

DMB, Littenstraße 10, 10179 Berlin
BID c/o ZIA, Wallstraße 16, 10179 Berlin

An das

Büro des SPD Parteivorsitzenden
Herrn Sigmar Gabriel
Willy-Brandt-Haus
Wilhelmstraße 141
10963 Berlin

Datum Berlin, 25.10.2013

Gemeinsames Schreiben des Mieterbundes und der wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Verbände Deutschlands

Sehr geehrter Herr Gabriel,

Sie haben sich dafür entschieden, in konkrete Koalitionsgespräche einzutreten. Wir, die unterzeichnenden Präsidenten der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und dem DMB Deutschen Mieterbund, möchten Ihnen unbeschadet der Tatsache, dass es zu bestimmten Fragen auch unterschiedliche Auffassungen gibt, gemeinsame Vorschläge für das wohnungspolitische und Stadtentwicklungsprogramm der neuen Bundesregierung unterbreiten. Wir wollen uns dabei auf die kurze Darstellung von Kernforderungen konzentrieren. Dies führt im Ergebnis zu dem nachfolgenden Katalog von Wünschen und Anregungen:

1. Neubau in den Problemregionen, die sich durch angespannte Wohnungsmärkte auszeichnen, z. B. in nahezu allen Großstädten und Universitätsstädten in Deutschland, ist dringend erforderlich. In der Vergangenheit ist es nicht zu ausreichenden Neubauaktivitäten auf den Märkten gekommen. Wir halten es deshalb für unverzichtbar, dass neue Anreize geschaffen werden. Dazu unterbreiten wir insbesondere den Vorschlag, die Abschreibung im Wohnungsbau zu erhöhen und damit auch der Tatsache gerecht zu werden, dass der Werteverzehr von Immobilien sich in der heutigen Situation in einem kürzeren Stadium als in 50 Jahren abspielt. Wir schlagen vor, die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Abschreibungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau zu verbessern.



DMB Deutsche Mieterbund
Deutscher Mieterbund e. V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Tel.: 030 / 22 32 30
Fax: 030 / 20 32 23 100
E-Mail: info@dmieterbund.de
www.mieterbund.de



**Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**
c/o Zentraler Immobilien Ausschuss
Wallstraße 16
10179 Berlin

Tel.: 030 / 20 21 585 0
Fax: 030 / 20 21 585 29
E-Mail: presse@bid.info
www.bid.info

Als wichtige Maßnahme regen wir auch an, die für Baumaßnahmen verfügbaren Grundstücke vermehrt zur Verfügung zu stellen. Dies ist sicherlich zunächst Aufgabe der Kommunen. Wir halten es aber für wichtig, dass der Bund gemeinsam mit den Ländern Ziele für eine gerechte und zielführende Grundstücksvergabe nach festgelegten Kriterien erarbeitet.

Konzeptüberlegungen sind bereits beispielsweise in München, Hamburg, Köln und Düsseldorf konkretisiert worden. Der Bund sollte hierzu eine klare Vorbildfunktion übernehmen.

Weiterhin halten wir die Einrichtung einer Baukostenkommission für zielführend, um die explodierenden Baukosten im Neubau wie auch bei der energetischen Sanierung stärker in den Griff zu bekommen.

2. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus fordern wir gemeinsam, dass die vom Bund jährlich zur Verfügung gestellten Kompensationsmittel aus der Föderalismusreform von 518,2 Millionen Euro jährlich konsequent von den Ländern nur für den Wohnungsbau, nicht für die Konsolidierung ihrer Haushalte verwendet werden dürfen. Wir regen aus Gründen der Planungssicherheit an, dass die Zweckbindung an den Wohnungsbau über 2014 hinaus in den Ländern aufrechterhalten wird.

3. Die Bedeutung und die Angemessenheit der Einführung einer weiteren Mietpreisbremse vor dem Hintergrund fehlender Wohnungsangebote und daraus resultierend steigender Mieten in Ballungsgebieten wird vom DMB und der BID unterschiedlich bewertet. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gespräche zur Vereinbarung eines neuen Regierungsprogrammes, weisen DMB und BID aber gleichwohl gemeinsam ergänzend auf entscheidende Punkte hin, die beachtet werden müssen, wenn nicht der Mietwohnungsmarkt Schaden nehmen soll:
 - a. Neubauwohnungen – also solche, die erstmals vermietet werden – werden von einer Mietpreisbremse nicht erfasst.
 - b. Die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisher geschuldeten Miete entsprechen können. Eine Reduzierung der bisherigen, rechtlich zulässigen Miete, ist ausgeschlossen.
 - c. Mietsteigerungen aufgrund werterhöhenden Maßnahmen (Modernisierung), müssen von Begrenzungen ausgenommen bleiben.

Die BID erklärt zusätzlich, dass im Fall der Wiedervermietung einer Bestandswohnung eine Mietpreisbremse befristet, lokal beschränkt und ihre Anwendung mit einem qualifizierten Nachweis eines Wohnungsmangels verbunden werden sowie juristisch nachprüfbar sein muss.

4. Die Notwendigkeit, in den nächsten Jahren 2,5 bis 3 Millionen altengerechte bzw. barrierearme Wohnungen zu schaffen, ist angesichts der demografischen Entwicklung (Alterung) unserer Bevölkerung unstrittig. Wir regen deshalb dringend an, dass das Programm „Altengerecht umbauen“ wieder aus Bundesmitteln finanziert und spürbar aufgestockt wird. Nur so wird es gelingen, die Zielvorgaben barrierearmer Wohnungen und eines barrierearmen Wohnumfeldes zu erreichen.

5. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn wir die Energieeffizienz in Wohngebäuden spürbar erhöhen. Wir halten insgesamt eine Förderung des Bundes von fünf Milliarden Euro jährlich in diesem Bereich für angemessen und glauben, dass dieser hohe Betrag zum Teil durch steuerliche und Arbeitsplatzeffekte refinanziert werden kann. Unter Beteiligung aller betroffenen gesellschaftlichen Gruppen wird ein investitionsfreundliches Gesamtkonzept erarbeitet, so unser Vorschlag, damit die weitere Verbesserung der Energieeffizienz auf Basis der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen erreicht werden kann. Dabei sollte ein Sanierungszwang für den Bestand in jedem Fall vermieden werden. Darüber hinaus halten wir konkrete Aussagen in einem möglichen Koalitionsprogramm für schwierig, regen aber dringend an, kurzfristig eine Arbeitsgruppe zu schaffen, die sich mit den vielfältigen Fragen des Wohnens und der Energiewende, insbesondere mit einer fairen und gerechten Verteilung der dadurch entstehenden Kosten, beschäftigt.

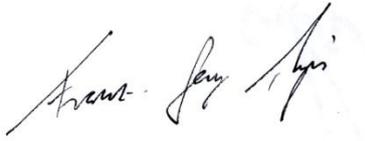
6. Zum Thema Stadtentwicklung halten wir es für unverzichtbar, den Umbau der Städte mit Blick auf die Herausforderungen der Energiewende, des Klimaschutzes, des sozialen Zusammenhalts und des demografischen Wandels voranzubringen. Die Städtebauförderung muss deshalb so ausgestattet sein, dass sie den wachsenden Herausforderungen gerecht werden kann. Wir erhoffen deshalb, dass eine dem gewachsenen Sanierungsstau angemessene Förderhöhe von 700 Millionen Euro jährlich erreicht werden kann. Im Interesse stabiler und sicherer Nachbarschaften halten wir vor allem eine Stärkung des Programms „Soziale Stadt“ für unverzichtbar. Auch das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ muss ergänzt und insbesondere auf die Quartiersebene zusätzlich bezogen werden. Das neue KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ muss auf der Quartiersebene mit den anderen Erfordernissen des Stadtumbaus und der Stadterneuerung verknüpft werden.

7. Wir mahnen an, dass die Transferleistungen den gestiegenen Wohnkosten, insbesondere den steigenden Energiekosten, angepasst werden müssen. Dies gilt sowohl für das Wohngeld, das auf jeden Fall nach der Streichung der Heizkostenpauschale um eine Energiekostenkomponente zu bereichern ist, wie auch für die Unterkunftskosten nach den Sozialgesetzbüchern und für das Bafög.

Wir, die unterzeichnenden Präsidenten der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und dem DMB Deutschen Mieterbund, stehen Ihnen gerne für Gespräche zur Verfügung.

Wir bitten Sie, in den Koalitionsvereinbarungen die von uns angesprochenen Punkte zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Franz-Georg Rips
Präsident **DMB** Deutscher Mieterbund



Dr. Andreas Mattner
Vorsitzender **BID** und Präsident **ZIA** Zentraler Immobilien Ausschuss



Axel Gedaschko
Präsident **GdW** Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen



Wolfgang Heckeler
Präsident **DDIV** Dachverband Deutscher Immobilienverwalter



Jens-Ulrich Kießling
Präsident **IVD** Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilien-berater, Makler, Verwalter und Sachverständigen



Thomas Meier
Präsident **BVI** Bundesfachverband der Immobilienverwalter



Oliver Porr
Präsident **bsi** Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen



Walter Rasch
Präsident **BFW** Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen



Jens Tolckmitt
Hauptgeschäftsführer **vdp** Verband deutscher Pfandbriefbanken