



Forderungen an die künftige Bundesregierung

Im September wurde der Bundestag neugewählt. Unsere Anfragen an die Politik hatten wir vor der Wahl bereits gestellt. Mit dem hier vorliegenden Forderungskatalog wenden wir uns an die Bundestagsparteien von CDU/CSU und SPD, die in Koalitionsgesprächen ihr Regierungsprogramm abstecken.

Das Wohneigentum ist zu einem Experimentierfeld für Zukunftsentwürfe geworden. Es stellen sich Fragen zu einer sicheren, sauberen und bezahlbaren Energieversorgung, zum Wohnen im Alter angesichts der demographischen Entwicklung und zum sozialen Miteinander im Rahmen künftiger gesellschaftlicher Bedingungen. Viele der Experimente im Wohnungsbau sind uns in den letzten Jahren als Leuchtturmprojekte aller Art präsentiert worden. Diese interessanten und ehrgeizigen Ansätze müssen allerdings für das Wohnen im Alltag der Zukunft angepasst werden.

1. Energie und Wohnen

Im Bereich der Klimaschutz- und Energiepolitik wird viel experimentiert. Neuentwicklungen werden politisch gefördert und natürlich durch die wirtschaftlich interessierte Anbieterseite verstärkt. Dies ist zunächst positiv. Allein was die energetische Sanierung von Wohnimmobilien angeht, werden immer neue Baumaterialien, Techniken und Dienstleistungen entwickelt, deren Nutzen aber oft zu modellhaft und abstrakt berechnet wird. Nachhaltigkeit kann nur durch mehr „maßgeschneiderte“ Maßnahmen mit langlebigen, gesunden Baustoffen erreicht werden. Der Verband Wohneigentum fordert fachliche und neutrale Beratung des privaten Wohneigentümers vor seiner Investitionsentscheidung und effektive Bezuschussung von Einzelmaßnahmen.

- **Beratung**

Angesichts der komplexen Lage beim energetischen Bauen und Sanieren ist es dringend erforderlich, den selbstnutzenden Wohneigentümer wirksam zu unterstützen. Das A und O ist fachgerechte, unabhängige Beratung. Sie muss stattfinden im Vorfeld der Überlegungen, bei Analyse der konkreten Immobilie und bei der Planung der sinnvollsten Schritte. Diese müssen den Geldbeutel des Eigentümers berücksichtigen, das heißt entsprechend den finanziellen Möglichkeiten die wirksamste Variante suchen. Eine solche Sanierung wird in den seltensten Fällen als „Leuchtturmprojekt“ in die Spitzengruppe kommen, aber als „Best Practice“ für die Breitenwirkung dienen. Beratung muss außerdem während der Bauphase und bei Abnahme der Sanierung stattfinden. Auch hier ist gezielte Förderung vonnöten. Wir fordern, die vorhandenen Programme zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

- **Zuschüsse für energetische Einzelmaßnahmen**

Die Finanzierung von Einzelmaßnahmen, die gegebenenfalls nach und nach umgesetzt werden können, ist nach Beratung die effektivste Unterstützung. Günstigere Kredite sind für groß angelegte Sanierungen sinnvoll. Doch für sehr viele Hausbesitzer, die im kleineren, überschaubaren Rahmen modernisieren, ist der Zuschuss besser.

- **Technologieoffenheit**

Angesichts der permanenten technischen Weiterentwicklung darf die Förderung nicht auf bestimmte Techniken oder Maßnahmen eingeschränkt werden. Technologieoffenheit muss garantiert werden. Maßstab kann nur das Resultat der Energieeinsparung sein.

- **Wirtschaftlichkeit, soziale Ausgewogenheit und Freiwilligkeit statt Zwang**

Alles in allem fordern wir, die Interessen und die Lebenssituationen der Verbraucher zu beachten: Die Ziele Energieeinsparung müssen unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit sowie der sozialen Ausgewogenheit stehen. Die Lücke zwischen Investitionskosten und mangelnder Rentabilität bei energetischer Sanierung von Wohneigentum ist durch entsprechende Förderung zu mildern, um die Bereitschaft zu freiwilliger Sanierung zu erhöhen. Und eben diese Freiwilligkeit, selbstverantwortlich Maßnahmen zu ergreifen, deren Kosten der einzelne Hauseigentümer zu tragen hat, ist und bleibt unabdingbar.

- **Teilhabe bei Stadtentwicklung**

Ebenfalls wichtig sind Maßnahmen der energetischen Stadt- und Siedlungsentwicklung. Für das Gestaltungskonzept, die Verteilung der finanziellen Lasten zwischen Kommunen, Gewerbetreibenden und Bewohnern und für die Formen der Teilhabe der Betroffenen ist ein geeigneter Rahmen zu schaffen. Die Kommune kann und muss sich so als Basis der demokratischen Teilhabe ihrer Bürger stärken.

- **Kosten der Energiewende sozial verteilen**

Der Verband Wohneigentum ist überzeugt, dass die Energiewende nur mit einer breiten Akzeptanz durch die Bürger möglich ist. Dem Verbraucher, insbesondere den Familien, darf nicht die Hauptlast der Kosten subventionierter Energieerzeugung nach dem Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG) aufgebürdet werden. Überzogene Privilegien für stromverbrauchende Industrie und sonstige Betriebe sind wieder zu reduzieren. Über eine Steuerfinanzierung statt Abgeltung über Strompreise ist nachzudenken.

Transparente und verständliche Information bezüglich jedes Einzelprojekts ist unerlässlich. Dazu gehört die notwendige Infrastruktur für die Produktion und Verteilung von Strom. Das heißt, beim Bau und Ausbau von Kraftwerken, Wind- oder Solarparks und Stromtrassen ist eine frühzeitige, breite Beteiligung der Bewohner notwendig.

Wir sind als Verband der selbstnutzenden Wohneigentümer bereit, zum Gelingen der Energiewende beizutragen, auch und gerade indem wir auf die Probleme bei der Umsetzung hinweisen. Diese Probleme können nur gemeinsam mit den Hauseigentümern bewältigt werden, die ihr Umfeld lebenswert erhalten und weiterentwickeln wollen.

2. Wohnen im Alter

Der Verband Wohneigentum setzt sich nachdrücklich für die Barrierereduzierung in der Wohnung und im Umfeld ein, für das Wohnen im Alter bzw. so genannte Komfortwohnen. Der letztere Begriff trifft es insofern als auch das KfW-Kredit-Programm „Wohnen im Alter“ (präventiv) von jedem in Anspruch genommen werden kann: Jung oder Alt, gesund oder eingeschränkt, auch unabhängig vom Einkommen.

Selbständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter ist nicht nur ein privater Wunsch der meisten Hauseigentümer, sondern auch politisches Ziel aller Parteien. Dies nicht zuletzt deswegen, weil dadurch deutlich weniger Geld für Seniorenheime und stationäre Betreuung investiert werden muss. Leider wurde der Zuschuss für Einzelmaßnahmen im Rahmen des KfW-Programms nur sehr kurze Zeit angeboten. Bevor dieses Programm so richtig ins Bewusstsein der Betroffenen dringen konnte, wurde die gezielte Förderung überschaubarer, gleichwohl äußerst hilfreicher Maßnahmen wieder eingestellt.

- **Förderung von Wohnberatung**

Der Verband Wohneigentum erwartet, dass die Anpassung von Häusern und Wohnungen an die Bedürfnisse der älter werdenden Bewohner spürbar finanziell unterstützt wird und dies dauerhaft und planbar. Wichtig ist eine Wohnberatung, die nicht erst im Falle der Behinderung einsetzt, sondern schon präventiv Maßnahmen der Barrierereduzierung empfiehlt.

- **Zuschüsse für Einzelmaßnahmen**

Des Weiteren ist eine finanzielle Förderung der entsprechenden Einzelmaßnahmen erforderlich, um die Menschen zu entlasten und auch zu motivieren, möglichst frühzeitig notwendige Umbauten in Angriff zu nehmen.

- **Sondermaße als Normalmaße**

Neben der Anpassung bestehenden Wohnraums sollte auch der Neubau unter dem Gesichtspunkt eines lebenslangen Wohnens einen unterstützenden rechtlichen Rahmen erhalten. Immer noch werden Grundrisse, Bauteile und Materialien unbedacht geplant, ohne ausreichende Bewegungsflächen, Türbreiten, leicht erreichbaren Tür- und Fenstermechanismen usw. Wer zurzeit vorausschauend familien- und altersgerecht baut, ist auf teure Sonderanfertigungen angewiesen. Wir setzen uns dafür ein, dass die derzeitigen „Sondermaße“ zu Normalmaßen werden, um so das Angebot zu erhöhen und damit insgesamt kostengünstiger zu produzieren.

- **Studium und Fortbildung**

Zum erforderlichen Umdenken gehört es aus Sicht des Verbands Wohneigentum, dass Architekten und Bauingenieure bereits im Studium, aber auch durch berufsbegleitende gezielte Fortbildungsangebote verstärktes Interesse an zukunftstauglichen Wohnkonzepten für Jung und Alt entwickeln und als ihre selbstverständliche Aufgabe ansehen.

- **Weiterentwicklung „alternder Siedlungen“**

Über das einzelne Haus hinaus sind aber auch die sogenannten alternden Siedlungen Gegenstand zukünftiger Wohnqualität. Dort ist ein hoher Anteil der Bewohner im Rentenalter, ihre Häuser weisen meist einen unterschiedlich sanierten Standard auf. Neben der Anpassung der Infrastruktur geht es uns besonders um das nachbarschaftliche Miteinander, durch Fördern sozialer Treffpunkte, haushaltsnaher Dienstleistungen sowie regionaler Pflegezentren.

Der Erhalt der Attraktivität von ländlichen Kommunen oder auch Stadtteilen zählt zu den Themen, die heute schon aktuell sind und in Zukunft das Leben mitprägen werden. Wir fordern die für Wohnungsbau und Stadtentwicklung zuständigen Politiker aller Ebenen auf, zusammen mit den Betroffenen Konzepte zu entwickeln, mit dem Ziel die Wohnqualität zu bezahlbaren Preisen zu stützen.

3. Wohneigentum und Steuer

Die Last durch Abgaben, Gebühren und Steuern aller Art erfolgt auf allen Ebenen: Kommune, Land und Bund. Hinzu kommen steigende Wohnnebenkosten, besonders aufgrund der Energiepreise, die sich aus Marktpreisen und einem stetig steigenden Anteil von Steuern und Subventionszuschlägen zusammensetzen. Diese Kosten treffen den selbstnutzenden Wohneigentümer und Verbraucher. Wir fordern, von weiteren Belastungen abzusehen und Entlastungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Das Wohneigentum als soziale Wohnform von Familien und als Altersvorsorge muss auch an dieser Stelle geschützt werden.

- **Grunderwerbsteuer**

Die Grunderwerbsteuer ist nach der Föderalismusreform ab 2007 in den einzelnen Bundesländern von 3,5 % Zug um Zug kräftig erhöht worden, bis teilweise auf 5,5 %, in Schleswig-Holstein zum 1.1.2014 auf sogar 6,5%. Außer dieser Steuer wurden 2013 weitere Gebühren und Abgaben erhöht, wie die Notars- und Gerichtsgebühr beim Grundstückskauf. Mittlerweile liegen die Nebenerwerbskosten bei rund 12 %, ohne die Finanzierungskosten, das heißt bei einem Kaufpreis von Haus und Grund in Höhe von 250.000 € kommen 30.000 € hinzu.

Wir fordern eine Reform der Grunderwerbsteuer in der Weise, dass, wie vor 1983, das selbstgenutzte Wohneigentum komplett steuerfrei gestellt oder zumindest auf ein erträgliches Maß reduziert wird. Übergangsweise können wir uns ein Modell vorstellen, nach dem bei Verkauf einer Wohnimmobilie und Neukauf nur der Anteil des Neukaufs der Grunderwerbsteuer unterliegt, der den Verkaufswert des bisherigen Wohneigentums übersteigt.

- **Grundsteuer**

Die Reform der Grundsteuer wurde 2010 durch verschiedene Modelle und Berechnungen vorbereitet. Wir rechnen damit, dass das Projekt in der neuen Legislaturperiode weiterverfolgt wird. Bei der Entscheidung, welche Modellvariante zugrunde gelegt werden könnte, fordern wir auf jeden Fall den verwaltungstechnisch einfacheren, kostengünstigeren und am wenigsten streitanfälligen Weg. Die Steuerlast für die selbstnutzenden Wohneigentümer darf keinesfalls durch die Reform ansteigen. An dieser Stelle appellieren wir an die Verantwortlichen, trotz kommunaler Engpässe die Grundsteuer durch die Hebesätze nicht noch weiter zu übersteuern.

- **Vermögen- und Erbschaftsteuer**

Zum Thema Wohneigentum und Steuer zählt natürlich auch die Diskussion um Vermögen- und Erbschaftsteuer. Wir fordern, in jedem Fall das selbstgenutzte Wohneigentum zu schonen.

- **Steuerliche Absetzbarkeit von Sanierung**

Beim Thema Steuern darf aber auch eine steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierung nicht außer Acht gelassen werden, ein Vorhaben, das in der vergangenen Legislaturperiode leider gescheitert ist. Wir fordern eine erneute Anstrengung von Bund und Ländern, dieses wirksame, weil attraktive Instrument gemeinsam durchzusetzen.

4. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums allgemein

Es gab und gibt einige Instrumente, die für Schaffung und Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums weiterzuentwickeln sind: die Eigenheimrente, bekannt als „Wohn-Riester“, Baukindergeld als Unterstützung junger Familien, eine neue Version der Eigenheimzulage. Das sollte nicht nach dem Gießkannenprinzip erfolgen, wenn differenzierte Förderung bessere Effekte erzielt.

Bei allem ist unerlässlich, Förderprogramme finanziell ausreichend auszustatten, zu verstetigen und damit verlässlich und planbar zu machen.