

Vorschläge der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an die neue Bundesregierung

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist einer der Grundpfeiler der deutschen Volkswirtschaft. Der Wohnungsbau sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geben wichtige Impulse für die Bauwirtschaft. 12,7 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rund 250 Mrd. Euro) werden von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erbracht. Rund 85 Prozent des deutschen Kapitalstocks sind in Immobilien angelegt. Schließlich unterstreicht auch das Arbeitsplatzangebot von rund 400.000 Beschäftigten den enormen Stellenwert der Branche.

Deshalb benötigt die Branche in Zukunft langfristig geltende, verlässliche Rahmenbedingungen und einen unverletzlichen Schutz des Eigentums, um auch zukünftig ein qualitativ hochwertiges und quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot in Deutschland zu gewährleisten. Die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer,

die die komplette Anbieterseite auf dem deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkt repräsentieren, fordern deshalb gemeinsam mit ihren Kooperationspartnern, dem Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., dem Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) und dem Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) von einer neuen Bundesregierung:

Stellenwert der Wohnungspolitik erhöhen

Nach Auffassung der Spitzenverbände der deutschen Immobilienwirtschaft müssen die Bereiche des Bau- und Wohnungswesens sowie der Stadtentwicklung innerhalb der künftigen Bundesregierung funktional und personell wegen ihrer großen volkswirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Bedeutung angemessen berücksichtigt werden. Den im Deutschen Bundestag vertretenen Fraktionen wird empfohlen, für die neue Legislaturperiode wohnungspolitische Sprecher/innen zu benennen.

Stadtentwicklungspolitik als zentrale Aufgabe

Die nachhaltige Sicherung unserer Städte als funktionsfähige und attraktive Wirtschafts- und Wohnstandorte ist eine wichtige Zukunftsaufgabe. Die Konzentration der baulichen Entwicklung auf die vorhandene Siedlungsfläche ist Voraussetzung für eine wirtschaftlich leistungsfähige und gut ausgelastete Infrastruktur, für städtebauliche Qualität und damit auch für die Sicherung der geschaffenen Werte für nachfolgende Generationen.

Stadtumbau/Stadtentwicklung als zentrale Herausforderungen erfordern, dass das Programm Soziale Stadt und speziell das Programm Stadtumbau Ost, aber auch Stadtumbau West fortgeführt und weiterentwickelt werden. Neben der Anpassung der Wohnungsbestände an den vielerorts sinkenden Bedarf sind neue Akzente für die Aufwertung insbesondere der Wohngebäude erfor-



Bundesfachverband Wohnungs-
und Immobilienverwalter e.V.



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

derlich, die auf Dauer den Charakter einer Stadt prägen. Dabei ist die Wohneigentumsbildung ein wichtiger Faktor der Stadtentwicklung. Die Verbände plädieren deshalb für eine Eigentumsförderung im vorhandenen Siedlungsgebiet.

Integration der Wohnimmobilie in die Altersvorsorge

Die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft erneuern ihre Forderung nach einer vollen und gleichberechtigten Einbeziehung der selbst genutzten und vermieteten Wohnimmobilie sowie des genossenschaftlichen Wohnens in die staatlich geförderte Altersvorsorge. Entscheidend ist dabei, dass eine echte Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Anlageformen zugelassen und damit dem Gebot der Konsumentensouveränität entsprochen wird.

Antidiskriminierungsgesetz

Die immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände erwarten, dass die neue Bundesregierung die Antidiskriminierungsrichtlinien der EU sachgerecht umsetzt und keine zusätzlichen Diskriminierungstatbestände oder weitere Regulierungen in das Gesetz aufnimmt. Dabei muss sichergestellt werden, dass im Antidiskriminierungsgesetz die gezielte Auswahl von Mietbewerbern zur Sicherung sozial stabiler Nachbarschaften und gemischter Belegungsstrukturen vom Generalverdacht einer Diskriminierung ausgenommen wird. Diese wichtige Ergänzung des früheren Gesetzentwurfs darf bei der Neueinbringung nicht zur Disposition gestellt werden.

Reform der Grund- und Grunderwerbsteuer

Bereits seit vielen Jahren wird eine Reform der Grundsteuer erwartet. Sie muss mindestens aufkommensneutral ausfallen. Die Bemessungsgrundlage darf keine höhere Belastung für die selbstnutzenden Immobilieneigentümer, Vermieter und Mieter zur Folge haben. Die Anerkennung als Betriebskosten ist weiterhin zu gewährleisten. In Wohnungsmärkten mit strukturellem Leerstand sollte auf die Erhebung der Grundsteuer vollständig verzichtet werden.

Die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft fordern, die Grunderwerbsteuer mindestens wieder auf das ursprüngliche Maß von 2 Prozent zurückzuführen. Der heutige Steuersatz von 3,5 Prozent behindert Transaktionen und führt damit zu Ineffizienzen auf dem Markt.

Ökologisch sinnvolle und ökonomisch machbare Energiepolitik

Die Immobilienwirtschaft unterstützt nachdrücklich die Ziele der Gesamtenergieeffizienzsteigerung und des Klimaschutzes. Sie hat in der Vergangenheit insbesondere durch energetische Modernisierung der Wohnungsbestände einen großen Beitrag vor allem zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes im Sektor Haushalte geleistet. Sie wird sich für diese Ziele auch künftig stark engagieren und fordert die neue Bundesregierung auf, keine überzogenen und für die Wohnungswirtschaft unbezahlbaren Regelungen zu verabschieden. Insgesamt muss das, was ökologisch gewollt ist, stets auch ökonomisch machbar sein.

Bezüglich der anstehenden nationalen Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden mahnt die Wohnungswirtschaft pragmatische und praxisgerechte Lösungen an. Dies betrifft insbesondere den im Gebäudebestand einzuführenden Energieausweis.

Das umweltpolitische Ziel einer Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand wird nur über öffentliche Anreize zur Aktivierung privaten Kapitals erfolgreich verfolgt werden können. Letztlich sollte über die Schaffung eines funktionsfähigen Wettbewerbs für die verschiedenen Energieträger (insbesondere Strom und Gas) Energiepreissteigerungen vorgebeugt werden, die sich aus marktbeherrschenden Positionen der Anbieter ergeben.

Deregulierung und Liberalisierung des Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarkt gehört derzeit zu den am stärksten regulierten Märkten in Deutschland. Daher muss ein Ziel künftiger Politik der Abbau bestehender Regulierungen und bürokratischer Verfahren sein, um das wohnungswirtschaftliche Handeln von unnötigen Hemmnissen und das Wohnungsangebot von überzogenen staatlichen Restriktionen zu befreien.

Die Verbände

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen repräsentiert bundesweit 3.200 Wohnungsunternehmen mit 6,5 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 16 Millionen Menschen leben. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen sämtliche Wohnungsbaugenossenschaften sowie kommunale, öffentliche und kirchliche Wohnungsunternehmen und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft.

Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) gehören derzeit rund 1.800 Unternehmen an. Diese Mitgliedsunternehmen verwalten einen Bestand von ca. 3,6 Millionen Wohnungen.

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund vertritt die Interessen von rund 850.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Die privaten Eigentümer besitzen mit rund 31 Millionen Wohneinheiten etwa 80 Prozent des gesamten Bestandes. Davon werden rund 14 Millionen Wohnungen vermietet.