

Verband Wohneigentum Hessen e.V.

Wohnungspolitische Standpunkte

1. Energetische Gebäudesanierung

Im Gebäudebestand ist ein erhebliches Potential zur Energieeinsparung vorhanden. Dieses vorhandene Potential gilt es zu nutzen. Es sind daher Anreize zu schaffen, anstatt Zwangssanierungen durchzusetzen. **Zwang ist kein Gewinn für den Klimaschutz**

Wir fordern wirtschaftliche Anreize von der Politik und nicht die Bevormundung der Bürgerinnen und Bürger.

Im Bereich der Wohngebäude, so auch im selbst genutzten Eigentum, sind bereits eine Reihe energetischer Sanierungsmaßnahmen vorgenommen worden, die messbare Ergebnisse erbracht haben. Das heißt, im Wohnbereich ist das Ziel „**Klima schützen, Energie sparen**“ schon lange angekommen. Warum? Weil Wohneigentümer in ihr Haus investieren und so dessen Wohnqualität erhalten und verbessern wollen, und weil Werterhalt das ureigene Interesse dieser Bevölkerungsgruppe ist.

Der Hauseigentümer investiert,

- wenn er vom Sinn und Zweck – auch dem ideellen des Klimaschutzes – überzeugt ist,
- wenn er ohnehin das Haus seinen heutigen Ansprüchen anpassen will,
- wenn die energetische Aufrüstung nicht eine mangelanfällige, architektonisch un-menschliche Wohnmaschine produziert
- und natürlich nur, wenn die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

Wir sehen die Bedeutung der nachhaltigen und zeitgemäßen Entwicklungen in den Eigenheim-Siedlungen und tragen dazu bei, diese Aspekte in das öffentliche Bewusstsein zu rücken.

Wir setzen auf die Information und Beratung der Wohneigentümer, auf die Schaffung von Anreizen zur energetischen Sanierung und eine verbesserte Förderung der Investitionen in Einspar- und Effizienztechnologien sowie der erneuerbaren Energien, **nicht auf Ordnungsrecht.**

Die hierfür erforderlichen Investitionen sollten dem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum allerdings bezüglich Umfang und Zeitpunkt entsprechend seiner persönlichen und finanziellen Situation selbst überlassen bleiben.

Unbedingt notwendig sind eine positive Information und Werbung für energetische Sanierung und Fördermöglichkeit. Das Bewusstsein für die Notwendigkeit energetischer Sanierung sollte geschärft werden, um ohnehin bei geplanten Renovierungen Bereitschaft zu entsprechenden Maßnahmen zu wecken.

Aufgrund der weiter steigenden Primärenergiepreise sind auch die Nutzer von selbst genutztem Wohneigentum selbst daran interessiert, den Energieverbrauch dauerhaft zu senken.

Eine stufenweise Förderung von energetischen Einzelmaßnahmen sollte möglich werden, da viele Eigentümer nicht in der Lage sind, umfängliche Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Dringend erforderlich sind unbürokratische Vergaberichtlinien bei den Zuschüssen und eine baldige Einführung und Ausgestaltung der steuerlichen Absetzbarkeit der Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen, auch für Einzelmaßnahmen, sowie die spürbare Unterstützung bei Energieberatung und Baubegleitung.

Das hin und her bei der steuerlichen Absetzbarkeit ist ein unerträglicher Zustand, der sich negativ auf die Zielsetzung auswirkt.

2. Grunderwerbsteuer

Die Hessische Landesregierung beabsichtigt, die Grunderwerbsteuer von derzeit 3,5% auf 5%, das sind 43%, zu erhöhen.

Wir sind gegen eine Erhöhung und plädieren für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer.

Ein eigenes Haus gilt angesichts der Finanzkrise als solide Investition und Altersvorsorge. Die Chancen für den Erwerb eines Eigenheims stehen dank moderater Zinsen auch für junge Familien so günstig wie selten. Sollte entgegen unserer Ansicht die Grunderwerbsteuer erhöht werden, bedeutet dies bei einem Hauspreis von 250.000 € eine zusätzliche Belastung von 3.750 Euro. Die Nebenkosten mit allen Steuern und Gebühren würden dann die 10-Prozent-Grenze sprengen.

Vor allem für den ländlichen Raum in Hessen wären die Folgen schwerwiegend. Während das Rhein-Main-Gebiet wirtschaftlich floriert, gibt es in den industriell schwächeren Regionen Nord- oder Ost Hessens eine immer stärkere Landflucht. Dementsprechend problematisch entwickelt sich der dortige Immobilienmarkt.

Eine Reform der Grunderwerbsteuer ist notwendig

Grundsätzlich plädieren wir für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer. Sie ist ein unzeitgemäßes Instrument, weder an die soziale noch die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland angepasst. Beispielsweise verlangt der Arbeitsmarkt heute viel Flexibilität von den Be-

schäftigten. Da sollten Verkauf und eventueller Neukauf einer Immobilie nicht durch zusätzliche Kosten einen Umzug unattraktiv machen.

Da die Abschaffung der Grunderwerbsteuer aber langfristig kaum durchsetzbar sein wird, schlagen wir vor, beim Verkauf einer selbst genutzten Immobilie und gleichzeitigem Kauf einer Ersatzimmobilie den Kaufpreis insoweit von der Grunderwerbsteuer zu befreien, wenn der Wert des Neuerwerbs den Wert der verkauften Immobilie nicht übersteigt. Nur bei einem höheren Neuwert könnte für den übersteigenden Teil Grunderwerbsteuer erhoben werden. Auf diese Weise blieben Eigenheimbesitzer flexibler bei einem arbeitsbedingten Ortswechsel.

3. Straßenbeiträge

In Hessen ist eine Änderung des Kommunalabgabengesetzes geplant. Danach werden die Kommunen künftig verpflichtet, Straßenbeiträge von den Grundstückseigentümern zu erheben.

Wir halten diesen Beitragszwang gegenüber den Grundstückseigentümern für überzogen und sehen die bisherige Regelung als vollkommen ausreichend.

Eine Stadt wie Frankfurt am Main hat alleine über 300.000 Berufspendler täglich, wovon ein Großteil mit dem PKW anreist. Zudem nutzen noch zahlreiche andere auswärtige Personen das Straßennetz in Frankfurt. Sollten hier Anliegerbeiträge erhoben werden, wird es Auswirkungen auf die ohnehin bereits sehr hohen Mieten nehmen und erhebliche Proteste geben. Die Stadt Frankfurt ist selbst nicht daran interessiert, Straßenbeiträge zu erheben. In anderen Städten sieht es ähnlich aus.

Die Einführung wiederkehrender Straßenbeiträge für die Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen wird von uns grundsätzlich unterstützt, da die finanziellen Belastungen für die Grundstückseigentümer bezahlbarer werden.

Allerdings sehen wir die Gefahr, dass in der Summe die wiederkehrenden Beiträge höher ausfallen werden gegenüber einmaliger Zahlungen.

Die Befürchtung einer neuen versteckten Steuer, die zweckentfremdet wird, ist groß. Transparenz gegenüber den Beitragspflichtigen und Kontrollmechanismen sind zwingende Voraussetzungen

Wir sind auch dagegen, Verkehrsanlagen zu einheitlichen kommunalen Einrichtungen zusammenzufassen und abzurechnen. Diese willkürliche Regelung wird in der praktischen Umsetzung zu Protesten der Grundstückseigentümer führen.

4. Familiengerechtes Wohnen

Die demografische Entwicklung der Gesellschaft aufgrund der längeren Lebenserwartung einerseits und weniger Geburten andererseits fordern neue Ansätzen im Umgang mit dem Alter. **Wohnen im eigenen Haus, solange wie möglich**, ist der Wunsch der meisten älteren Eigenheimbesitzer. Hemmnisse abzubauen ist die Konsequenz hieraus: Selbstbestimmtes Wohnen, ambulante Hilfen, bis hin zur Rundum-Versorgung sind in baulicher und sozialer Hinsicht zu unterstützen.

Wohnungsanpassung im Hinblick auf altersspezifische Einschränkungen sowie die soziale Einbindung sind Grundvoraussetzungen. Aber nicht erst im Alter, sondern für das Alter ist vorzusorgen. Hauseigentümer sind es gewohnt, sich selbst um ihre Belange zu kümmern. Dennoch bedarf es bei dieser auch gesamtgesellschaftlichen Aufgabe der geeigneten politischen Rahmenbedingungen:

Nicht nur die Förderung von Barrierereduzierung im Haus und dessen Umfeld, sondern die Unterstützung familienfreundlicher, generationenverbindender Wohn- und Lebensformen werden von uns eingefordert.

Im selbst genutzten Wohneigentum können viele Fragen gut, weil auch individuell und bedarfsgerecht beantwortet werden. Die Grundvoraussetzung ist stets der Erhalt des selbst genutzten Wohneigentums. Wer politisch will, dass die Eigentümer noch im Alter in ihren entsprechend angepassten Wohnungen leben können, der darf nicht nur die Barrierearmut im Rentenalter in Auge haben. Die **Belastungen des Eigentümers** müssen während der gesamten Zeit **maßvoll** bleiben, angefangen bei Bau oder Kauf über die regelmäßigen Abgaben bis hin zu Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

5. Reform der Grundsteuer

Für eine Reform der Grundsteuer sind von den Ländern verschiedene Modelle entwickelt worden:

- das „Nordmodell“, bei dem der Verkehrswert der gesamten Immobilie die Besteuerungsgrundlage darstellt
- das „Südmodell“, bei dem die Fläche multipliziert mit der Art und Weise der Bebauung erfolgt
- das „Thüringer Modell“, bei dem nur für den Bodenwert der Verkehrswert angesetzt wird, während das Gebäude nach Größe und Nutzungsart bewertet werden soll.

Die Vertreter der Länder haben versichert, dass die Reform der Grundsteuer aufkommensneutral erfolgen werde. Dieses kann allerdings kaum überprüft werden.

Wir plädieren für das Südmodell aus Hessen und Bayern, da dieses den verwaltungstechnisch einfacheren und kostengünstigeren Weg zeigt.

Der Verkehrswert für ein Gut, das nicht veräußert werden soll, kann schwerlich angesetzt werden. **Bei der Reform ist auf jeden Fall darauf zu achten, dass die Steuerbelastung für die selbst nutzenden Wohneigentümer, die mit der Immobilie keine Einkünfte erzielen, nicht steigt.**

6. Erbbaurecht

Eine gesetzliche **Neuregelung des Erbbaurechts** als sozialpolitisches Instrument der Eigentumsbildung und des Vermögenserhalts für Familien ist erforderlich. Nach eigenen Erfahrungen kann ein gerechter Interessenausgleich der Vertragspartner bezüglich Zinsberechnung, Laufzeit und Verlängerungsanspruch oder Kaufoption oft zu Lasten des Erbbaurechtnehmers nicht durchgesetzt werden.

Das Eigenheim als Altersvorsorge trifft bei vielen Erbbauberechtigten nicht mehr zu. Eine große Belastung entsteht mit dem Übergang in das Rentenalter. Die Erhöhung der Erbbauzinsen liegt über den Rentensteigerungen, da sie sich an dem veränderten Verbraucherpreisindex und den gestiegenen Einkommen orientieren. Erschwerend kommt hinzu, dass die Verträge Laufzeiten von 60 bis 80 Jahren haben und diese bereits in vielen Fällen erreicht sind. Ein Verlängerungsanspruch besteht nicht. Die Folge ist ein neuer Vertrag, dessen Erbbauzinsen sich an den aktuellen Bodenwert orientieren und von vielen Erbbauberechtigten nicht mehr bezahlbar sind.

Eine Novellierung der Erbbaurechtsverordnung ist dringend erforderlich.

7. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

Der Erwerb von Wohneigentum in den Ballungsräumen, wie dem Rhein-Main-Gebiet, ist für viele Familien mit Kindern kaum noch erschwinglich. Im Verlauf der Krise wurden Immobilien zu einer der begehrtesten Anlageformen, so dass in vielen großen Städten der Markt für Eigentumswohnungen und Häusern mittlerer Größe praktisch leer gekauft ist.

Die **Familienkomponente** beim Erwerb der eigenen vier Wände sollte stärker ins Bewusstsein rücken und gefördert werden.

Mit einer Erstattung der Mehrwertsteuer bei Modernisierung nach Erwerb des selbst genutzten Wohneigentums, gestaffelt nach der Kinderzahl im Sinne eines „Baukindergeldes“, könnte hier eine geeignete Familienförderung eingeführt werden.

Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2009 zählen die Durchschnittsverdiener zu den größten Bevölkerungsgruppen mit Wohneigentum, nämlich die Angestellten (rund 5 Mio.), Rentner (4,3 Mio.) und Arbeiter (3,2 Mio.). Rund 80% der Bevölkerung wünscht als Wohnform das selbst genutzte Wohneigentum. Angesichts einer Wohneigentumsquote von rund 43% ist die Politik gefordert, die geeigneten Rahmenbedingungen zu schaffen und hierbei längerfristige Planungssicherheit für Eigentümer zu ermöglichen.

8. Schornsteinfegergebühren

Das Bundeswirtschaftsministerium plant, die Schornsteinfegergebühren ab 2013 zu erhöhen. Damit werden mögliche Preissenkungen, die durch Wegfall des Schornsteinfegermonopols gegeben sind, wieder aufgehoben. Für ein Einfamilienhaus werden die Gebühren beispielsweise um etwa zehn Euro je Feuerstättenschau steigen. Das entspricht einer Erhöhung um 50%.

Die Beseitigung des Schornsteinfegermonopols sollte zu geringeren Kosten für die Hauseigentümer führen. Einige Aufgaben verbleiben bei den Bezirksschornsteinfeuern. Das sind die Feuerstättenschau und die Führung der Kehrbücher.

Hier entsteht der Eindruck, dass mit der neuen Verordnung mögliche Einkommenseinbußen der Schornsteinfeger auf Kosten der Hauseigentümer teilweise kompensiert werden sollen.

9. Strompreise müssen für die privaten Haushalte bezahlbar bleiben

Die Energiewende und die damit verbundenen Kosten für den Umbau der Stromversorgung darf nicht dazu führen, dass die Strompreise auf Dauer nicht mehr für jeden zu bezahlen sind.

Um die Strompreissteigerung für den Privathaushalt moderat zu halten, ist auch die Energieeffizienz im Haushalt zu steigern. Der Einsatz intelligenter Haustechnik und Haushaltsgeräte kann hierzu beitragen. Zudem sollte die Information und Beratung erweitert werden.

22.09.2012