleichzusetzen, wird der Realität jedoch nicht gerecht. Vielmehr braucht es Wege, die Grunderwerbsteuer auf ihr originäres Wesen – die Besteuerung des Erwerbs von Grundstücken – zurückzuführen und nicht, um dadurch wirtschaftlich sinnvolle Umstrukturierungen von Unternehmen mit Grundbesitz zu behindern.

**Die Zweckentfremdung soll verboten und die Besetzung von zweckentfremdetem Wohnraum legitimiert werden.**

Das Verbot der Zweckentfremdung kann vorübergehend, ebenso wie das der Umnutzung, in bestimmten Bereichen teil einer Wohnungsbaustrategie sein, wenn Wohnraummangel herrscht. Die Legitimierung der Besetzung von Wohnraum lehnen wir grundsätzlich ab.

**Die Modernisierungsumlage soll abgeschafft werden. Mieterhöhungen sollen nur noch warmmietenneutral möglich sein. Es soll verpflichtende Sanierungsfahrpläne geben, die Sanierungsquote soll verdreifacht werden.**

Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft setzt sich bei dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe für eine Teilung der Lasten zwischen Mieter, Vermieter und öffentlicher Hand ein, damit auch die Verbraucher einbezogen werden. Die Modernisierungsquote der Wohnungsunternehmen liegt bereits deutlich höher als bei den Eigenheimbesitzern und Kleinvermietern, bei denen die energetische Gebäudequalität noch deutlich höhere Potentiale bietet.

**Der Klimaneutrale Gebäudebestand soll bis 2040 erreicht sein. Der Neubaustandard soll bei KfW 40 liegen.**

Das Ziel der Forderung ist nachvollziehbar, lässt sich ohne eine massive Fördermittelausweitung und bei den oben skizzierten Mietbeschränkungen nicht umsetzen, zumal die Bewirtschaftungszyklen der Wohnungswirtschaft hier nicht ausreichend berücksichtigt werden. Gerade im geförderten Mietwohnungsneubau ist die Umsetzung des KfW 40-Standards kritisch zu betrachten.

**Für die Energiewende im Bestand will die Linke jährlich rund 10 Milliarden Euro Fördergelder auflegen. Vermieter bekommen die Fördermittel dann, wenn Sie sich zu einer gemeinnützigen Bewirtschaftung verpflichten.**

Eine Verknüpfung der Wohnraumförderung mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit lehnen wir ab.

**In der Stadtentwicklung soll der Milieuschutz ausgeweitet werden und die Mischung im Viertel verbessert werden.**

Die Wohnungswirtschaft setzt sich täglich für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten und gemischten Quartieren und Nachbarschaften ein. Eine anlassunabhängige Ausweitung des Milieuschutzes lehnen wir ab, da er oft nicht sachbegründet ist.

**Die Städtebauförderung soll auf Gebäudesanierung, der Verbesserung des Wohnumfelds, dem altersgerechten und barrierefreien Umbau von Gebäuden sowie der Förderung nachhaltiger Mobilität ausgerichtet werden. Auch Smart-City-Maßnahmen sollen gefördert werden.**

Eine Ausweitung der Städtebauförderung auch auf die Sanierung von Gebäuden kann sinnvoll sein. Darüber hinaus entsprechen die Forderungen dem Stand der Planungspraxis und sind auch in ihrem Abstraktionsgrad aus wohnungswirtschaftlicher Sicht akzeptabel. Wichtig wäre, dass auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dort antragsfähig sind, wo sich im Städtebau engagieren.



DIE QUELLEN DER WAHLPROGRAMME

CDU

<https://www.ein-guter-plan-fuer-deutschland.de/>

SPD

www.spd.de/zukunftsprogramm/uebersicht/

FDP

www.fdp.de/nie-gab-es-mehr-zu-tun

Bündnis 90 / Die Grünen

www.gruene.de/artikel/wahlprogramm-zur-bundestagswahl-2021

DIE LINKE.

www.die-linke.de/wahlen/wahlprogramm-2021/



*Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Tel.: 0211 16998-0
E-Mail: info@vdw-rw.de
www.vdw-rw.de*



*Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.
Tel.: 069 97065-01
E-Mail: info@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de*



*Verband Thüringer Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e. V.
Telefon: 0361 34010-0
E-Mail: info@vtw.de
www.vtw.de*