Dokumentation



Dokumentation DGB Fachtagung "UMDENKEN — GEGENLENKEN — Handlungsfähiger Staat im Bereich der Wohnungspolitik" am 15 Oktober 2015 in Berlin

Mehr Wohnungen jetzt!

Vorwort von DGB Vorstandsmitglied Stefan Körzell

Seit vielen Jahren wird in der Bundesrepublik das ungemein wichtige Feld der Wohnungspolitik eklatant vernachlässigt. Demografischer Wandel und die Mechanismen des Marktes sollten die Wohnungsfrage ein für alle Mal lösen.

Weit gefehlt. Immer mehr Single Haushalte, unverminderter Zuzug in die Groß- und Universitätsstädte, sowie verstärkte Migrationsbewegungen nach Deutschland, sowohl aus Europa als auch darüber hinaus, lassen den Wohnungsbedarf kontinuierlich wachsen.

Die Wohnungspolitik der Bundesländer und die Reste dessen, was beim Bund verblieben ist hinken diesen Entwicklungen permanent und überfordert hinterher. Dazu kommen Megatrends wie der Klima Wandel, dem nur erfolgreich begegnet werden kann, wenn auch der Gebäudebestand energieeffizient saniert wird, die Alterung der Gesellschaft, die Barrierefreiheit besonders in den eigen vier Wänden erfordert, und die anhaltende Urbanisierung. Zusätzlich haben vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinsphase institutionelle Anleger das so genannte Beton Gold für sich entdeckt, mit all den dazugehörigen Auswirkungen besonders für die Mieterinnen und Mieter.

Der Markt ist mit der Bewältigung der komplexen Problemlagen eklatant überfordert.

Deshalb hat der DGB seit 2013 das Themenfeld Wohnungspolitik wieder verstärkt in den Mittelpunkt der politischen Auseinandersetzung gerückt. So haben wir auf dem DGB Bun-

30.11.2015

Deutscher Gewerkschaftsbund

Wirtschafts-, Finanz- und Steuerpolitik

Christoph Hahn

Büroleiter VB03 und Referatsleiter für Verbraucher-, Wohnungspolitik; OECD/TUAC

christoph.hahn@dgb.de

Telefon: 0049-30-24060-282 Telefax: 0049-30-24060-218 Mobil: 0049-170-7865302



deskongress 2014 wichtige Forderungen verabschiedet, die den Wohnungsneubau, besonders im bezahlbaren Segment ankurbeln können. Dazu gehören u.a. verstärkte staatliche Anstrengungen im sozialen Wohnungsbau, sowie steuerliche Anreize für mehr private Investitionen in den Wohnungsneubau, besonders im bezahlbaren Bereich.

Der DGB hat auf seiner wohnungspolitischen Fachtagung mit dem Titel "UMDENKEN-GEGENLENKEN- handlungsfähiger Staat im Bereich der Wohnungspolitik" am 15 Oktober 2015 in Berlin den begonnenen Gesprächsfaden aufgegriffen und die Debatten mit Vertreterinnen aus Politik, Verbänden und Wissenschaft vertieft.

Diese Dokumentation soll bewusst verschiedene Blickwinkel auf dieses hochaktuelle Politikfeld lenken. Deshalb kommen neben Vertretern aus der Politik und Gewerkschaften auch die anbietende Wirtschaft und die Vertreter der Eigentümer mit ihren Positionen in dieser Broschüre zu Wort.

Der DGB und seine Mitgliedsgewerkschaften werden auch in Zukunft ihre Stimme zugunsten von mehr bezahlbarem Wohnraum erheben, denn Verteilungskämpfe um ein knappes Gut darf es besonders im Bereich der Wohnraumversorgung nicht geben. Wohnen ist und bleibt aus unserer Sicht ein Grundrecht!



Stefan Körzell, DGB Vorstandsmitglied eröffnet die Konferenz





Stefan Körzell, DGB Vorstandsmitglied mit Staatssekretär Gunther Adler



Staatsekretär Adler in Vertretung von Bundesministerin Barbara Hendricks



Thesenpapiere der Diskutanten

<u>Gerd Billen, Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz</u>

Positionspapier zur Podiumsdiskussion im Rahmen der DGB-Konferenz

"Umdenken - Gegenlenken – Der handlungsfähige Staat in der Wohnungspolitik" am 15. Oktober 2015

- Mit der Mietpreisbremse und der Stärkung des Bestellerprinzips im Maklerrecht ist ein wichtiger Schritt getan, damit Mieten auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben. Es liegt nunmehr an den Ländern, die angespannten Wohnungsmärkte zu bestimmen. Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Bayern, Rheinland-Pfalz und nun auch Baden-Württemberg haben bereits Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt. Die Mietpreisbremse kann aber nur ein Element einer umfassenden Bau- und Wohnungspolitik sein. Es bedarf weiterer Maßnahmen zur dauerhaften Entspannung der Situation auf angespannten Wohnungsmärkten. Hier ist vor allem die Liegenschaftspolitik vor Ort und das Engagement privater Investoren gefragt. Auf Bundesebene beschäftigt sich das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen mit diesen Themen.
- Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz arbeitet im Rahmen eines zweiten Pakets mietrechtlicher Maßnahmen weiter daran, den gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern zu sichern, auch unter Berücksichtigung von Bestrebungen zur Energieeinsparung durch Modernisierungen und von Anforderungen an altersgerechtes Wohnen. Hierbei werden die Modernisierungsumlage und die Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel zentrale Punkte sein.

Die Suche nach sachgerechten Lösungen, die den Interessen der Praxis gerecht werden, sollte dabei im Vordergrund stehen. Die Modernisierung des Wohnungsbestands ist ein wichtiges Anliegen. Hierdurch werden Energieeffizienz und zeitgemäße Lebensstandards erreicht. Auch die Stärkung der Bauwirtschaft ist ein positiver Aspekt. Die sozialpolitischen Belange dürfen dabei aber nicht in den Hintergrund treten: Verdrängungsprozesse, Gentrifizierung und Mieten, die



sich nur noch Gutverdiener leisten können, können nicht das Ergebnis einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik sein.



Staatssekretär Gerd Billen im Gespräch mit dem Moderator Uwe Rada und Christoph Hahn (DGB)

Dietmar Schäfers; stellvertretender Bundesvorsitzender der IG BAU

Positionen der IG BAU zur Wohnungsbaupolitik

- 1. In Deutschland gibt es zu wenige Wohnungen. Und das keineswegs erst seit der Flüchtlingskrise, sondern aufgrund einer seit Jahren verfehlten Wohnungsbaupolitik. Einkommensschwache Haushalte, Zuwanderer, Studenten sowie die nicht abschätzbare Zahl von Asylsuchenden brauchen bezahlbaren Wohnraum und zwar schnell. Wir brauchen vor allem
- mehr **bezahlbaren Wohnraum** in Groß- und Unistädten,
- verstärkten **Neu**bau von **Sozialmietwohnungen**
- **kurzfristig** ausreichend winterfeste Unterkünfte für **Flüchtlinge**
- mehr Mittel für die energetische Gebäudesanierung und altersgerechtes Wohnen



- 2. Selbst um das bestehende Wohnungsdefizit nur binnen 10 Jahren abzubauen muss der jährliche Wohnungsneubau um 140.000 auf 400.000 Wohnungen jährlich erhöht werden.
- 3. Vor diesem Hintergrund fordert die IG BAU *erstens* im bezahlbaren Mietwohnungsbau die Anpassung der Abschreibungssätze an den tatsächlichen Wertverlust von 2 % auf 3 %. Sie würde einen spürbaren steuerlichen Anreiz bringen und die Kaltmiete von rund 10 € auf 8,43 € reduzieren.
- 4. Ein *zweites* Instrument ist die Sonderabschreibung nach § 7 K Einkommensteuergesetz. Investoren können beim Bau von Wohnungen mit Sozialbindung in den ersten 5 Jahren jeweils 10 % der Kosten absetzen, wenn die Räume an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Mit diesem Instrument aus den 90er Jahren könnte die Kaltmiete regional differenziert sogar auf 6,15 € je Quadratmeter reduziert werden.
- 5. Aber auch die Länder müssen *drittens* spezielle Länderförderpro-gramme für den Mietwohnungsbau in Ballungsgebieten auflegen.
- 6. *Viertens* müssen insbesondere Kommunen durch kostengünstige Bauland-Bereitstellung und Überprüfung von Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der PKW-Stellplätze oder beim Schallschutz, ihren Beitrag dazu leisten. Durch Auflagen an Investoren für neue Wohngebiete sollten sie bestimmen, dass beispielsweise ein Drittel aller Wohnungen preisgebunden sein muss, wie dies schon länger in Hamburg oder München erfolgt.
- 7. Im sozialen Wohnungsbau fallen jährlich bis zu 80.000 Wohnungen aus der Sozialbindung, während nur etwa 12.000 Wohnungen neu gebaut wurden. Der Bund muss deshalb seine jährliche Kompensationszahlung von 518 Millionen Euro an die Länder für den Neubau im sozialen Wohnungsbau mindestens verdreifachen. Gleichermaßen müssen die Länder durch Aufstockungen in mindestens gleicher Höhe die Zahlungen des Bundes ausschließlich zweckgebunden für den Neubau von sozialem Wohnraum verwenden. Beispielhaft ist das "Wiener Modell", das bereits seit fast 100 Jahren mit kommunalen und geförderten Wohnungen 2/3 aller Wohnungen Wiens zur Verfügung stellt. Durch niedrig gehaltene Preise der im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücke und durch eine mit jährlich 680 Mio. € höheren Fördersumme als die der Bundesregierung bleiben die Mieten auch bei hohen Standards für Haushalte mit geringerem Einkommen im Gegensatz zum freien Wohnungsmarkt bezahlbar.



Die IG BAU hält dieses Model für eine geeignete Zielperspektive für die BRD um eine Verstetigung von mietpreisgebundenen Wohnungen in Ballungszentren für Arbeitnehmerhaushalte nachhaltig zu sichern.

8. Für die rasche Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften und Erstaufnahmelagern sind präzise zu definierende niedrigere Standards unumgänglich. Die Möglichkeit einer späteren Umnutzung, z.B. für Familien muss soweit wie möglich gewährleistet werden. Selbstverständlich sind des Weiteren Bestandsbauten unterschiedlichster Art sowie z.B. innerstädtische Aufstockungsmöglichkeiten zu nutzen. Eine generelle Absenkung von Energiestandards ist ausdrücklich abzulehnen. Eine vorübergehende Aussetzung der 2016 in Kraft tretenden nächsten Stufe der EnEV (Energieeinsparverordnung) für Neubauten, insbesondere im Mietwohnungsbau, halten wir gemeinsam mit dem Mieterbund jedoch solange für vertretbar, bis neue Ansätze geprüft werden konnten.

Sofern bei einem gegebenen staatlichen Fördertopf niedrigere Standards durch geringere Kosten verbindlich zu mehr geförderten Wohnungen führen, könnte geprüft werden, ob befristet auch eine Absenkung der Baustandards jenseits der energetischen (z. B. Stellplätze, Schallschutz, Keller etc.) in Frage kommt. Konflikte um preiswerten Wohnraum und Verdrängungseffekte können und müssen durch erhebliche Steigerungen bezahlbarer neuer Wohnungen weitestgehend vermieden werden. Standardisierter bzw. serieller / modularer Wohnungsbau (mit einheitlichen Roh- und Ausbauplänen, Statik etc.) mit einer mittelfristigen Lebensdauer könnte die Bau- und Genehmigungszeiten spürbar verkürzen, was angesichts der steigenden Wohnraumnachfrage für Flüchtlinge, Zuwanderer sowie einkommensschwache Haushalte dringend geboten ist.

Die Baugenehmigungszeiten für die dringend benötigten zusätzlichen Wohnungen müssen kurzfristig durch mehr Personal und bauwirksame befristete Anpassungen des Bau- und Vergaberechts spürbar verkürzt werden. Anforderungen an Bauplanungsverfahren müssen zielorientiert pragmatisch überprüft werden.

Neben der Baulandbereitstellung sind die Standorte neuer Wohnungen von großer Bedeutung. Damit unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in Stadtteilen zusammenleben können, muss auf eine anzustrebende Durchmischung geachtet werden. Sogenannte "Armenghettos" müssen um jeden Preis vermieden werden.

9. Auf die Frage nach ausreichenden Baukapazitäten könnten auch Zuwanderer und Flüchtlinge eine Antwort geben. Dies setzt die Organisation von Unterbringung, Betreuung, Sprachkursen voraus, bevor z. B. in überbetrieblichen Ausbildungszentren der Bauwirtschaft (z. B. mit Unterstützung der SOKA) die Ausbildung / Umschulung dieser Gruppen starten kann. Dieser Personenkreis darf in keinem Fall zu untertariflichen Bedingungen ausgebildet oder als Bauarbeitnehmer eingesetzt werden. Er bietet aber für die Branche die – einmalige – Chance, dem Nachwuchs- und Fachkräftemangel zu begegnen.



- 10. Der Bundesregierung ist nach wie vor die "schwarze Null" im Bundeshaushalt wichtiger als die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für Flüchtlinge, Zuwanderer und nicht zuletzt für einheimische Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Bundesregierung sagt in ihrem aktuellen Gesetzentwurf zu Maßnahmen für Flüchtlinge lediglich 500 Millionen Euro zusätzlich für den sozialen Wohnungsbau zu. Das ist ein Tropfen auf den heißen Stein! Nicht ansatzweise werden so die 350.000 Wohnungen erstellt, die ja selbst laut Bundesbauministerin benötigt werden.
- 11. Das von der Bundesregierung ins Leben gerufene "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" muss endlich durch Maßnahmen von Bund, Ländern und Kommunen beim Neubau der dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen zu zählbaren Ergebnissen



Dietmar Schäfers, stellvertretender Bundesvorsitzender der IGBAU

Dr. Ronald Rast; Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.

KOSTENTREIBER FÜR DEN WOHNUNGSBAU Fazit und Forderungen aus der Wohnungsbau-Studie 2015

I. Fazit der Studie

In der Studie "Kostentreiber Wohnungsbau" werden detaillierte Kostenbetrachtungen zum Neubau mehrgeschossiger Wohnungsbauten in Ballungsgebieten dargestellt. Außerdem wird der Einfluss



technischer Baubestimmungen sowie des Bauordnungsrechts auf den Bau dieser Wohngebäude untersucht. Dabei werden Kostentreiber identifiziert und den Verursachern zugeordnet. Dazu wurde u.a. eine bundesweite Umfrage bei 370 Wohnungsunternehmen zu abgerechneten Bauprojekten durchgeführt. Während zwischen 2000 und 2014 die Baupreisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von ca. 27 % ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten lag, fiel die Entwicklung der gesamten Gestehungskosten im gleichen Zeitraum mit fast 40 % Steigerung deutlich höher aus. Am Beispiel eines Typen-Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungseinheiten wird die Entwicklung der gesamten Gestehungskosten (Kostengruppe 100 − 700 nach DIN 276, also nicht nur die reinen Bauwerkskosten) verfolgt. Diese Kosten für eine Wohnungseinheit haben sich seit dem Jahr 2000 um 39,4 % von 2.209 € pro qm Wohnfläche (entspricht 161.000 € pro Wohneinheit) auf 3.080 € pro qm Wohnfläche (entspricht 225.000 € pro Wohneinheit) erhöht.

Zusammenfassend können dabei 4 wesentliche Bereiche mit kostentreibender Wirkung identifiziert werden: Bauwerks- und Nebenkosten sind um 426,- Euro pro qm Wohnfläche gestiegen, das entspricht 19,3 % der gesamten Gestehungskosten 2000. Steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern haben einen Kostenanstieg um 11,2 % oder 248,- Euro pro qm Wohnfläche verursacht. Baulandkosten sind um 115,- Euro pro qm Wohnfläche gestiegen (5,2 % der gesamten Gestehungskosten 2000).

Kommunale Auflagen für Investoren haben einen Kostenanstieg von 3,7 % oder 82,- Euro pro qm Wohnfläche verursacht. Der Anstieg der Bauwerkskosten ist im Wesentlichen auf verschärfte ordnungsrechtliche Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, aber auch auf höhere Qualitätsansprüche der Nutzer (z.B. größere Bäder) zurückzuführen.

Allein die seit 2000 mehrfach vollzogenen Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) haben bis 2014 einen Kostenanstieg von 6,5 % bei den Bauwerkskosten zur Folge.

Mit Inkrafttreten der bereits verabschiedeten nächsten EnEV-Anforderungsstufe ab dem 01.01.2016 kommen nochmals 7,3 % Kostensteigerung dazu. Letztere Kostensteigerung ist noch nicht in den ausgewiesenen Zahlen bis 2014 enthalten. Mehr als die Hälfte des gesamten Kosten-



anstieges von 2000 bis 2014 resultiert aber aus geänderten steuerlichen und baurechtlichen Regelungen von Bund und Ländern, immer umfassenderen kommunalen Auflagen sowie aus der Entwicklung der Baulandpreise. Auch wird aufgezeigt, welche direkte oder mittelbare Auswirkung die ständig zunehmende Komplexität der technischen Baubestimmungen auf das Bauen hat.

Daraus ergeben sich folgende Schlussfolgerungen: Die politisch Verantwortlichen müssen wieder ein stärkeres Bewusstsein für die wirtschaftliche Bedeutung der technischen Regelungen und Normen entwickeln. Denn für Gesetze und Verordnungen, die technische Sachverhalte regeln, wird oft auf Normen nachgesetzlich Bezug genommen.

Wie die Untersuchungen belegen, hat das in den letzten Jahren häufig zu Kostensteigerungen geführt. Insbesondere die heute geltenden Standards für den Wohnungsbau bedürfen einer Überprüfung und neuen politischen Bewertung im Hinblick auf die verursachten Gesamtkosten. Sonst können sich vor allem Haushalte mit geringerem Einkommen das Wohnen in neu errichteten Gebäuden nur noch mit staatlicher Hilfe leisten. Die laufende Novellierung einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und Normen verhindert eine höhere Produktivität in der gesamten Prozesskette Bau. Denn die Beteiligten können keine Routine im Umgang mit Vorschriften entwickeln und so keine Produktivitätssteigerung durch Ausnutzung von "Skalen-Effekten" erreichen.

Im Normungsprozess müssen die Normen wieder deutlich stärker die allgemein anerkannten Regeln der Praxis nachvollziehen und sich weniger am Stand der Technik orientieren. Letzteres ist oftmals nur für wenige interessierte Kreise von Interesse, treibt aber die Kosten. Der Bund muss sich stärker strategisch in die internationale und europäische Normung einbringen. Die Normungsstrategie muss auf die Situation ausgerichtet werden, dass immer mehr Normen auf ISO- oder CEN-Ebene entwickelt werden, die dann auch durch das nationale technische Rechtssystem in Bezug genommen werden müssen. Im Bereich der rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauordnungsrecht sind mit EU, Bund, Ländern und Kommunen gegenwärtig 4 Ebenen in die Regelsetzung einbezogen. So könnte die Vielfalt der Vorschriften allein durch eine einheitliche Bauordnung und länderübergreifende einheitliche Ausführungsbestimmungen deutlich eingeschränkt werden.



Wie die Untersuchungen zeigen, werden zusätzlich zu den Regelungen von EU, Bund und Ländern in den Ballungsgebieten und Zuwachsregionen noch verschiedenste kommunale Auflagen für Wohnungsbauinvestoren erteilt. Bei der durchgeführten Befragung der Wohnungsunternehmen wurden insgesamt 26 verschiedene Auflagen benannt und in ihrer kostentreibenden Wirkung bewertet. Um gemäß den gesellschaftlichen Erfordernissen in den nächsten Jahren jährlich bis zu 300.000 Wohnungseinheiten neu errichten zu können, ist es unausweichlich, die maßgeblichen Kostentreiber zu begrenzen und die Rahmenbedingungen für ein bedarfsgerechtes Bauen zu verbessern. Da weder der Bund noch die Länder selbst Wohnungsbauinvestitionen durchführen, muss es gelingen, entsprechende Rahmenbedingungen für die Aktivierung privaten Kapitals in bezahlbare Wohnungen zu schaffen sowie zugleich den sozialen Wohnungsbau deutlich zu stärke.

II. Forderungen

Auf der Basis der in der vorliegenden Studie "Kostentreiber Wohnungsbau" geführten Analyse stellt das Verbändebündnis Wohnungsbau folgende Forderungen an Bund, Länder und Kommunen:

1. Die ständige Novellierung von Gesetzen und Normen muss reduziert werden.

Für eine Produktivitätssteigerung in der gesamten Prozesskette Bau brauchen wir eine deutlich längere Geltung von Rechtsvorschriften und technischen Normen. Weder neue gesetzliche Regelungen oder Novellierungen, noch nachgesetzlich in Bezug genommene Normen dürfen zukünftig ohne den Nachweis der Wirtschaftlichkeit durch eine Folgekosteneinschätzung verabschiedet werden. Die gesamte Normungsarbeit ist wieder stärker an der bewährten Praxis zu orientieren. Es bedarf der Entsendung nationaler Fachleute, die aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren sind, die Deutschland bei der Entwicklung neuer technischer Standards auf internationaler und europäischer Ebene vertreten und die eine abgestimmte politische Strategie dort einbringen. Dies wird in anderen EU-Mitgliedsstaaten bereits so praktiziert.

2. Kostentreiber für den Wohnungsbau müssen begrenzt werden.

Die rechtlichen und technischen Standards dürfen nicht so gesetzt werden, dass sich Haushalte mit niedrigen Einkommen das Wohnen nur noch mit staatlicher Hilfe leisten können. Bund und Länder müssen aufhören, den Wohnungsneubau durch immer neue steuerliche Regelungen zu belasten. Es



bedarf aber auch der Einführung sachgerecht ausgestalteter Abschreibungsregelungen durch den Bund und einen Stopp der ständigen Erhöhung der Grunderwerbsteuer durch die Länder. Die Kommunen müssen kostengünstiges Bauland für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen und insbesondere in den Ballungszentren aufhören, immer neue kostensteigernde kommunale Auflagen für Investoren zu erteilen.

3. Es muss mehr bezahlbarer Wohnraum in Ballungsgebieten entstehen.

Es besteht breiter gesellschaftlicher Konsens darüber, dass wir in Ballungsgebieten mehr bezahlbaren Wohnraum auch für mittlere Einkommensschichten benötigen. Um das zu erreichen, ist es erforderlich:

Durch den Bund: Die Abschreibungsbedingungen für die Erstellung von Wohnraum sind von derzeit 2 auf 4 Prozent linear anzupassen. Allein die bautechnische Entwicklung moderner Wohngebäude erfordert mittlerweile eine Abschreibung von mindestens 3 Prozent linear.

Durch die Länder: Für den Neubau bezahlbarer Wohnungen in Ballungsgebieten sind spezielle Länderförderprogramme, lokal begrenzt auf Ballungsgebiete und Wachstumsregionen, zu verabschieden.

Durch die Kommunen: Für bezahlbaren Neubau in Ballungsgebieten ist über geeignete Konzepte kostengünstiges Bauland bereitzustellen und auf zusätzliche kommunale Auflagen zu verzichten.

4. Neustart des sozialen Wohnungsbaus

Nicht nur in Ballungsgebieten, sondern auch in weiteren Regionen Deutschlands benötigen wir einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus. Jährlich fallen etwa 70 – 100.000 Wohnungseinheiten aus der Sozialbindung, während nur 12.000 oder weniger Wohnungseinheiten mit Sozialbindung neu entstehen. Bezogen auf einen früheren Bestand von mehr als 4 Millionen sozialgebundener Wohnungseinheiten dürfte der heutige Ist-Stand inzwischen mit weiter fallender Tendenz bei unter 1,5 Mio. Wohnungseinheiten liegen. Hierbei geht es insbesondere um Wohnraum für untere Einkommensgrenzen bzw. sozialbedürftige Bürger.

Um einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland zu erreichen, sind folgende Maßnahmen erforderlich: Durch den Bund: Um einen schnellen Neustart des sozialen Wohnungsbaus zu erreichen, ist die Wiedereinführung des § 7 k – Einkommensteuergesetz umzusetzen, der bereits



in den Jahren von 1989 – 1996 eine Sonderabschreibung für Wohnungsbau mit freiwilliger Sozialbindung geregelt hat.

Durch den Bund: Die Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder für die soziale Wohnraumförderung sollten von jetzt 518 Mio. Euro pro Jahr auf mindestens 700 Mio. erhöht und langfristig verstetigt werden.

Durch die Länder: Die Länder müssen die Kompensationszahlungen für die soziale Wohnraumförderung ausschließlich zweckgebunden verwenden und in mindestens gleicher Größenordnung eine Kofinanzierung leisten. Es ist zu prüfen, ob der Verteilerschlüssel der Kompensationszahlungen stärker am Bedarf in Engpassregionen sowie der Bereitschaft zur Kofinanzierung auszurichten ist. Das Verbändebündnis Wohnungsbau erwartet, dass das von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks initiierte "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" die anstehenden Aufgaben kurzfristig und umfassend analysiert und entsprechende Rahmenbedingungen für einen bedarfsgerechten bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland schafft.



Dr. Ronald Rast; Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (rechter Bildrand)



<u>Andrea Becker, Landesfachbereichsleiterin Besondere Dienstleistungen, ver.di Landesbezirk NRW</u>

Forderungen für eine neue Wohnungspolitik

-Fachbereich 13 ver.di-NRW-

Wohnen ist ein Grundrecht, und die Sicherung der Versorgung mit Wohnraum eine staatliche Aufgabe. Daher fordern wir Maßnahmen zur Erfüllung dieses Auftrages insbesondere in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

ver.di-Forderungen:

- Um ein Gegengewicht zu den privaten Wohnungsanbietern zu erhalten, lehnen wir einen Verkauf öffentlicher, gewerkschaftlicher, kirchlicher oder anderen sozialen Zielen verpflichteten Wohnungsgesellschaften ab. Der Ausverkauf sozialgebundener oder mit öffentlicher Förderung errichteter Wohnungen muss gestoppt werden.
- Kommunale Wohnungsgesellschaften gehören zur Daseinsvorsorge. Sie sind ein Instrument kommunaler Sozial- und Wohnungspolitik. Vor jedweder Privatisierung von Unternehmen die der Daseinsvorsorge dienen, hat eine Bürgerbefragung stattzufinden. Dies soll in der Landesverfassung NRW verankert werden.
- 3. Eigentümer von Schrottimmobilien sind an der Finanzierung zur Wiederinstandsetzung und Sanierung vorrangig zu beteiligen. Zu prüfen sind Möglichkeiten wie z.B. Eintragungen von Belastungen ins Grundbuch, Lizensierung von Vermietern wie in Philadelphia, Regulierung der Berufe der Immobilienmakler und Wohnungsvermieter Aufklärungspflichten der an Verkäufen beteiligten Makler und Notare, Sanktionierung durch Bußgelder und Ersatzvornahmen.



- 4. Für den Ankauf von sogenannten Schrottimmobilien, deren Verwertung und Neunutzung in städtebaulichen Gesamtzusammenhängen steht, ist nach und nach ein Fond aufzubauen. Das Land kann hier jährlich einen Anteil von zugewiesenen Städtebaufördermitteln einlegen. Dieser Fond kann auch genossenschaftlichen Banken, Sparkassen, Rentenversicherungsträgern sowie Gewerkschaften zur sicheren Kapitalanlage offen stehen. Die Verwaltungsstrukturen sind unter Beteiligung von Beschäftigten transparent zu gestalten.
- 5. Wir fordern eine breite politische Debatte, wie neue rechtliche, steuerliche und finanzielle Rahmenbedingungen entwickelt und zusätzlich Anreize geschaffen werden können, um Akteure im Wohnungswesen dafür zu gewinnen, bezahlbare und sozial gebundene Wohnungsbestände zu errichten, zu erhalten und nachhaltig zu pflegen.
- 6. Die Finanzierung der energetischen Ertüchtigung der Wohnungen und Gebäude ist gerecht zwischen Eigentümern, Staat und Mietern aufzuteilen. Die CO2-Minderung gehört zu den staatlichen Kernaufgaben und -zielen.
- 7. Die Kriterien des Mietspiegels sind so anzupassen, dass für Wohnungen ohne energetische Mindestausstattung gemäß Energieeinsparverordnung keine Mieterhöhungen vorgenommen werden können.
- 8. Tarifverträge müssen wieder zum Standard für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft werden. Der Wettbewerb darf nicht über die Gehälter ausgetragen werden. Outsourcing darf nicht zum Fall in tariffreie Zonen führen.
- 9. Der Grundsatz der Tariftreue muss auch bei der Vergabe von öffentlichen Fördermitteln für den Wohnungsbau und deren Modernisierung Anwendung finden.



- 10. Der Gesetzgeber muss der Ausnutzung von unternehmensrechtlichen Umwandlungs- und Gestaltungsspielräumen zur Umgehung der Unternehmensmitbestimmung einen Riegel vorschieben
- 11. Damit Menschen auch im Alter in ihrem angestammten Wohnviertel und der vertrauten Wohnung bleiben können, sind den Bewilligungsbehörden größere Ermessensspielräume bei den technischen und wirtschaftlichen Lösungen zum Abbau von Barrieren einzuräumen.
- 12. Neben technischen Lösungen sind auch die Wohnumfeldbedingungen zu verbessern und Nachbarschaftsinitiativen mit Serviceleistungen finanziell zu fördern.
- 13. Die Bemessung von Transferleistungen (Wohngeld und Kosten der Unterkunft nach SGB II) ist von der Ausstattung der Wohnungen abhängig zu machen. Hierbei sollen auch die Bemühungen von Vermietern zur energetischen und altersgerechten Ertüchtigung von Wohnungen unterstützt werden. Mit dieser Maßnahme soll verhindert werden, dass Bezieher von Transferleistungen in Schrottimmobilien untergebracht werden.
- 14. Das Thema Wohnen und Energie muss Bestandteil des Schulunterrichts werden; denn knapp 30 % der Energie (Wärme und Strom) wird in privaten Haushalten verbraucht. Die Kenntnisse zur Entstehung von Verbrauchskosten und individuellen Einsparmöglichkeiten sind nur umständlich und interessengesteuert zu erhalten.
- 15. Die Vorschläge, die im Rahmen der Enquete-Kommission wohnungswirtschaftlicher Wandel des Landtags NRW entwickelt wurden, sollen umgehend geprüft und umgesetzt werden.

Alle Forderungen sind weder abschließend noch mit Anspruch auf Vollständigkeit von uns entwickelt worden. Im Laufe der Diskussion sind weitere Aspekte hinzugekommen, die wir am "Runden



Tisch" beraten und als Forderungen formulieren werden. Sowohl das Diskussionspapier als auch die Forderungen sind der Beginn einer politisch, kritischen Debatte rund um das Thema "Gut wohnen, arbeiten, leben", zu der wir herzlich einladen.



Andrea Becker, verdi NRW





Dr. Kai Warnecke, Hauptgeschäftsführer Haus und Grund im Streitgespräch zur Mietpreisbremse mit dem Bundesdirektor des Mieterbundes Lukas Siebenkotten

Thesenpapier von Haus und Grund:

Kein Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand

Die Erfahrungen aus Baden-Württemberg haben gezeigt, dass aufgrund des (bedingten) Sanierungszwanges weniger Heizungsanlagen modernisiert werden als in der Vergangenheit und als in anderen Bundesländern. Statt ihre alten Heizungen durch effizientere Anlagen zu ersetzen, investieren viele Eigentümer vermehrt in die Reparatur der alten Heizung, um so die hohen Kosten der Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu vermeiden.

Haus & Grund lehnt daher einen Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand ab. Die Ermächtigungsgrundlage für diesbezügliche Landesregelungen ist abzuschaffen. Statt die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung in der Praxis durch einen Zwang zu behindern, sollte die erfolgreiche Förderung entsprechender Maßnahmen fortgesetzt werden. Das Markt-Anreiz-Programm (MAP) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss des-



halb erweitert und verstetigt werden. Haus & Grund begrüßt daher den im Koalitionsvertrag verankerten Grundsatz zur Freiwilligkeit des Einsatzes von erneuerbaren Energien im Gebäudebestand. Dieser müsse jedoch durch die Abschaffung des § 3 Abs. 4 Nr. 2 EEWärmeG untermauert werden. Gleichermaßen unterstützt Haus & Grund die für die 18. Legislaturperiode geplanten Maßnahmen zum Abgleich von Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und Energieeinsparverordnung.

Stromverkauf des Vermieters an seine Mieter unbürokratisch ermöglichen

In der Praxis hat sich gezeigt, dass Vermieter vermehrt den in BHKW- (und auch Fotovoltaik-)Anlagen gewonnenen Strom nicht ins öffentliche Stromnetz einspeisen, sondern direkt an die im Gebäude wohnenden Mieter verkaufen wollen. Bei den betroffenen Mietern stößt dies zumeist auf große Akzeptanz, da ihre Stromkosten hierdurch aufgrund der niedrigen Strompreise der Eigentümer sinken. Da die komplexen gesetzlichen Vorgaben bei den Vertragspartnern oftmals nicht bekannt sind oder von diesen nicht verstanden werden, sind die bisher einvernehmlich getroffenen Vereinbarungen zumeist unwirksam.

Haus & Grund fordert daher, den Stromverkauf des Vermieters an seine Mieter unbürokratisch zu ermöglichen. Solange der Vermieter sich bei dem Verkauf des Stroms auf seine in demselben Gebäude wohnenden Mieter beschränkt, sollte er nicht als Energieversorgungsunternehmen im Sinne des EnWG gelten. Vielmehr sollte eine Vereinbarung über die Stromabnahme des Mieters im Mietvertrag geregelt werden können. Entsprechende Vorgaben hierzu könnten im Titel 5 des BGB bei den übrigen mietrechtrechtlichen Vorschriften oder in einer separaten Verordnung, vergleichbar mit der Wärmelieferverordnung, geregelt werden. Zudem muss die gewerbesteuerliche Infektion der Mieteinnahmen ausgeschlossen werden.

Haus & Grund unterstützt diesbezüglich die von der Großen Koalition geplante marktwirtschaftlich orientierte und auf die Eigenstromproduktion ausgerichtete Förderung. Jedoch darf diese Förderung nicht nur großen Anlagen vorbehalten bleiben. Zudem ist die beabsichtigte Beteiligung aller neuen Eigenstromerzeuger an der EEG-Umlage für den Fall, dass der erzeugte Strom in unmittelbarer Nähe verbraucht wird, nicht anzuwenden, um die Wirtschaftlichkeit nicht zu gefährden.



Nachträglichen Anschluss an ein Wärmenetz aus dem Anwendungsbereich der Wärmeliefer-verordnung (WärmeLV) herausnehmen

Die Regelung der WärmeLV bezüglich der Kostenneutralität für den Mieter führt dazu, dass Vermieter oftmals einen Anschluss an ein Wärmenetz nur vornehmen können, wenn sie zukünftig einen Teil der Betriebskosten für Warmwasser- und Heizung entgegen der ursprünglichen mietvertraglichen Vereinbarung selber tragen. Dies wird zur Folge haben, dass Vermieter ihre Gebäude nur noch selten an Wärmenetze anschließen wer-den. Da Wärmenetze aber mittels ohnehin anfallender Wärme betrieben werden, ist ein solcher Anschluss energetisch und aus Klimaschutzaspekten durchaus sinnvoll.

Haus & Grund fordert daher, den nachträglichen Anschluss an ein Wärmenetz aus dem Anwendungsbereich der Wärmel V herauszunehmen. Nur so kann gewährleistet werden, dass Wärmenetze zukünftig eine größere Rolle bei der Wärmeversorgung von Wohngebäuden spielen können. Dies ist umso mehr angezeigt, da gemäß Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD geplant ist, den Anteil der umweltfreundlichen Kraft-Wärme-Kopplung auf 25 Prozent bis 2020 auszubauen. Haus & Grund begrüßt daher die Absicht der Großen Koalition, die rechtlichen und finanziellen Bedingungen dementsprechend zu gestalten. Neben der angekündigten Anpassung des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) ist jedoch auch die vorgenannte Wärmel V zu überarbeiten.

Privaten Vermietern die Möglichkeit einräumen, Contracting zu nutzen

Contracting hat sich in der Vergangenheit in der Regel erst ab 13 Wohneinheiten für Contractoren gelohnt. Richtig profitabel war es aber wohl erst ab 21 Wohneinheiten. Für knapp 90 Prozent der Wohngebäude gab es also schon in der Vergangenheit wegen der fehlenden Profitabilität keine Contracting-Angebote.

Die Praxis hat zudem gezeigt, dass Wärme-Contracting oftmals nicht kostenneutral für die Mieter darstellbar ist. Da diese Kostenneutralität aufgrund des Mietrechtsänderungsgesetzes und der Wärmelieferverordnung nunmehr Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter bei einer Umstellung auf Contracting die hiernach anfallenden Wärmelieferungskosten umfänglich als Betriebskosten auf



seine Mieter umlegen kann, wird es in Zukunft vermutlich nur noch wenige Contracting-Projekte im vermieteten Wohngebäudebestand geben. Insbesondere die privaten Vermieter sind durch die Rechtsänderung endgültig vom Contracting ausgeschlossen, da sie zumeist nur über kleinere Mehrfamilienhäuser verfügen.

Da die Bundesregierung Contracting als eine wichtige Stütze der Energiewende identifiziert hat, fordert Haus & Grund, dass auch privaten Vermietern die Möglichkeit eingeräumt wird, Contracting zu nutzen. Damit die Wirtschaft entsprechende Angebote unterbreiten kann, muss auf die Kostenneutralität für die Mieter verzichtet werden.

Haus & Grund begrüßt die von der Großen Koalition vorgesehene Stärkung des Quartiers als wichtige Handlungsebene für die dezentrale Strom- und Wärmeversorgung. In diesem Zusammenhang werden Contractingmodelle zunehmend an Bedeutung gewinnen, jedoch ohne die Aufhebung der Kostenneutralität schwer umzusetzen sein.

B. Stromtransport und -speicherung

Eigentümer, deren Grundstück unmittelbar von der Netzausbauplanung betroffen ist, schnellstmöglich direkt beteiligen

Die Praxis hat gezeigt, dass auch unmittelbar betroffene Eigentümer von den Planungen erst erfahren, wenn das Planungsverfahren abgeschlossen ist. Der Verweis auf die öffentliche Auslegung bietet insoweit keinen ausreichenden Rechtsschutz.

Haus & Grund fordert daher, dass Eigentümer, deren Grundstück unmittelbar von der Netzausbauplanung betroffen ist, schnellstmöglich direkt beteiligt werden, damit sie ihre Rechte und Interessen angemessen geltend machen können.

Vorzeitige Besitzeinweisung und Enteignung vom Netzausbau betroffener Grundstücke ausschließen

Diese vorzeitige Besitzeinweisung bzw. Enteignung steht zwar unter der aufschiebenden Bedingung, dass sie dem späteren Planfeststellungsbeschluss entspricht. Allerdings wird hierdurch eine



Vorentscheidung geschaffen, die sich im weiteren Verfahren nur schwer korrigieren lassen wird. So wird die Schutzwirkung des Planfeststellungsverfahrens für die Eigentümer erheblich gemindert.

Haus & Grund fordert daher, dass eine vorzeitige Besitzeinweisung und Enteignung vom Netzausbau betroffener Grundstücke ausgeschlossen wird. Das Eigentumsrecht darf den Zwängen der Energiewende nicht geopfert werden.

Entschädigungen an den Marktpreisen orientieren

Da der Netzausbau zwar auch im Interesse der Allgemeinheit liegt, aber die Energieversorger mit den neuen Stromtrassen erhebliche Gewinne einfahren werden, dürfen die Eigentümer nicht mit geringen Entschädigungszahlungen abgefunden werden.

Haus & Grund fordert daher, dass sich, soweit es zwischen den Vorhabenträgern und betroffenen Eigentümern hinsichtlich der Höhe der Entschädigung zu keiner Einigung kommt, bezüglich der Entschädigung die Landesbehörden bei der Festsetzung der Entschädigungssummen an den Markt-preisen für eine entsprechende Einräumung der Rechte orientieren müssen. Energiepolitik – Forderungen Haus & Grund Deutschland.

C. Energieeffizienz

Von Verschärfungen bei den energetischen Vorgaben für bestehende Gebäude absehen

Die Praxis hat gezeigt, dass sich energetische Modernisierungen nicht warmmietenneutral gestalten lassen. Selbst wenn der Vermieter nur die nach der EnEV vorgeschriebenen Mindestanforderungen einhält und die Mieter an den hierfür anfallenden Kosten nach den mietrechtlichen Möglichkeiten beteiligt, können die Miet-erhöhungen oftmals nicht durch die tatsächlich eingesparten Energiekosten kompensiert werden. In dieser Konstellation sind die Vorgaben also nicht wirtschaftlich umsetzbar. Die im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vorgesehene Kürzung der Modernisierungsmieterhöhung auf 10 Prozent der Modernisierungskosten und deren Begrenzung maximal auf die Dauer der Amortisation wird hingegen dazu führen, dass notwendige Investitionen in den Gebäudebestand unterbleiben werden.



Haus & Grund fordert daher zum einen, dass von Verschärfungen der energetischen Vorgaben bei Änderungen an bestehenden Gebäuden abgesehen wird. Zu begrüßen ist, dass nach dem Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD die aktuell geltenden ordnungsrechtlichen Vorgaben nicht weiter verschärft werden sollen. Zum anderen muss jedoch beim Wirtschaftlichkeitsgebot der EnEV das Investor-Nutzer-Dilemma berücksichtigt werden. Hierfür muss die Definition der Wirtschaftlichkeit an die Vermieter-Mieter-Situation angepasst werden. Energetische Vorgaben an Modernisierungen dürfen nur dann gefordert werden, wenn sie sich für die Mieter warmmietenneutral darstellen lassen und sich für die Vermieter aufgrund der zulässigen Mieterhöhungen in einer angemessenen Frist refinanzieren.

Offene Fragen zu Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaum wissenschaftlich erforschen

Viele Fragen bezüglich der Verwendung von WDVS aus Polystyrol-Hartschaum sind bisher ungeklärt. Den-noch werden diese Systeme zumeist verwendet, da oftmals nur mit ihnen eine energetische Modernisierung wirtschaftlich darstellbar ist.

Haus & Grund fordert, dass die offenen Fragen zum WDVS aus Polystyrol-Hartschaum wissenschaftlich erforscht werden. Dies betrifft vor allem die Brand- und Gesundheitsrisiken. Zudem muss im Sinne der Nachhaltigkeit geklärt werden, ob und wie diese Systeme nach Ablauf ihrer Nutzungsdauer wiederverwertet und entsorgt werden können.

Bis zur Klärung dieser offenen Fragen sollten gesetzliche Anforderungen an die Dämmung der Fassaden so ausgestaltet werden, dass diese auch ohne den Einsatz von WDVS aus Polystyrol-Hartschaum wirtschaftlich umsetzbar sind.



D. Kosten der Energiewende

Senkung bzw. vollständige Abschaffung der Stromsteuer

Die derzeitige Regelung zur bevorzugten Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen in das öffentliche Stromnetz erweist sich zunehmend als sozial ungerecht. Die privaten Stromverbraucher müssen über eine immer weiter steigende Umlage diese Privilegierung zahlen, während Teile des produzierenden Gewerbes von der zur Finanzierung des Ausbaus erhobenen EEG-Umlage befreit sind. Dieses System ist nicht zukunftsfähig und muss grundlegend reformiert werden.

Zur kurzfristigen Dämpfung des Strompreisanstiegs für private Verbraucher eignet sich nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland eine Senkung bzw. die vollständige Abschaffung der Stromsteuer. Alternativ kommt in Betracht, Strom zukünftig dem ermäßigten Mehrwertsteuersatz zu unterwerfen. Langfristig ist das System zur Förderung erneuerbarer Energien so umzugestalten, dass Energiepolitik – Forderungen Haus & Grund Deutschland weitere Belastungen privater Stromverbraucher vermieden werden. Die im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vorgesehene Beteiligung der bisher befreiten Eigenstromerzeuger mit einer Mindestumlage zur Grundfinanzierung des EEG stellt zumindest für die Eigenstromversorgung im Wohngebäudebereich ein falsches Signal dar.

Neben der Investitionsförderung energetischer Modernisierungen steuerliche Anreize schaffen

Steuerliche Sonderregelungen zur Erleichterung energetischer Modernisierungen von Wohngebäuden stellen eine unverzichtbare Ergänzung zur derzeit vorhandenen Förderkulisse dar. Neben der Modernisierungs-förderung über die Zurverfügungstellung zinsverbilligter Darlehen und Zuschüsse über die KfW, vergleichbare Landes- und Kommunalprogramme oder den Förderprogrammen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss eine dritte, nun steuerliche, Fördersäule gesetzt werden. Diese dritte Säule erreichte vielfach endlich auch diejenigen Eigentümer, die staatliche Förderangebote bisher nicht in Anspruch genommen haben.



Haus & Grund fordert neben der Möglichkeit, für klima- und umweltgerechte Einzelinvestitionen in den Wohngebäudebestand erhöhte Abschreibungssätze nach dem Vorbild des bis in die 90er Jahre hinein geltenden § 82a Einkommensteuerdurchführungsverordnung zu schaffen, auch § 6 Absatz 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) zu streichen, damit notwendige Investitionen von Immobilienerwerbern nicht unterbleiben oder zeitlich gestreckt werden, sondern sofort nach dem Erwerb modernisierungsbedürftiger Gebäude erfolgen. Die Vorschrift ordnet alle Investitionen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung einer Immobilie vorgenommen werden, den Herstellungskosten des Gebäudes zu, wenn die Aufwendungen 15 Prozent der Erwerbskosten für das Gebäude überschreiten. Dies hat für Investoren zur Folge, dass hohe Modernisierungskosten, die regelmäßig nach einem Eigentümerwechsel anfallen, steuerlich auf bis zu 50 Jahre verteilt und abgeschrieben werden müssen, obwohl Modernisierungs- und Instandhaltungskosten eigentlich zu den sofort abziehbaren Aufwendungen zählen. Ebenso zu streichen ist die Regelung, wonach bei um-fangreichen Investitionen – unabhängig vom Erwerbszeitpunkt – die Aufwendungen insgesamt nicht als sofort abziehbare Werbungskosten, sondern als abzuschreibende (nachträgliche) Herstellungskosten anzusehen sind (vgl. BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003). Alternativ kommt eine deutliche Anhebung der linearen Gebäudeabschreibung in Betracht.

Die von Seiten einiger Länder im Rahmen der Debatte über Steuervereinfachungen angeregte Einführung von Höchstabzugs- oder Sockelbeiträgen im Rahmen der Geltendmachung haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG sollte für den Bereich der Handwerkerleistungen nicht umgesetzt werden. Für selbstnutzende Eigentümer, die andere Förderungen nicht in Anspruch nehmen, stellt die Möglichkeit, einen Teil der Aufwendungen zur energetischen Modernisierung der eigenen Immobilie steuerlich geltend zu machen, nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland eine effektive Förderung dar. Diese sollte daher ausgebaut werden. Derzeit wirken sich lediglich die von einem Handwerker in Rechnung gestellten Arbeitskosten (ggf. auch Maschinenmiete/Anfahrtskosten), nicht aber die Materialkosten steuermindernd aus.

Haus & Grund fordert, im Rahmen des § 35a EStG in Zukunft die Abzugsfähigkeit aller Aufwendungen zu ermöglichen, um den Anreiz zu erhöhen, eine energetische Modernisierung selbstgenutzter Immobilien vorzunehmen. Energiepolitik —



2. Mietrechtsnovellierungsgesetz

Die mit der zweiten Novelle des Mietrechts geplanten Änderungen der Modernisierungsmieterhöhung lehnt Haus & Grund ab. Die Folgen dieser Änderungen für den Gebäudebestand wären aufgrund des hierdurch entstehenden Modernisierungsstaus verheerend. Klimapolitische Ziele, der altersgerechte Umbau und eine alle Vermieter bestrafende Mietpreisbremse belasten Vermieter bereits einseitig über Gebühr und über die Grenze des verfassungsrechtlich Zulässigen.

Die weiteren Vorschläge, die einseitiger Klientelpolitik entspringen, basieren auf falschen Annahmen. Private Vermieter werden systematisch aus dem Wohnungsmarkt gedrängt. Ein Rest von Interessenausgleich wird dem Mietrecht genommen. So verkennt die Forderung, dass nur die tatsächliche Wohnfläche Grundlage für alle mietrechtlichen Ansprüche sein kann, dass sich mangels einheitlicher Wohnflächenberechnung die Wohn-fläche nicht tatsächlich ermitteln lässt. Das Bestreben, die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel auf eine breitere Basis zu stellen und realitätsnäher auszugestalten, ist zu befürworten.

Die unter diesem Stichwort geforderte Gesetzesänderung, welche die ortsübliche Vergleichsmiete manipuliert, lehnt Haus & Grund natur-gemäß ab. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist mit der Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis als Ausgleich für das Verbot der Änderungskündigung eingeführt worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll die auf dem Markt erzielbaren Mieten spiegeln (BT-Drucksache 8/2610 S. 6) und dem Vermieter so eine Anpassung der Miete an die allgemeine Mietentwicklung ermöglichen. Wird nun die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Weise verändert, dass auch unveränderte Bestandsmieten in die Stichprobe einfließen, so bildet sie nicht mehr die Mietentwicklung ab. In Kombination mit der Mietpreisbremse kommt ein solches Vorhaben einer staatlich verordneten Einheitsmiete gleich. Nach Auffassung von Haus & Grund Deutschland sind diese Pläne mit der freiheitlich-demokratischen Grundordnung unvereinbar.



1. Modernisierungsmieterhöhung

Die Koalition plant, die Modernisierungsmieterhöhung auf jährlich 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten, längstens jedoch bis zur Amortisation der aufgewendeten Kosten zu begrenzen.

a. Reduzierung der Mieterhöhung von derzeit elf auf zehn Prozent

Eine Reduzierung der Modernisierungsmieterhöhung auf zehn Prozent setzt in Zeiten der energetischen Modernisierung und des demografischen Wandels ein falsches Signal. Die Klimaziele der Bundesregierung, die eine Sanierungsquote von zwei Prozent vorsehen, werden mit weiteren Verschärfungen des Mietrechts nicht erreicht, die privaten Immobilieneigentümer weiter verunsichert.

b. Begrenzung der Mieterhöhung auf den Amortisationszeitraum

Die Begrenzung der Mieterhöhung auf den Amortisationszeitraum verkennt das Wesen der Modernisierungs-mieterhöhung. Eine Modernisierungsmaßnahme erhöht den Gebrauchswert der Mietsache. Die Modernisierungsmieterhöhung entspricht dem Vorteil des Mieters, der ihm infolge der Modernisierungsmaßnahme er-wachsen ist. Zudem finanziert der Vermieter hiermit die zusätzlichen künftig notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Eine zeitliche Befristung auf den Zeitpunkt, in welchem das investierte Kapital durch die erhöhte Miete zurück-geflossen ist, verkennt, dass eine Modernisierung weit mehr kostet, als durch eine Modernisierungsmieterhöhung refinanziert werden kann: Je nach Gebäudezustand und Gebäudealter muss der Vermieter bis zu 70 Prozent der Kosten selbst tragen. Lediglich 30 Prozent der Kosten dürfen überhaupt bei einer Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt werden.

1. Beispiel: Dämmung der Außenwand mit WDVS

Ohnehin erforderliche Instandsetzung der Außenwand Fassadenputz inkl. Vorarbeiten, Sockelabdichtung, Klempner- und Elektroarbeiten, Anstrich, Baustelleneinrichtung etc. 46 €/m² Energiebedingte Mehrkosten Wärmedämmverbundsystem inkl. Perimeterdämmung, Sockelschienen, Brandschutzriegel etc. 51 €/m² Grundputz und Armierung 26 €/m²



2. Beispiel: Fenstertausch:

Einbau Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 284 €/m² Energiebedingte Mehrkosten für eine Verbesserung des Uw-Wertes um 0,35 W/(m²K) durch den Übergang von der 2- zur 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung in Fenstern mit "konventionellen" Rahmen 50 €/m²

Quelle: IWU-Studie "Untersuchung zur weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen an Wohngebäude mit der EnEV 2012" (Entwurf Endbericht), 2010; vereinfachte Darstellung

Mit der geplanten Änderung werden die Renditeerwartungen der Investoren nunmehr vollständig ausgeschlossen. Die Folge wäre ein Modernisierungsstau im Bestand. Der vorhandene Wohnraum würde allenfalls auf dem aktuellen Stand verharren. Neue Innovationen für das Wohnen wären zukünftig ausgeschlossen.

2. Anpassung der Härtefallklausel (§ 559 Abs. 4 BGB)

Die Härtefallklausel des § 559 Abs. 4 BGB wurde 2013 eingeführt. Zuvor war es einzelnen Mietern möglich, die Modernisierung eines Mehrfamilienhauses zu verhindern. Um das legitime Interesse der Mieter vor finanzieller Überforderung zu berücksichtigen, wurde in der Härtefallklausel festgelegt, wann Mieter keine Modernisierungsmieterhöhung zahlen müssen. Die Regelung dient allein dem Interesse des Mieters vor wirtschaftlicher Überforderung.

Haus & Grund lehnt eine Ausweitung dieser Regelung ab. Sie trägt schon jetzt dem Mieterschutz umfassend Rechnung. Eine Ausweitung wird die Modernisierung des Gebäudebestandes weiter bremsen. Auch eine Rückkehr zur ursprünglichen Regelung konterkariert alle Bemühungen der Vermieter. Es darf nicht einzelnen Mietern obliegen, Modernisierungen, die allen Mietern und dem Klimaschutz dienen, zu verhindern.

3. Änderung der Mietspiegelbasis

Haus & Grund begrüßt, dass die Mietspiegel auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher ausgestaltet werden sollen. Mietspiegel bieten eine Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete.



Die Datenerhebungen zur Erstellung von Mietspiegeln müssen den Merkmalen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete folgen. Um die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel repräsentativer und realitäts-näher auszugestalten, bietet es sich an, die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Stichproben aller infrage kommenden Mietverhältnisse zu erhöhen. Laut den von der Bundesregierung veröffentlichten Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln soll bei kleineren Kommunen eine Stichprobe aus mindestens 500 Wohnungen und bei größeren Kommunen aus bis zu einem Prozent des relevanten Wohnungsbestandes ausreichen. Diese Werte können erhöht werden.

Da der Mietspiegel als Instrument zur Begründung der Mieterhöhung im Sinne des § 558 Absatz 1 BGB sehr zur Befriedung der Mietverhältnisse beigetragen hat, sollte allerdings die Einführung allzu hoher formaler An-forderungen vermieden werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Gemeinden die Weiterführung des Miet-spiegels aus Kostengründen einstellen und so vermehrt die Gerichte zur Klärung bestehender Unsicherheiten von Mietern und Vermietern angerufen werden.

Die von einem Koalitionspartner in diesem Zusammenhang thematisierte Einbeziehung der Mieten der vergangenen 10 Jahre in die ortsübliche Vergleichsmiete wäre eine Manipulation eben dieser. Haus & Grund Deutschland lehnt dies strikt ab.

4. Ermittlung der tatsächlichen Raum- und Nutzfläche

Die Regierung plant, für alle Rechtsgebiete klarzustellen, dass nur die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche Grundlage für Ansprüche aus einem Mietvertrag sein kann. Dies ist bereits geltende Rechtslage.

Nicht einheitlich geregelt ist hingegen, welche Berechnungsmethode Anwendung finden muss. Deswegen entstehen die bekannten Flächenabweichungen. Architekten, Bauunternehmer, Makler, Verwalter und auch die Finanzämter (zur Berechnung der Grunderwerb- und Grundsteuer) nutzen die DIN 277. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird im Mietrecht jedoch die ehemalige Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewandt, die ausschließlich zur Berechnung einer



Förderzusage nach dem Wohnraumfördergesetz erlassen worden war. Deren Ermächtigungsgrundlage wurde infolge der Föderalismusreform inzwischen aufgehoben. Die vom BGH immer noch im Mietrecht angewandte Berechnungsvorschrift existiert rechtlich also gar nicht mehr. Sie sieht im Gegensatz zur DIN 277 eine einschränkende Wohnflächenberechnung vor, um die Fördermittel zu begrenzen. So wenden Finanzämter, Bauunternehmer und Mieter zur Berechnung der 2. Mietrechtsnovellierungsgesetzes Wohnfläche jeweils die Vorschrift an, die dem jeweiligen Interesse am nächsten kommt. Haus & Grund fordert daher, dass die DIN 277 auch im Mietrecht Anwendung findet.

Eine Korrektur der 10-Prozent-Rechtsprechung wird folglich an der derzeitigen Situation nichts ändern. Diese Vorschläge verkennen auch, dass schon heute jede Unterschreitung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche ein Mangel ist. Dieser Mangel kann – sofern erheblich – eine Mietminderung rechtfertigen. Die 10-Prozent-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat den Mietern nur eine Beweiserleichterung gewährt, ihre Rechte hingegen gerade nicht beschnitten.

5. Kappungsgrenze

Laut Koalitionsvertrag soll die mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 eingeführte Bestimmung zur Senkung der Kappungsgrenze bei bestehenden Mietverträgen nicht verschärft werden. Grundsätzlich darf die Miete während eines Mietverhältnisses innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht wer-den. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz wurden die Länder ermächtigt, Gebiete zu identifizieren, in denen aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt werden kann.

Bereits heute zeigt sich, dass mit dieser Klausel nicht verfassungsgemäß umgegangen wird. Das Land Bayern hat die Kappungsgrenze für München sowie für 89 weitere Gemeinden erlassen. Dies geschah oftmals ohne Ansehung der tatsächlichen Gegebenheiten und ohne Prüfung der Marktlage. Auch das Land Berlin hat eine Senkung der Kappungsgrenze für das ganze Bundesland beschlossen, obwohl Einigkeit darin besteht, dass in Bezirken wie Spandau oder Marzahn kein Mangel an Mietwohnraum besteht. Gleichzeitig zweckentfremdet das Land Berlin über 90 Prozent der



Kompensationsmittel des Bundes für die Wohnraumförderung: Im Jahr 2010 wurden von 32,58 Mio. Euro lediglich 1,91 Mio. Euro zweckentsprechend verwendet. Haus & Grund fordert daher, die Länderermächtigung abzuschaffen.

6. Instrumente gegen Vernachlässigung von Wohnraum

Die Koalitionäre bekennen sich zu Instrumenten gegen grobe Vernachlässigung von Wohnraum und planen, geeignete Maßnahmen zu prüfen.

Haus & Grund lehnt die Einführung solcher Instrumente auf Bundesebene ab. Sofern vereinzelt Handlungsbedarf besteht, haben die Länder schon heute unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse und Bedingungen die rechtlichen Mittel, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Für ordnungs- und polizeirechtliche Instrumente fehlt dem Bund überdies die Gesetzgebungskompetenz (Art. 70 GG). Haus & Grund Deutschland Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine. Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Steuern und Abgaben I. Grundsteuer Wichtige kommunale Einnahmeguelle

Die Grundsteuer ist in Deutschland neben dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer die wichtigste steuerliche Einnahmequelle der Kommunen. In den letzten zehn Jahren explodierte das Aufkommen um über 30 Prozent und betrug im Jahr 2014 knapp 12,8 Mrd. Euro. Die steigenden Belastungen bekommen Eigentümer und Mieter zu spüren, denn sie verteuern das Wohnen.

Reformbedarf

Die Grundsteuer muss reformiert werden: Zurzeit wird die Steuer in den alten Ländern auf Grundlage der Einheitswerte aus dem Jahr 1964 erhoben, für die wiederum die Preisverhältnisse des Jahres 1958 entscheidend waren. In den neuen Ländern wird mit Werten aus dem Jahr 1935 gearbeitet. Laut Gesetz hätten die Einheitswerte alle sechs Jahre angepasst werden müssen, was aufgrund



des hohen Verwaltungsaufwandes unterblieben ist. Diese Werte spiegeln, auch wenn sie mit den Jahren fortgeschrieben wurden, nicht die Entwicklungen wider, die es am Immobilienmarkt gegeben hat.

Das Bundesverfassungsgericht prüft gegenwärtig die Ermittlung der Bemessungsgrundlage auf ihre Verfassungsmäßigkeit.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form dem Grundsatz gerecht wird, dass Grundbesitz innerhalb einer Gemeinde gleich zu behandeln ist. Da sich der Hauptfeststellungszeitraum inzwischen über mehrere Jahrzehnte erstreckt, ergeben sich derzeit zwischen den Grundstücken einer Gemeinde Bewertungsunterschiede. Da diese Differenzen bei der Bemessungsgrundlage weder durch die Steuermesszahl noch durch den Grundsteuerhebesatz ausgeglichen werden, liegt ein Verstoß gegen das Ziel einer folgerichtigen Besteuerung vor. In die seit Jahren festgefahrenen Verhandlungen der Bundesländer über eine Reform der Grundsteuer ist inzwischen Bewegung gekommen: Mit Ausnahme von Bayern haben sich die Länder im Grundsatz auf eine Reform verständigt. Es wurden bisher allerdings weder ein einheitliches Bewertungsziel noch ein konkreter Bewertungsmaßstab festgelegt.

Forderungen von Haus & Grund

Ganz gleich auf welches Modell sich die Länder am Ende einigen, aus Sicht von Haus & Grund muss sich eine reformierte Grundsteuer an zwei Leitlinien orientieren: Aufkommensneutralität und Vereinfachung. Dem Bestreben der Kommunen, über eine Neufassung der Grundsteuerbemessungsgrundlage deutlich höhere Einnahmen zu erzielen, müssen der Bund und die Länder eine klare Absage erteilen. Es bleibt zu befürchten, dass die vielfach hoch verschuldeten Kommunen kaum mit niedrigeren Hebesätzen auf einen Anstieg der Bemessungsgrundlage reagieren werden. Die Bundesländer sollten daher im Zuge der Reform von der Möglichkeit des Grundsteuergesetzes Gebrauch machen und einen Höchsthebesatz festlegen. Die Fixierung von Höchsthebesätzen kann eine höhere Belastung mildern, ohne den Kommunen ihr im Kern verfassungsrechtlich geschütztes Hebesatzrecht zu nehmen. So kann auch sichergestellt werden, dass die Reform nicht als Sanierungsprogramm für klamme Kommunen missbraucht wird.



Darüber hinaus darf eine Reform den bürokratischen Aufwand für Immobilieneigentümer und die Verwaltung nicht weiter erhöhen. Die Basisinformationen zur Berechnung der Grundsteuer sollen elektronisch erfasst und künftig automatisiert aktualisiert werden. Hier muss sichergestellt werden, dass sich der finanzielle Aufwand in Grenzen hält.

Haus & Grund spricht sich aus Effizienzgründen für eine einfache Erhebungsform aus: Eine weitgehend typisierende und pauschalierende Bewertung des Grundvermögens scheidet aus, weil dadurch die tatsächlichen Wertverhältnisse vielfach ignoriert und neue Bewertungsungerechtigkeiten geschaffen würden. Grundlage sollte deshalb die von einigen Ländern vorgeschlagene flächenbezogene Grundsteuer sein, die verglichen mit einer verkehrswertorientierten Bemessungsgrundlage einfach zu erheben ist. Die Angaben zu Gebäudeart, Grundstücks- und Gebäudeflächen wären einmalig zu ermitteln und nur zu korrigieren, wenn sich wesentliche Änderungen ergeben. Bei einer am Verkehrswert orientierten Grundsteuer müsste dagegen regelmäßig eine vollständige Neubewertung bzw. Anpassung der Werte erfolgen. Dies wäre nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand und hohen Kosten möglich, denn dies beträfe rund 35 Millionen Grundstücke und Immobilien jährlich, die realitätsgerecht bewertet und dann jährlich fortgeschrieben werden müssten. Eine Reform darf aber den bürokratischen Aufwand für Immobilieneigentümer und die Verwaltung nicht übermäßig erhöhen.

Aus Sicht von Haus & Grund bieten sich Übergangsregelungen beispielsweise in Form einer Günstigerprüfung an, wonach die Steuerpflichtigen zeitlich befristet das für sie günstigere Recht wählen können. Das hilft, überraschende Belastungen zu vermeiden und die Akzeptanz dieser Reform zu erhöhen. Strukturelle Leerstände bei vermieteten Gebäuden müssen weiterhin berücksichtigt werden. Hierzu ist der Erhalt einer entsprechenden detaillierten gesetzlichen Erlassregelung unumgänglich, die nicht in das Ermessen der Behörde gestellt werden darf.

II. Steuerliche Abschreibung und Förderung der energetischen Gebäudesanierung AfA reformieren und an die veränderten Nutzerbedingungen anpassen

Gebäude verlieren trotz ordnungsgemäßer Vornahme der erforderlichen Reparaturen durch das Alter an Wert. Diese Wertminderung soll durch die Absetzung für Abnutzung (AfA) ausgeglichen



werden. Die derzeitigen steuerlichen Vorgaben für Wohngebäude gehen im Regelfall von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren aus (§ 7 EStG; BMF-Schreiben vom 18.07.2003 - IV C 3 - S 2211 - 94/03). Demnach können jährlich zwei Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Gebäudes steuerlich geltend gemacht werden und so die durch das Gebäude erzielten Einkünfte mindern. Für Altbauten, die vor 1925 errichten wurden, gilt der etwas höhere Abschreibungssatz von 2,5 Prozent.

In den vergangenen Jahren haben verschiedene Faktoren dazu geführt, dass die Nutzungsdauer von Wohngebäuden deutlich gesunken ist. Zum einen ist es die Energiewende, die an Immobilieneigentümer neue Anforderungen stellen. Die Lebensdauer wesentlicher Gebäudebestandteile hat sich in diesem Bereich deutlich verkürzt: Neue Fassadendämmung samt Außenputz, dreifach verglaste Holzfenster, Heizungsanlagen oder aufgebrachte Wärmedämmplatten haben eine Nutzungsdauer von nur noch 20 bis 25 Jahren. Dazu begrenzt der Gesetzgeber die Nutzung von wesentlichen Teilen eines Gebäudes, indem er zum Beispiel für Heizungen eine Austauschpflicht nach 30 Jahren festgesetzt hat.

Darüber hinaus müssen Gebäude öfter und mit größerem Aufwand umgebaut werden, um den veränderten Nutzeransprüchen einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden. All dies führt dazu, dass Wohngebäude von den Eigentümern häufiger als zuvor umfassend modernisiert oder aufwendig saniert werden müssen. Die Nutzungsdauer neuer Wohngebäude liegt damit heute nur noch bei durchschnittlich 36 Jahren. Diese gesunkene Nutzungsdauer von Wohngebäuden spiegelt sich aber nicht in den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wider. Die Aufwendungen müssen aber über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben werden. Denn bei der Gebäude-AfA wird nicht zwischen den einzelnen Materialien unterschieden, mit denen das Gebäude errichtet wird.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Gebäudes unterliegen vielmehr einer einheitlichen AfA, da es sich um ein einheitliches Wirtschaftsgut handelt. Seit 1964 hat es keine grundlegende Anpassung gegeben. Dieses Missverhältnis muss dringend beseitigt werden. Haus & Grund fordert deshalb die überfällige Anpassung des Steuerrechts an die Lebenswirklichkeit. Um gutes und bezahlbares Wohnen zu sichern, muss der Wohnungsneubau deutlich attraktiver gestaltet werden.



Dazu gehört auch, die Anreize für die dringend benötigten Investitionen und die lineare Gebäudeabschreibung von zwei auf vier Prozent zu erhöhen.

Nach Berechnungen des Pestel-Instituts würde eine Kaltmiete von beispielsweise 10,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat im Falle einer Erhöhung der AfA um einen Prozentpunkt auf 8,43 Euro, bei einer Anhebung um zwei Prozentpunkte auf 7,42 Euro pro Quadratmeter und Monat absinken. Dieses Beispiel macht deutlich, dass eine höhere Abschreibung auch den Mietern nutzen würde.

Die Kosten für aufwendige Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsimmobilien oder Modernisierungen, die innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb einer Immobilie stattfinden und dabei die Grenze von 15 Prozent des Kaufpreises überschreiten, müssen als nachträgliche Anschaffungskosten behandelt und vom Eigentümer über 50 Jahre abgeschrieben werden.

Für Investoren hat dies zur Folge, dass hohe Modernisierungskosten, die regelmäßig nach einem Eigentümerwechsel anfallen, steuerlich auf bis zu 50 Jahre verteilt und abgeschrieben werden müssen, obwohl Modernisierung und Instandhaltungskosten zu den sofort abziehbaren Aufwendungen zählen. Damit aber notwendige Investitionen nach dem Erwerb einer modernisierungsbedürftigen Immobilie nicht unterbleiben oder zeitlich gestreckt werden, fordert Haus & Grund, § 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG zu streichen. Darüber hinaus muss die Regelung gestrichen werden, wonach bei umfangreichen Investitionen – unabhängig vom Erwerbszeitpunkt – die Aufwendungen insgesamt nicht als sofort abziehbare Werbungskosten, sondern als abzuschreibende (nachträgliche) Herstellungskosten anzusehen sind.

Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung

Um die Energiewende im Wohngebäudebereich erfolgreich umsetzen zu können, bedarf es einer Anpassung der für die Modernisierung von Immobilien geltenden steuerlichen Regelungen. Steuerliche Regelungen zur Erleichterung energetischer Modernisierungen von Wohngebäuden stellen eine unverzichtbare Ergänzung zur vorhandenen Förderkulisse dar.



Neben der Modernisierungsförderung über die Zurverfügungstellung zinsverbilligter Darlehen und Zuschüsse über die bundeseigene KfW sowie den Förderprogrammen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss eine dritte, steuerliche Fördersäule gesetzt werden. Diese erreichte die Eigentümer, die staatliche Förderangebote bisher nicht in Anspruch genommen haben.

Handwerkerbonus

Die im Rahmen der Debatte über Steuervereinfachungen angeregte Einführung von Höchstabzugsoder Sockelbeiträgen im Rahmen der Geltendmachung haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG lehnt Haus & Grund ab. Für selbstnutzende Eigentümer, die andere
Förderungen nicht in Anspruch nehmen, stellt diese Möglichkeit eine effektive Förderung dar. Sie
sollte daher ausgebaut werden. Derzeit wirken sich lediglich die von einem Handwerker in Rechnung gestellten Arbeitskosten, nicht aber die Materialkosten steuermindernd aus. Um den Anreiz
für die Eigentümer zu erhöhen, in die energetische Modernisierung und den Einbruchschutz ihrer
Immobilie zu investieren, sollte die Abzugsfähigkeit aller Aufwendungen ermöglicht werden, soweit
sie der energetischen Modernisierung oder der Sicherheit dienen.

III. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die verwaltungsaufwändige und ertragsschwache Erbschaft- und Schenkungsteuer hat für den einzelnen Immobilieneigentümer eine große Bedeutung. Die Bundesregierung hat mit der aktuellen Reform der Erbschaft und Schenkungsteuer auf eine grundsätzliche Reform verzichtet und lediglich die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umgesetzt. Im Grundsatz bleibt die Erbschaft- und Schenkungsteuer als eine typische Substanzsteuer bestehen. Sie knüpft nicht an den Tatbestand der Einkommensentstehung, sondern an den Eigentumsübergang an. Das mit der Erbschaft- und Schenkungsteuer besteuerte Vermögen ist bei seiner Entstehung bereits vielfach besteuert worden.

Derzeit wird der Wert vermieteter Wohnimmobilien zu 90 Prozent bei der Erbschaft- und Schenkungsteuerbemessung erfasst (§ 13c ErbStG). Dieser Bewertungsabschlag in Höhe von 10 Prozent muss angehoben



werden, um die verfassungsrechtlich zweifelhafte Ungleichbehandlung von vermieteten, also "unternehmerisch" genutzten, Wohnimmobilien gegenüber anderem unternehmerischen Vermögen zu beseitigen. Die Rechtfertigung der Ungleichbehandlung von "gutem" Vermögen (Betriebsvermögen) und "schlechtem" Vermögen (z. B. Immobilienvermögen) bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer wird auch in der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs kritisch beurteilt (Beschluss vom 27. September 2012, Az. II R 9/11). Deshalb muss das gesamte Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz nach den verschiedenen Reparaturen und technischen Anpassungen der letzten Jahre endlich auf den Prüfstand.

IV. Grunderwerbsteuer

Steigende Belastungen beim Grunderwerb

In den letzten Jahren ist in Deutschland die Bedeutung der Grunderwerbsteuer aus fiskalischer Sicht gewachsen. Der Bund hatte bis zum September 2006 den Grunderwerbsteuersatz einheitlich mit 3,5 Prozent festgelegt. Seitdem dürfen die einzelnen Bundesländer, denen die Steuer zufließt, die Höhe individuell bestimmen. Von dieser Möglichkeit machten alle Bundesländer, mit Ausnahme von Bayern und Sachsen, in der Summe 25 Mal Gebrauch. Kein einziges Bundesland hat die Steuer auf den Erwerb von Grundstücken und Immobilien gesenkt.

Aktuellstes Beispiel ist das Bundesland Brandenburg, das die Grundsteuer von 5,0 auf 6,5 % erhöhte. Brandenburg gehört damit seit dem 1. Juli 2015 mit zu den Spitzenreitern bei der Grunderwerbsteuer. Den hohen Steuersatz von 6,5 Prozent erheben ebenfalls Nordrhein-Westfalen, das Saarland und Schleswig-Holstein. Durch die Kombination aus steigenden Steuersätzen, höheren Transaktionsvolumina und Immobilienpreisen sind die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer seit 2005 deutlich gestiegen. Die Grunderwerbsteuer ist damit die ertragsreichste unter den Landessteuern und eine wichtige finanzpolitische Stellschraube.

Die Schaffung bezahlbaren – selbstgenutzten oder vermieteten – Wohnraums hängt auch von den Erwerbskosten ab. Hierzu zählen vor allem die Grunderwerbsteuer, aber auch Notarkosten und die öffentlichen Grundbuchkosten, allesamt staatlich bestimmte Kosten, die in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind und mittlerweile zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises für ein Haus oder



eine Wohnung ausmachen. Eine hohe Grunderwerbsteuerlast verteuert den Erwerb von Immobilien. Dies trifft insbesondere Käufergruppen mit knappen Budgets, wie z. B. junge Familien. Diese müssen dann entweder Abstriche beim Objekt oder der Lage machen, stärker kreditfinanzieren oder auf das Eigentum ganz verzichten.

In der Summe stehen die Erhöhungen der Grunderwerbsteuer im Widerspruch zu anderen Maßnahmen, die die Wohneigentumsbildung fördern sollen.

Regelungen im Länderfinanzausgleich reformieren

Die Einnahmen der Länder aus der Grunderwerbsteuer haben sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt. Dazu nutzen die Bundesländer einen Konstruktionsfehler im Länderfinanzausgleich: Mehreinnahmen, die aus Steuererhöhungen bei der Grunderwerbsteuer erzielt werden, bleiben überwiegend in dem betreffenden Bundesland und werden nicht über den Finanzausgleich verteilt. Mit der anstehenden Reform des Solidarpakts und des Länderfinanzausgleichs, die bis zum Jahr 2019 abgeschlossen sein muss, müssen aus Sicht von Haus & Grund die Fehlanreize zu steigenden Grunderwerbsteuersätzen beseitigt werden. Zudem muss die Doppelbelastung von Bauherren mit Grunderwerb- und Umsatzsteuer durch eine Klarstellung in §§ 8, 9 GrEStG abgeschafft werden. In einem Erwerbsvorgang, bei dem ein unbebautes Grundstück erworben und anschließend bebaut wird, wird häufig ein "einheitliches Vertragswerk" gesehen. Dies führt zu dem Ergebnis, dass nicht nur der Grundstückspreis, sondern auch die Baukosten, die bereits umsatzsteuerbelastet sind, der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Share Deals

Familien mussten in den vergangenen Jahren bei Kauf einer Immobilie immer mehr Grunderwerbsteuer an den Staat abführen. Dagegen waren große Investoren oft von der Steuerlast befreit. Das ist dann der Fall, wenn eine Immobilie nicht direkt verkauft, sondern in eine Gesellschaft eingebracht wird. Der Käufer erwirbt dann die Mehrheit der Anteile an dieser Gesellschaft. Der Käufer muss dann keine Grunderwerbsteuer zahlen, wenn er weniger als 95 Prozent der Anteile erwirbt. Auf Basis von Städteanalysen gehen Experten davon aus, dass der Anteil dieser Share Deals auf



ganz Deutschland hochgerechnet bei etwa 20 Prozent liegt. Dem Fiskus entgehen so schätzungsweise 500 Mio. Euro jährlich. Aus Sicht von Haus & Grund muss diese Steuergestaltung über sogenannte Share Deals geschlossen werden.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien. Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine. Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

<u>Hilmar von Lojewski, Beigeordneter des Deutschen Städtetages (DST) und des Städtetages Nordrhein-Westfalen für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr</u>

Forderungen des DST zur Bekämpfung des Wohnraummangels (Auszug aus PP des DST zum Wohnraummangel in Städten v. April 2013)

- a) Um die Wohnraumversorgung auf den angespannten Märkten in vielen Städten zu sichern, müssen die Anstrengungen in erster Linie darauf gerichtet sein, bestehende Versorgungsengpässe durch Neubau sowohl im freifinanzierten Bereich, vor allem aber im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu schließen. Hierzu sind gemeinsame Anstrengungen von Bund, Ländern und Kommunen erforderlich:
 - Der Bund muss durch Fortführung der Kompensationszahlungen zur finanziellen Basis für die soziale Wohnraumförderung beitragen und Initiativen für ein Programm Neuer Sozialer Wohnungsbau in Deutschland ergreifen.



- Der Bund ist gefordert, die Mietentwicklung immer auch im Kontext der Quartiersund Stadtentwicklung zu sehen und die für den sozialen Zusammenhalt von Quartieren und Stadtvierteln erforderlichen Programmmittel auf ein Niveau aufzustocken,
 dass es den Städten erlaubt, sozialen Zusammenhalt und Quartiersentwicklung aktiv
 zu betreiben.
- Im Rahmen der Kfw-Förderprogramme und durch Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. in Form einer Investitionszulage für den Wohnungsneubau in angespannten Märkten) müssen die nötigen Investitionsanreize für den frei finanzierten Wohnungsbau im mittleren Preissegment gesetzt werden.
- Der Bund muss dafür Sorge tragen, dass die im Eigentum der BImA stehenden militärischen Konversionsflächen zügig und zu finanziell adäquaten Konditionen für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.
- Die geplante Erhöhung baulicher Standards ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen und die Entwicklung der Mieten einer Kosten-Nutzen-Analyse zu unterziehen.
- Die Länder sind gefordert, ihre Wohnraumförderung inhaltlich auf die bestehenden
 Herausforderungen und Aufgaben auszurichten und finanziell angemessen auszustatten.
- Die Städte müssen durch ihre Bauland- und Liegenschaftspolitik für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen und für ein breites Spektrum an Zielgruppen sorgen. Durch Nutzung von Instrumenten wie der sozial gerechten Bodennutzung können sie den Bau öffentlich geförderter Wohnungen auch trotz derzeit insgesamt schwieriger Rahmenbedingungen aktiv unterstützen.



- b) Um eine adäquate Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte zu tragbaren Kosten trotz steigender Mieten und Nebenkosten zu gewährleisten, ist ferner eine Anpassung des Wohngeldes an die Mietentwicklung sowie die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses dringend geboten.
- c) Ergänzend hierzu müssen auch ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung in Betracht gezogen werden. Dabei sollten die hierdurch erzielbaren Wirkungen und mögliche negative Effekte auf das Investitionsverhalten in Rechnung gestellt werden.
 - Der Anstieg der Wiedervermietungsmieten sollte analog der Neuregelung zu den Kappungsgrenzen im § 558 Abs. 3 BGB über eine regional oder lokal differenzierende Regelung auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt werden.
 - Die Regelung des § 5 WiStG sollte so geändert werden, dass es wieder zu einem praxistauglichen Instrument zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen wird.
 - Für die Beauftragung von Maklern bei der Wohnungsvermittlung sollte im WoVermRG das "Bestellerprinzip" eingeführt werden.

Stichworte für die Podiumsdebatte am 15. Oktober

Neubaubedarf/Fertigstellungen

Das BBSR geht in seiner Wohnungsmarktprognose 2030 von einem jährlichen Neubaubedarf von durchschnittlich 230.000 WE in der Zeit von 2015 – 2030 aus, wobei er bis 2020 mit 272.000 WE zunächst deutlich höher liegt, um dann langsam abzusinken. (Hinweis: Anderen Prognosen zur Folge liegt der Neubaubedarf noch deutlich darüber, bei Größenordnungen von jährlich 300 – 350.000 WE)

In welchem Umfang der augenblickliche Flüchtlingszustrom zu erhöhtem Neubaubedarf führen wird, ist schwer abzusehen. Bei 800.000 (???, tatsächlich werden es wohl deutlich mehr!) in 2015 ankommenden Flüchtlingen und einer Anerkennungsquote von ca. einem



Drittel ist davon auszugehen, dass 270.000 anerkannte Flüchtlinge und Berechtigte längerfristig in Deutschland bleiben werden und Wohnraum benötigen. Auf wie viele Haushalte sich diese Personenzahl verteilt und wo sich die Flüchtlinge regional ansiedeln, ist schwer abzuschätzen. Dennoch: Selbst bei vorsichtigen Schätzungen muss von zusätzlicher Wohnungsnachfrage auf den angespannten Wohnungsmärkten in erheblichen Größenordnungen ausgegangen werden.

Zum Vergleich: Im Jahr 2014 wurden insgesamt 245.252 WE fertig gestellt. Nach einer Studie des IW Köln entstand allerdings ein großer Teil der neugebauten Wohnungen nicht in den wachsenden Städten und Regionen, sondern in ländlichen und strukturschwachen Räumen. So wurden in den 12 größten deutschen Städten im Jahr 2014 nur rund insgesamt 40.000 WE gebaut, der Bedarf liegt aber bis 2020 jährlich bei 69.000 WE und bis 2030 jährlich bei knapp 60.000 WE.

Soziale Wohnraumförderung

Auf den angespannten Wohnungsmärkten wächst die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Während in vielen Großstädten rund 40 bis 50 % der Einwohner aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt werden, sinkt der Bestand an geförderten Wohnungen ständig: Dieser belief sich Anfang der 1990er Jahre noch auf 3 Millionen Wohneinheiten und hat sich aktuell auf rund 1,4 Millionen Wohneinheiten reduziert (letztere Zahl ist eine grobe Schätzung, da der Sozialwohnungsbestand seit der Föderalismusreform nicht mehr bundesweit statistisch erhoben wird).

Insgesamt liegt der Anteil der geförderten Wohnungen am Mietwohnungsbestand derzeit nur noch bei rund 6,5 % (Rechenweg: 21,5 Millionen WE Mietwohnungen laut Zensus, davon rund 1,4 Millionen WE Sozialwohnungen).

Die Länder setzten im Jahr 2014 insgesamt gut 2,16 Mrd. € für den geförderten Wohnungsbau ein, darunter 518 Mio. € Entflechtungsmittel. Hiermit wurde im Jahr 2014 u.a.



der Neubau von 12.517 öffentlich geförderten Mietwohnungen und weiteren 3.015 geförderten Neubaumaßnahmen im Bereich des Wohneigentums unterstützt. (Ländervergleich Entflechtungsmittel 2014, Anlage 2).

In Anbetracht wachsender Wohnungsnachfrage, steigender Mieten und eines rückläufigen Angebots an preiswertem Wohnraum sind verstärkte Anstrengungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend erforderlich. Insofern ist auch der Beschluss zu begrüßen, dass der Bund in der Zeit von 2016 bis 2019 jährlich jeweils 500 Mio. € zusätzlich für den sozialen Wohnungsbau bereit stellt, um den wachsenden Wohnraumbedarf von Flüchtlingen abzudecken. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass

- die Mittel zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau sind;
- die Mittel bevorzugt in wachsenden Räumen mit entsprechendem Neubaubedarf zum Einsatz kommen,
- angesichts der niedrigen Marktzinsen und der derzeit geringen Akzeptanz von Förderdarlehn zur Attraktivierung der Förderangebote verstärkt auf Zuschussförderung gesetzt wird.

Steuerliche Förderung

Um mehr Anreize für den Wohnungsneubau zu geben, wird derzeit auch über eine verbesserte steuerliche Abschreibung diskutiert, zum Teil in Form einer degressiven Abschreibung, zum Teil in Form einer erhöhten linearen Abschreibung. Der DST hat sich in seinen Beschlüssen gegen eine Änderung der steuerlichen Abschreibungsregeln ausgesprochen und stattdessen für die Gewährung einer Investitionszulage auf angespannten Wohnungsmärkten plädiert. Mit der Frage, welche Form finanzieller Anreize im Bereich des freifinanzierten Mietwohnungsbaus sinnvoll und erforderlich ist, werden sich die Beschlussgremien des DST demnächst erneut befassen.



Insgesamt sollte bei Förderanreizen für den freifinanzierten Mietwohnungsneubau in jedem Fall gewährleistet sein, dass

- es zu keiner flächendeckenden Förderung kommt, sondern Anreize gezielt für den Neubau auf angespannten Märkten gesetzt werden (die Notwendigkeit gezielter Anreize wird auch durch die Ergebnisse der IW-Studie bestätigt).
- hiermit gezielt der Bau von preisgünstigen Mietwohnungen unterstützt wird und sichergestellt ist, dass diese auch für einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Maßnahmen

Neben gemeinsamen Anstrengungen von Bund, Ländern und Gemeinden sowie der Wohnungswirtschaft um einen ausreichenden Neubau von Mietwohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich

- "angemessene Wohngeldleitungen" (Wohngeldnovelle mit deutlichen Erhöhungen ist beschlossen)
- "Vorhandenen Wohnraum schützen (Zweckentfremdungsverordnung etc.)"
- "Modernisierung von Wohnraum sozialverträglich gestalten" (ausreichende Förderung durch KfW und soziale WRF, Begrenzung der Modernisierungsumlage)

Klaus Müller, Vorstand Verbraucherzentrale Bundesverband, vzbv

Wesentliche Statements:

- . Es werden deutlich mehr Mittel für den sozialen Wohnungsbau benötigt.
- . Wir wollen eine sozial verträgliche Erneuerung des Wohnungsbestands. Ob, wann und in welchem Umfang im Wohnungsbestand energetisch modernisiert wird, entscheidet allein



- der Vermieter. Das Ziel in der KoaV ist richtig, greift aber zu kurz. Wir plädieren gemeinsam mit dem DMB für wirksamere und weitergehende Maßnahmen.
- . Es sollten keine Abstriche an der energetischen Qualität beim Neubau von Wohnungsgebäude gemacht werden, da diese für mehrere Jahrzehnte funktionieren müssen und der Energieverbrauch für die Bewohner daher auf Dauer ein entscheidender Kostenfaktor ist (und der Ölpreis wahrscheinlich irgendwann wieder steigen wird).
- . Bei guter Planung sind die Mehrkosten für hochwertige energetische Baustandards in der Regel nicht erheblich.
- Die Qualität von Neubauten und energetischen Sanierungen ist deutlich stärker als bisher sicherzustellen, beispielsweise durch qualifizierte Baubegleitung und ggf. Vollzugskontrolle durch die Baubehörden. Nur so ist sicherzustellen, dass beispielsweise Mieter bei energetischen Sanierungen tatsächlich in den Nutzen sinkender Energiekosten kommen und damit die Modernisierungsumlage auf die Miete zumindest teil-kompensieren können.
- Die Energieberatung der Verbraucherzentralen zeigt anhand vieler Tausend Fälle, dass noch immer erhebliche Energie- und damit Kosteneinsparpotentiale in den Wohnungen und Häusern bestehen. Beispielsweise sind Heizkessel in der Regel um den Faktor 2 überdimensioniert, Rohrleitungen oft ungedämmt und in vielen Fällen sogar Wärmedämmungen unsachgemäß verarbeitet.
- . Die Aufwärtsspirale der Energiepreise muss gestoppt werden. Steigende und neue Umlagen belasten Verbraucher.
- . Der durch den vom BMWi vorgelegte Referentenentwurf mögliche Full-Rollout mit Smart-Metern bringt den Verbrauchern kaum Nutzen, dafür aber dauerhafte Kosten. Wir lehnen die Verpflichtung, die zusätzliche Belastung der Verbraucher bedeutet, ab. Auch die Mieter können durch den Eigentümer mit intelligenten Messsystemen zwangsbeglückt werden. Es beschneidet die Verbraucher unverhältnismäßig in ihrer Souveränität und ist auch datenschutzrechtlich problematisch.



Fotos



Vortrag von Dr. Andrej Holm, Humboldt- Universität zu Berlin



Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes



Pressemitteilung des DGB

PM 092 - 15.10.2015

DGB: Sozialen Wohnungsbau stärken!

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst. Deshalb müsse jetzt dringend gegengesteuert werden, forderte DGB Vorstandsmitglied **Stefan Körzell** heute auf der wohnungspolitischen DGB-Konferenz in Berlin.

"Nur durch einen Mix aus verstärkten Investitionen in den Mietwohnungsbau, bessere Abschreibungsmöglichkeiten und vor allem eine Wiederbelebung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus wird es gelingen, den aktuellen Herausforderungen gerecht zu werden", sagte Körzell. "Auf Marktkräfte und demografische Entwicklung zu vertrauen und sich weitgehend von der Wohnraumversorgung durch die öffentliche Hand zu verabschieden – das war ein schwerer politischer Fehler. Die Auswirkungen zeigen sich jetzt in ihrer ganzen Tragweite. Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware, besonders in Universitäts- und Großstädten. Durch den Zuzug von Flüchtlingen verschärft sich diese Entwicklung noch. Jetzt gilt es dringend gegenzusteuern. Verteilungskämpfe um bezahlbare Wohnungen müssen verhindert werden. Bezahlbarer Wohnraum muss jetzt für einkommensschwache Familien und für Flüchtlinge geschaffen werden.

Nach Einschätzung von Körzell werden pro Jahr 400.000 bis 450.000 Neubauwohnungen benötigt, um den Mangel zu beseitigen. Zwar sei richtig gewesen, die Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern bis 2019 zu erhöhen. "Das reicht aber nicht. Deutlich mehr Anstrengungen sind notwendig", so Körzell. Um kurzfristig Abhilfe zu schaffen, müssten in Ballungsräumen leerstehende Büroflächen in Wohnungen umgewidmet werden. Als Beispiel nannte Körzell Frankfurt am Main, wo in 2014 rund 1,4 Mio. Quadratmeter Bürofläche leer standen.

1 Der DGB fordert darüber hinaus:

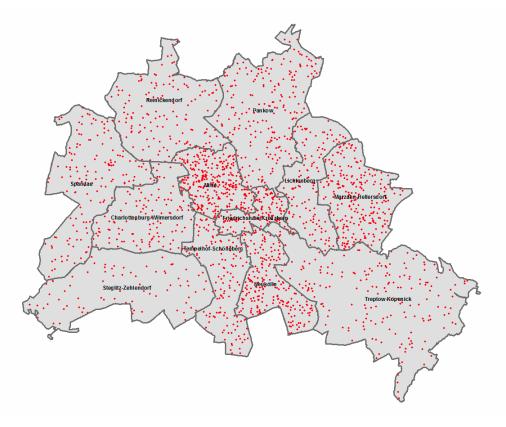


- Hunderttausend neue preis- und belegungsgebundene Wohnungen j\u00e4hrlich, um auslaufende Sozialbindungen auszugleichen.
- deutlich mehr Investitionen in den Mietwohnungsbau. Die Abschreibungsmöglichkeiten müssen auf 4 Prozent erhöht werden.
- für die energetische Sanierung des aktuellen Gebäudebestandes eine bessere finanzielle
 Förderung und vor allem verlässliche politische Rahmenbedingungen, die Bauherren und
 Mietern Planungssicherheit bieten.
- Die Bemessungszeiträume der Mietspiegel sollten von 4 auf 10 Jahre verlängert werden,
 um die Mieter wirksam vor Wucher zu schützen.

Folien von Andrej Holm

Angebot von Wohnungen unterhalb der KdU-Bemessungsgrenzen, 2007 bis 2013

2007: Berlin 103.182; Anteil 49,6 %

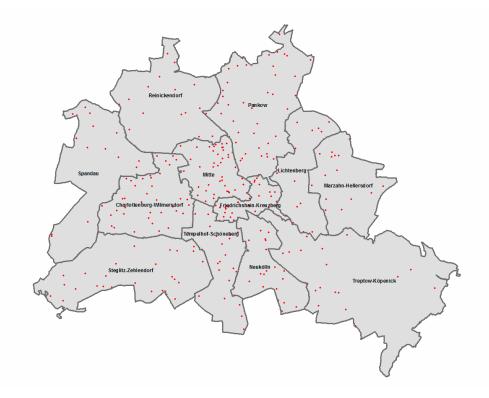


1 Punkt = 50 angemessene Wohnungen

Quelle: ImmobilienScout24, Sonderauswertung und eigene Berechnung



2013: Berlin: 15.226; Anteil: 12,4%



 $1\; Punkt = 50\; angemes sene\; Wohnungen$

Quelle: ImmobilienScout24, Sonderauswertung und eigene Berechnung



