POSITIONSPAPIER „BEZAHLBARES WOHNEN“

14. November 2019

Das Positionspapier wird von folgenden Verbänden und Gewerkschaften gemeinsam getragen:

Impressum

Verbraucherzentrale
Bundesverband e.V.

Team
Energie und Bauen

Rudi-Dutschke-Straße 17
10969 Berlin

energie@vzbv.de

Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

INHALT

I. EINLEITUNG 3

II. DIE FORDERUNGEN IM EINZELNEN 4

1. Wohngeld grundlegend reformieren ... 4
2. Sozialen Wohnungsbau langfristig fördern und Wohngemeinnützigkeit einführen ... 5
3. Wohnungsgenossenschaften und kooperatives Wohnen unterstützen ... 6
4. Altersgerechtes Wohnen adäquat fördern ... 6
5. Wohnen im ländlichen Raum fördern ... 7
6. Wohnungseigentumsgesetz verbraucherorientiert novellieren ... 8
7. Nebenkosten beim Immobilienkauf senken ... 9
8. Mietrecht stärken, Transparenz für Mieter erhöhen und Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sozial gestalten ... 10
9. Selbstgenutztes Wohneigentum und private Wohnraumförderung stärken ... 11
10. Grundsteuer reformieren ... 12
11. Baukosten begrenzen und mehr nachhaltiges Bauland ausweisen ... 13

I. EINLEITUNG

Bezahlbarer Wohnraum wird für viele Verbraucherinnen und Verbraucher[1] in angespannten Wohnungsmärkten immer mehr zum Problem. Die Immobilienpreise, die ortsüblichen Vergleichsmieten und auch die Neben- und Betriebskosten steigen in Ballungsräumen und ihrem Umfeld an. Insgesamt entfällt für private Haushalte der Hauptanteil der Konsumausgaben mit 36 Prozent oder durchschnittlich 859 Euro im Monat auf den Bereich Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung. Eine erhöhte Wohnungsnachfrage in Ballungsgebieten bei gleichzeitig zu geringer Neubauquote sowie durch Nachfrage und Spekulation gestiegene Immobilien- und Baulandpreise sind die wesentlichen Treiber für die erhöhten Mietpreise und Wohnkosten. Immer mehr Verbraucher verschulden sich aufgrund der gestiegenen Wohnkosten.

In deutschen Großstädten fehlen rechnerisch mehr als 1,9 Millionen bedarfsgerechte Wohnungen, d.h. es fehlt bezahlbarer Wohnraum in größerem Umfang. Um diesen Bedarf zügig zu decken, müssen jährlich mindestens 400.000 Wohnungen gebaut werden, insbesondere fehlen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment.

Darüber hinaus muss der Ersterwerb von Wohneigentum erleichtert werden, um Verbraucher beim Kauf oder Bau von Immobilien zu entlasten. Die Förderung von Wohnraum muss auf die Interessen der Verbraucher zugeschnitten werden, dazu gehört altersgerechter Wohnraum ebenso wie die deutliche Stärkung von sozialem und gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau wie beispielsweise Wohnungsgenossenschaften und kooperative Wohnformen.

Wohnen wird bezahlbarer, indem die Kosten für das Bauen, Kaufen und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien gesenkt werden. Der Staat ist gefordert, Mieterhöhungen zu begrenzen, Miet- und Wohnungseigentumsrecht zu harmonisieren und eine verbrauchergerechte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes umzusetzen. Zudem sind die Verbraucher bei ihrer Investition in Haus- und Wohneigentum mit Förderungen effektiv zu unterstützen.

Die Verbraucherverbände und Gewerkschaften fordern daher rechtliche Reformen, um Wohnen wieder bezahlbar zu gestalten. Dieses Positionspapier nennt hierzu die konkreten Forderungen der verschiedenen Verbraucherverbände und Gewerkschaften, die die Mieter, selbstnutzenden Eigentümer und privaten Vermieter vertreten. Die Politik sollte insbesondere in folgenden Bereichen tätig werden:

Forderungen der Verbände:

- Wohngeld grundlegend reformieren,
- Sozialen Wohnungsbau langfristig fördern und Wohngemeinnützigkeit einführen,
- Genossenschaften und kooperatives Wohnen unterstützen,
- Altersgerechtes Wohnen fördern,
- Wohnen im ländlichen Raum fördern,
- Wohnungseigentumsgesetz verbraucherorientiert novellieren,

[1] Die gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Personen. Wir bitten um Verständnis für den weitgehenden Verzicht auf Doppelbezeichnungen zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Textes.

- Nebenkosten beim Immobilienerwerb senken,
- Mietrecht stärken, Transparenz für Mieter erhöhen und Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sozial gestalten,
- Selbstgenutztes Wohneigentum und private Wohnraumförderung stärken,
- Grundsteuer reformieren,
- Baukosten begrenzen und mehr Bauland ausweisen.

II. DIE FORDERUNGEN IM EINZELNEN

1. WOHNGELD GRUNDLEGEND REFORMIEREN

Zur Entlastung einkommensschwacher Haushalte kommt dem Wohngeld große Bedeutung zu. Die Wohnkostenbelastung nimmt in Deutschland immer mehr zu. Neuer Wohnraum ist für viele Verbraucher kaum noch finanzierbar. Trotz steigender Bestands- und Neubaumieten und des hohen Einkommensanteils für Wohnen[2] ist die Zahl der Wohngeldempfänger von fast 800.000 in 2016 auf unter 500.000 in 2018 gefallen. Das zeigt deutlich die strukturellen Probleme der Bezuschussung.

Das Wohngeld für Mieter und der Lastenzuschuss für selbstnutzende Wohneigentümer müssen die realen Verhältnisse der Betroffenen widerspiegeln. Wir begrüßen deshalb die für den 1.1.2020 vorgesehene Erhöhung und Dynamisierung des Wohngeldes. Außerdem müssen die Mietenstufen an der Vergleichsmiete ausgerichtet werden, das heißt, die zu berücksichtigenden Mieten dürfen nicht ausschließlich von den Mieten der Wohngeldempfängerhaushalte selbst bestimmt werden. Daneben sind die Heizkosten bei den Mieten zu berücksichtigen, und eine Klimakomponente ist beim Wohngeld einzuführen.

Forderungen der Verbände:

- Mietenstufen an der Vergleichsmiete ausrichten,
- Heiz- und Energiekosten bei der Miete berücksichtigen,
- Klimakomponente einführen,
- Anrechnung von Erwerbseinkommen im Wohngeldrecht entschärfen,
- Freibetrag für Erwerbstätige analog zu den Regelungen bei Hartz IV einführen,
- regelmäßige Anpassung der „Kosten der Unterkunft“ (KdU) für ALG-II-Empfänger/-innen an den Wohnkostenanstieg sicherstellen,
- Beratungsdienste und Hilfsangebote für Ratsuchende transparenter gestalten.

[2] Laut Wohngeld- und Mietenbericht 2018 lag die Mietkostenbelastung im Durchschnitt bei 29 Prozent, bei einkommensarmen Haushalten sogar bei 46 Prozent. Vgl.: Wohngeld- und Mietenbericht 2018, S. 13.

2. SOZIALEN WOHNUNGSBAU LANGFRISTIG FÖRDERN UND WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT EINFÜHREN

Nach der Föderalismusreform ist der soziale Wohnungsbau Aufgabe der Länder. Unabhängig davon stellt der Bund den Ländern bis einschließlich 2019 Kompensationszahlungen von zuletzt 1,5 Milliarden Euro pro Jahr zur Verfügung. Nach einer Grundgesetzänderung wird der Bund den sozialen Wohnungsbau auch in den nächsten Jahren unterstützen. Vorgesehen sind in den Jahren 2020 und 2021 jeweils eine Milliarde Euro, zu berücksichtigen ist zusätzlich eine höhere Umsatzsteuerbeteiligung der Länder ab 2020. 2018 wurden in Deutschland rund 27.000 Sozialmietwohnungen neu gebaut. Gleichzeitig verloren etwa 70.000 Wohnungen den Status als Sozialwohnung, weil hier die Preisbindungen ausliefen. Um den aktuellen Bestand an Sozialwohnungen zu halten und wieder schrittweise auszubauen, ist eine Verdreifachung der öffentlichen Fördermittel des Bundes auf 3 Mrd. Euro erforderlich. Die Länder müssen nicht nur die Zahlungen des Bundes zweckgebunden verwenden, sie müssen darüber hinaus mindestens in gleicher Höhe eigene Finanzmittel zur Verfügung stellen. Ziel muss es sein, dass geförderte Wohnungen dauerhaft gebunden sind, da die kurzen Bindungsfristen die aktuelle Misere mitverursacht haben.

Es ist unerlässlich, dass insbesondere Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand, aber auch Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Akteure jetzt wieder verstärkt Wohnungen bauen, um diese langfristig zu günstigen Konditionen zu vermieten. Voraussetzung dafür sind ggf. auch Neu- bzw. Wiedergründungen von kommunalen und landeseigenen Wohnungsunternehmen. In diesem Zusammenhang sind neue Modelle der Wohnungsgemeinnützigkeit zu prüfen, da deren Abschaffung 1990 nachweislich mit zu den heutigen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt beigetragen hat.

Sozialer Wohnungsbau muss so gestaltet sein, dass alle Akteure im Wohnungsbau die Möglichkeit haben sich daran zu beteiligen. Vor allem die privatwirtschaftlichen Bauunternehmen müssen wieder praktikable Bedingungen vorfinden, um im sozialen Wohnungsbau ihren Anteil beitragen zu können. Nur wenn alle Akteure aktiviert werden, kann das ganze Potential für mehr Wohnraum ausgeschöpft werden.

Forderungen der Verbände:

- mindestens 100.000 dauerhaft gebundene Sozialwohnungen jährlich bauen,
- jährliche Förderung von ca. sechs Milliarden Euro mit strenger Zweckbindung umsetzen,
- Beteiligung privatwirtschaftlicher Bauunternehmen am sozialen Wohnungsbau ermöglichen,
- öffentliche und gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften schaffen bzw. stärken,
- neue Modelle der Wohnungsgemeinnützigkeit prüfen,
- städtebauliche Verträge ausweiten und für sozial gerechte Nutzung von Grund und Boden sorgen,
- Spekulation mit Grundstücken und Wohnungen eindämmen,
- Belegungsrechte für barrierefreie und altersgerechte Wohnungen berücksichtigen,
- Abschreibungssätze im Mietwohnungsneubau von zwei auf vier Prozent anheben,

- Sonder-Absetzung für Abnutzung (Sonder-AfA) für den bezahlbaren Mietwohnungsneubau mit festgelegter Mietobergrenze novellieren,
- Personalaufstockung in den Kommunen im Bereich Bauen und Wohnen fördern.

3. WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN UND KOOPERATIVES WOHNEN UNTERSTÜTZEN

Wohnungsgenossenschaften bilden mit den mehr als zwei Millionen Wohnungen rund zehn Prozent des Mietwohnungsbestands in Deutschland ab. Als wichtiger Partner für bezahlbares Wohnen müssen Wohnungsgenossenschaften stärker durch die öffentliche Hand unterstützt werden. Vor allem Länder und Kommunen müssen den Neubau preisreduzierter Wohnungen noch stärker durch eine gezielte Liegenschaftspolitik unterstützen. Bauland aus den Kommunal- und Landesbeständen kann auch an Bauwillige jenseits der unternehmerischen Immobilienwirtschaft vergeben werden, insbesondere für selbstnutzende Wohneigentümer in Erbpacht. Gefragt ist eine kleinteilige, differenzierte und variantenreiche Förderung und Planung, die alle Akteure im Wohnungsbau gleichermaßen aktiviert: nicht nur die kommunalen und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, sondern auch private Bauherren, Baugenossenschaften und Baugruppen.

Der Trend zu neuen Wohn- und Lebensformen unterstreicht die Vielfalt des Wohnens und Lebens auch im Alter. Gemeinschaftliche Wohnformen können eine Option sein, ob in einer Haus- oder Wohngemeinschaft Gleichaltriger oder beim Mehr-Generationen-Wohnen. Damit können auch Kosten für Wohnen gesenkt werden, z.B. durch Angebote wie „Wohnen für Hilfe“, bei denen junge Erwachsene gemeinsam mit Älteren in einer Wohnung leben und für Unterstützungsleistungen kostenfrei wohnen oder der Tausch von großen Wohnungen zu kleinen Wohnungen im Bestand, der von Wohnungsgesellschaften initiiert werden kann.

Forderungen der Verbände:

- gezielte Liegenschaftspolitik von Ländern und Kommunen für mehr Bauland umsetzen,
- Förderung von Baugenossenschaften und Baugruppen verstärken,
- Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen ausweiten, indem ein konkreter Rechtsrahmen insbesondere im Arbeits- und Sozialversicherungsrecht geschaffen wird,
- Flächen der öffentlichen Hand vorzugsweise für dauerhaft preisgebundenen Wohnraum und Wohneigentum in Erbpacht bereitstellen.

4. ALTERSGERECHTES WOHNEN ADÄQUAT FÖRDERN

Die Alterung unserer Gesellschaft führt zu einem massiven Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in Deutschland. Schon jetzt fehlen mindestens 2,5 Millionen barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnungen, Tendenz steigend. Dabei muss der Wohnraum nicht nur in seiner Ausstattung altersgerecht sein, sondern auch in seinen Grundrissen und seiner Lage unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensmodellen im Alter

Rechnung tragen. Hinzu kommt, dass unsere Gesellschaft auch insgesamt eine größere Vielfalt an Lebensstilen, Familienmodellen, Konsummustern und Arbeitsformen erfährt.

Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, zukunftsorientierte Wohn- und Lebensformen für ältere und hochbetagte Menschen zu schaffen. Entsprechend gibt es auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene eine Reihe von Initiativen und Programmen. Hier gilt es die Programme weiter auszubauen, so dass alle Zielgruppen, z.B. auch sozial schwächere, davon angesprochen werden.

Forderungen der Verbände:

- Ausrichtung der Städtebauförderung auf einen alters- und generationengerechten Umbau des Gebäudebestandes,
- KfW-Zuschuss- und Kreditprogramm zum „Altersgerecht Umbauen“ verstetigen und mit ausreichenden Finanzmitteln ausstatten,
- Einsatz technischer Assistenzsysteme (Smart Home) sowie Hausnotruf finanziell und durch Beratung fördern,
- in allen Landkreisen unabhängige Beratung und Baubegleitung einrichten und fördern,
- seniorengerechte Quartiers- und Siedlungsgestaltung mit Quartiersmanagern fördern,
- wohnungseigentumsrechtlichen Hürden für barrierefreie Umbauten senken,
- konkrete Vorgaben im Bauordnungsrecht zu barrierefreien und barrierearmen Wohnungen im Neubau schaffen,
- Bestandswohnungen nur nach Beendigung des Mietverhältnisses oder nach Absprache mit den Bewohnern umbauen,
- Mietermodernisierungen erleichtern und stärker fördern.

5. WOHNEN IM LÄNDLICHEN RAUM FÖRDERN

Von rund 83 Millionen Menschen in Deutschland leben rund 55 Millionen in ländlichen Räumen (Dörfer, Klein- und Mittelstädte). Das selbstgenutzte Wohneigentum, das auf dem Land verbreiteter ist als in Großstädten, spielt bei der ländlichen Weiterentwicklung eine maßgebliche Rolle. Ein Vorteil des ländlichen Raums gegenüber großen Städten und Ballungszentren ist – neben dem sozialen Miteinander – nicht zuletzt das kostengünstigere Wohnen. Gerade für junge Familien eröffnet sich eine Chance für den Erwerb des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung. Besonders die Wiederbelebung leerstehender Häuser in den Ortskernen von Kleinstädten und Dörfern ist wichtig für die Stabilisierung der ländlichen Räume. Zudem ist die Sanierung des Gebäudebestands nachhaltig, da ressourcen-schonend. Modernes Wohnungsangebot wird kostengünstig ohne Neubau und zusätzliche Baulandmobilisierung erweitert, da der Altbestand im Kern weiter genutzt und vor dem Verfall bewahrt wird.

Um der Abwanderung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken, bedarf es unter anderem Investitionen in den öffentlichen Nahverkehr, in den Breitbandausbau und in

die öffentliche Daseinsvorsorge. Darüber hinaus müssen Arbeitsplätze im ländlichen Raum angesiedelt und Teile des Wohnungsbestands zu kleineren, altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen und für gemeinschaftliche Wohnformen umgebaut werden.

Die vereinfachte Flächenausweisung im Außenbereich kann zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Durch das Ausweisen von Bauland in der Peripherie riskieren Städte und Gemeinden eine Verödung der Ortskerne und die Zersiedelung ihrer Flächen. Eine Ausnahme darf nur in Ballungszentren und Gemeinden, deren Bauland ansonsten erschöpft ist, gelten.

Forderungen der Verbände:

- Förderprogramme für Erwerb und Modernisierung ausbauen,
- gezielte Maßnahmen für Arbeit und Wohnen, Daseinsvorsorge, Infrastruktur und ÖPNV fördern,
- Gemeinschaften und zivilgesellschaftliche Akteure bei der Organisation und Realisierung von sozialen Begegnungsorten und neuen Wohnformen unterstützen.

6. WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ VERBRAUCHERORIENTIERT NOVELLIEREN

Etwa zehn Millionen Wohnungen und damit fast ein Viertel aller Wohnungen bundesweit sind Eigentumswohnungen. Sie befinden sich mehrheitlich in der Hand von Verbrauchern – Selbstnutzern und Kleinanlegern –, die auf geordnete Rechtsverhältnisse vertrauen müssen. Doch Regelungslücken und Schieflagen führen zu Intransparenz, Vermögensverlusten und Dauerkonflikten beim Erwerb, Gebrauch und bei der Vermietung von Eigentumswohnungen, was die Wohnkosten für die Selbstnutzer und für die Mieter in die Höhe treibt. Im Klärungs-, Streit- und Notfall gibt es für die Wohnungseigentümer nur den – teuren – Weg vor Gericht.

Die Modernisierung in die Jahre gekommener Wohnungseigentumsanlagen ist gesetzlich zu wenig und zu kompliziert geregelt, was zu Sanierungsstaus führt. So kommt es z.B. in vielen Wohnungseigentümergemeinschaften zu Mehrkosten bei Baumaßnahmen, weil aufgrund fehlenden Engagements und fehlender Kenntnisse von Eigentümern und Verwaltung sowie der hohen Beschlussquoren in der Eigentümerversammlung entweder Sanierungen ausbleiben, planlos verlaufen, ins Stocken geraten oder fehlerhaft ausgeführt werden.

Die Novellierung des Wohnungseigentumsrechts ist daher überfällig. Das Selbstbestimmungs- und Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer, welches garantiert, dass das Wohnungseigentum „echtes“ Eigentum ist, muss dabei erhalten bleiben. Zudem sollten die aus Erfahrung erkennbaren dauerhaften Konfliktthemen zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern sowie Wohnungseigentümern untereinander klar geregelt und so Streitigkeiten reduziert werden.

Ziel muss es sein, die Vorgaben für die gemeinschaftliche Verwaltung des Eigentums verbrauchergerecht und praxistauglich zu gestalten, was wesentliche Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnens in dieser Eigentumsform haben wird. Die grundsätzli-

che Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft muss weiterbestehen. Mehr Effizienz bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist mit der Umsetzung folgender Forderungen zu erreichen.

Forderungen der Verbände:

- Mitwirkungsrechte und -pflichten der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums stärken,
- Verwaltungsbeirat als Interessensvermittler und Kontrollorgan der Verwaltung ausbauen,
- Verwalterposition bezüglich seiner Verantwortlichkeit gegenüber den Wohnungseigentümern neu regeln und ggfs. Sanktionierungsmöglichkeiten einführen,
- Wohnungseigentümergemeinschaften gesetzlich als Verbraucher anerkennen,
- WEG-Vermögenswerte durch Einsichts- und Kontenkontrollrechte für den Verwaltungsbeirat und die Eigentümer/innen absichern,
- praxistaugliche Vorgaben und mehr Transparenz für besonders konfliktträchtige Bereiche schaffen (Jahresabrechnungen, Teilungserklärungen, Werdende WEGs, etc.),
- Vereinfachung von Modernisierungen ermöglichen (Instandhaltungsplanung, Sanierungsfahrplan, Abstimmungsquoren),
- außergerichtliche Streitbeilegungsverfahren einführen,
- Miet- und Wohnungseigentumsrecht harmonisieren,
- Aufnahme der „werdenden Gemeinschaft“ in das Gesetz, um Käufer von Eigentumswohnungen während der Bauphase zu stärken,
- Ausbildungsberuf für WEG-Verwalter schaffen und die Zulassung von WEG-Verwaltern neu regeln (Gewerbeordnung).

7. NEBENKOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF SENKEN

Aufgrund der erheblich gestiegenen Grundstücks-, Bau- und Nebenkosten gestaltet sich die Baufinanzierung für Verbraucher trotz niedriger Zinsen zunehmend schwieriger. Die Nebenkosten beim Immobilienerwerb, u.a. für Makler, Notar, Grundbucheintrag und Grunderwerbssteuer, sind mit rund 12 bis 15 Prozent der Gesamtkosten zu einer wesentlichen Hürde für den Eigentumserwerb geworden. Diese Nebenkosten sind nicht durch Kredite finanzierbar, sondern müssen aus dem Eigenkapital gezahlt werden. Damit ist die Faustformel, zusätzlich weitere 20 Prozent des Finanzierungsbedarfs durch Eigenkapital zu decken, für viele Haushalte kaum mehr einzuhalten.

Eine Möglichkeit zur Senkung der Nebenkosten bietet die Einführung des Bestellerprinzips bei den Maklerkosten. Im Mietwohnbereich zahlt schon heute derjenige den Makler, der ihn beauftragt hat – zumeist der Vermieter. Diese Regelung gilt es, auch für den Immobilienkauf zur Eigennutzung einzuführen. Dies wird zu mehr Verhandlungen über die Honorare und damit zu einem echten Wettbewerb unter den Maklern führen, der eine dauerhafte Senkung der Courtage bewirken wird. Zudem sollte die Grunderwerbssteuer für private Haus- und Wohnungskäufer reduziert und im Gegenzug für Unternehmen durch die Abschaffung sogenannter Share Deals verpflichtend eingeführt werden.

Forderungen der Verbände:

- Bestellerprinzip für Maklerhonorar bei Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einführen und Courtage mit Deckelung effektiv senken,
- Abschaffung von Share Deals für Immobilienübertragungen,
- Reduzierung der Grunderwerbsteuer für private Erwerber von Wohneigentum umsetzen, Notar- und Gerichtsgebühren für Grundbucheintrag überprüfen.

8. MIETRECHT STÄRKEN, TRANSPARENZ FÜR MIETER ERHÖHEN UND UMWANDLUNG VON MIETWOHNUNGEN IN EIGENTUMSWOHNUNGEN SOZIAL GESTALTEN

Das 2015 eingeführte und zum 1.1.2019 nachgebesserte Gesetz zur Dämpfung von Mieterhöhungen – die Mietpreisbremse – schreibt zwar vor, dass bei Wiedervermietung in bestimmten Gegenden die Miete höchstens zehn Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden darf. Doch es gibt zu viele Ausnahmen für Vermieter und zu wenig Transparenz für Mieter. Die Regelungen der Mietpreisbremse müssen über 2020 hinaus verlängert werden und bundesweit gelten. Verstöße gegen das Gesetz sind zu sanktionieren.

Mit dem 1.1.2019 wurde außerdem die Möglichkeit für Vermieter, Modernisierungskosten auf ihre Mieter umzulegen, reduziert. Statt elf Prozent dürfen nur noch acht Prozent der Modernisierungskosten auf die jährliche Miete aufgeschlagen werden. Die Einschränkung der Umlage geht in die richtige Richtung, schützt aber nach wie vor nicht effektiv vor modernisierungsbedingter Verdrängung bzw. drastischen Mietsprüngen.

Der Mietspiegel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Die Einführung von gesetzlichen Mindestanforderungen an die standardisierte Gestaltung von Mietspiegeln bringt mehr Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter. Daher sollten einfache Mietspiegel gestärkt und Mindestanforderungen für qualifizierte Mietspiegel eingeführt werden. Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete sollte von vier auf mindestens acht Jahre erweitert werden.

Der „Abverkauf“ von Mehrfamilienhäusern oder ganzen Wohnblöcken an renditeorientierte Finanzinvestoren, die diese in Wohnungseigentumsanlagen umwandeln und wohnungsweise vermarkten, stellt ein stetig gewachsenes Problem in Ballungsräumen dar. Deshalb sollten die Möglichkeiten reduziert bzw. sozial gestaltet werden, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, damit Mieter nicht verdrängt oder als neue Eigentümer finanziell überfordert werden. Daneben sollten die Ausweitung von Milieuschutzgebieten geprüft und Eigenbedarfskündigungen eingeschränkt werden.

Forderungen der Verbände:

- Erhöhung der Bestandsmieten begrenzen,
- Mietpreisbremse ausbauen und schärfen,
- Mietspiegel rechtssicher machen und Betrachtungszeitraum auf mindestens acht Jahre ausweiten,
- Modernisierungsumlage auf vier Prozent mit einer Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren absenken,

- Eigenbedarfskündigungen einschränken,
- Milieuschutz- bzw. Erhaltungsgebiete ausweiten,
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sozial gestalten und Kündigungssperrfristen flächendeckend verlängern,
- Verordnungen gegen Wohnraumzweckentfremdung in den Ländern schaffen und Zweckentfremdungssatzungen in den Städten erlassen.

Position von Haus & Grund Deutschland:

Die diskutierten Verschärfungen im Mietrecht sind der Versuch, die Folgen aus politischen Versäumnissen im Wohnungsneubau zu kaschieren. Das Mietrecht ist nicht das geeignete Instrument, um die Wohnungsknappheit und daraus resultierende hohe Mieten zu verringern. Nur Wohnungsbau kann sowohl kaufinteressierten, wohnungssuchenden als auch mietenden Verbrauchern die dringend notwendigen Entlastungen bringen. Bestehende soziale Härten lassen sich auch ohne den Eingriff in das Eigentum anderer Verbraucher mildern, wie das Wohngeld zeigt. Wir werben für ein Mietrecht, das einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern schafft. Wenn sich durch überbordendes Mietrecht private Kleinvermieter gezwungen sehen, die Vermietung aufzugeben, stehen zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland in Frage. Eine erschwerte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Eigenbedarfskündigung steht dem Erwerb und der Nutzung von Wohneigentum durch Verbraucher entgegen. Gerade privaten Kleinvermietern als Verbrauchern sollte nicht der Spielraum genommen werden, ihren Beitrag zur Wohnraumversorgung, ihre Altersvorsorge oder Alterssitz aufrecht zu erhalten. Haus & Grund teilt die Forderung der Verbände an dieser Stelle ausdrücklich nicht.

Position des Verbands Wohneigentum:

Im Verhältnis Miete zu selbstgenutztem Eigentum wird eine andere Position vertreten. Trotz jahrelanger Diskussion und Einführung einer ersten Form von Mietpreisbreme sind die Folgen unzureichend geprüft. Es ist daher zumindest zu fordern, die Regelungen der neubeschlossenen Mietpreisbremse nach drei Jahren dahingehend zu evaluieren, ob sie tatsächlich vor Mietsteigerung ausreichend schützen oder umgekehrt die Eigentümer von einer allseits geforderten energetischen Sanierung abhalten. Dann sollen entsprechende Konsequenzen gezogen werden. Die Eigenbedarfskündigung ist ausreichend mieterschützend geregelt. Bei – nach derzeitigen Maßstäben – berechtigtem Interesse des Eigentümers, die Wohnung selbst zu nutzen, fällt im Übrigen kein Wohnraum fort. Ebenso ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht per se zu verhindern, denn sie führt zu mehr Wohneigentum, das einer erwünschten Vermögensbildung und Altersvorsorge dient. Wohnraum fällt damit nicht fort, sondern wird eher noch ressourcenschonend modernisiert.

9. SELBSTGENUTZTES WOHNEIGENTUM UND PRIVATE WOHNRAUMFÖRDERUNG STÄRKEN

Das selbstgenutzte Wohneigentum liegt mit einer Quote von bundesweit rund 47 Prozent im europäischen Vergleich an vorletzter Stelle. Andererseits ist es die Wohnform der Wahl für Familien: im Westen leben 74 Prozent, im Osten 64 Prozent der Paare mit Kindern in Wohneigentum.

Wohneigentum kann Sicherheit, Altersvorsorge und Lebensqualität bieten. Das eigene Haus kann an die eigenen Bedürfnisse und die modernen Anforderungen angepasst werden, seien es Energieeffizienz und Klimaschutz, seien es Barrierereduzierung für das Wohnen im Alter oder Mehr-Generationen-Wohnen. Verbraucher benötigen daher bei der oft größten Investition ihres Lebens Unterstützung auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum, bei Neubau sowie bei Umbau und Sanierung.

Den Erwerb von Wohneigentum durch staatliche Förderung zu erleichtern, ist das richtige Ziel. Allerdings ist es sinnvoll, diese Programme auf Neubau und Sanierung auszurichten, Mitnahmeeffekte gering zu halten und keine Verbrauchergruppen auszuschließen. Das Baukindergeld in der aktuellen Form ist daher reformbedürftig, da es den förderungswürdigen Personenkreis zu eng fasst: Auch Kinderlose haben ein förderungswürdiges Interesse an Wohneigentum als Altersvorsorge. Eine Anfrage im Bundestag ergab, dass fast 90 Prozent der Anträge für den Kauf von Bestandsimmobilien gestellt wurden. Das Baukindergeld sollte hier ansetzen und die Sanierung der Bestandsimmobilien stärker adressieren. Dies korrespondiert mit dem Förderprogramm „Jung kauft Alt“. Die Förderung erreicht zielgerecht junge Familien (im Durchschnitt 1,77 Kinder), die oft noch keine Zeit zur Bildung von ausreichendem Eigenkapital hatten und unterstützt diese beim Erwerb und der Modernisierung von Altbauten.

Um Verbrauchern den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, müssen Förderinstrumente zur Unterstützung beim Eigenkapital durch nachrangige Darlehen oder Bürgschaften parallel zum befristet eingerichteten Baukindergeld entwickelt werden.

Forderungen der Verbände:

- Programme wie das Baukindergeld verbrauchergerecht weiterentwickeln,
- Programme zur Eigenkapitalstärkung entwickeln,
- Programm „Jung kauft Alt“ – auch im Sinne der Entwicklung ländlicher Räume – ausbauen und bundesweit einrichten,
- Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum im Neubau für alle Verbraucher fördern,
- KfW-Programme für Bau, Erwerb und Sanierung weiterentwickeln und durch Steuererleichterungen ergänzen.

10. GRUNDSTEUER REFORMIEREN

Die Grundsteuerreform sollte nicht nur insgesamt kostenneutral umgesetzt werden, sondern vor allem für selbstnutzende Wohneigentümer und Mieter sozial verträglich sein. Die Steuer soll möglichst einfach festgesetzt werden können, sodass die Verwaltungs- und Befolgungskosten gering bleiben. Eine einfache Steuererhebung, die jeder Verbraucher nachvollziehen kann, erhöht die Akzeptanz der Reform. Aufkommensneutralität muss sich auf jede Gemeinde und nicht auf das gesamte Aufkommen in Deutschland beziehen.

Als Teil der Betriebskosten müssen Mieter die Grundsteuer tragen. Da es sich hierbei jedoch um eine Steuer auf das Eigentum handelt, sollte sie stattdessen von den Vermietern bezahlt werden.

Forderungen der Verbände:

- Reform der Grundsteuer soll aufkommensneutral sein,
- Grundsteuer sollte nicht vom Mieter gezahlt werden,
- Grundsteuermodell ohne komplizierte, streitanfällige, verwaltungs- und kostenintensive Erfassung von Grundstücken und Wohngebäuden entwickeln,
- wachsende Mehrbelastung von Mietern und selbstnutzenden Wohneigentümern verhindern.

Position von Haus & Grund Deutschland, Verband Wohneigentum und Wohnen im Eigentum:

Die drei Verbände teilen die Forderungen, jedoch fordern sie die Umlagefähigkeit der Grundsteuer beizubehalten, da die Grundsteuer der Finanzierung kommunaler Dienstleistungen und Infrastruktur dient, von denen die gesamte Bevölkerung einer Kommune profitiert.

11. BAUKOSTEN BEGRENZEN UND MEHR NACHHALTIGES BAULAND AUSWEISEN

Der Bauboom der vergangenen Jahre wird immer kostspieliger. Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) ist in 2019 mit einem Anstieg der Baupreise um 4,5 Prozent zu rechnen[3]. Nicht immer sind es die gestiegenen Material- und Lohnkosten, die hier ausschlaggebend sind. Baufirmen und Handwerker können sich ihre Auftraggeber aussuchen, nicht umgekehrt. Gerade private Bauherren und Erwerber bekommen die Preissteigerungen in den einzelnen Gewerken nicht zu Gesicht und haben nur selten Einfluss auf die Kosten, beispielsweise durch die Abwägung von Kosten und Nutzen haustechnischer Anlagen.

Eines der großen Hindernisse für den kostengünstigen Neubau von Wohnimmobilien ist der knappe und damit teure Baugrund vor allem in Ballungsgebieten. Spekulationsgeschäfte in den Großstädten verschärfen das Problem erheblich. Die Kosten für Grundstücke stellen aber einen erheblichen Teil der Baukosten dar. Die Kommunen sollten daher verstärkt aktiv werden und auch mit Nachbarkommunen eine gemeinsame und nachhaltige Wohnungsbaupolitik zugunsten geordneter Erschließung neuer Baugebiete und attraktiver Innenentwicklung der Städte und Dörfer betreiben. Ziel muss es sein, Baugrundstücke, die in den Händen der Kommunen sind, zügig und zu vertretbaren Preisen Verbrauchern, Genossenschaften, gemeinschaftlichen Wohnprojekten und für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Auch das Instrument einer sozial ausgestalteten Erbpacht sollte wieder stärker in den Fokus gerückt werden.

Die steigenden Baukosten betreffen nicht nur den Neubau, sondern auch Instandhaltungen und Modernisierungen. Gesetzliche Rahmenbedingungen, die Planungssicherheit schaffen und Investitionen langfristig sichern, müssen mit gezielten Förderungen einhergehen. Insbesondere im energetischen Bereich gilt es niedriginvestive Maßnahmen, die häufig enorme Einsparpotentiale zur Folge haben, zu fördern.

[3] Vgl. DIW Wochenbericht 1+2, 2019, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.611175.de/19-1-1.pdf.

Ein weiterer Kostentreiber im Baubereich sind die Vorgaben des Normungswesens. Eine Vereinfachung und Reduzierung der Baunormen und technischen Anforderungen kann Baukosten senken, genauso wie eine Harmonisierung der unterschiedlichen Landesbauordnungen. Entsprechend den Forderungen der Baukostensenkungskommission muss vor Einführung neuer Regelwerke oder deren Änderung eine Kosten-Nutzen-Abschätzung vorgenommen werden. Bezogen auf Wohngebäude sind dabei neben den Baukosten auch die Auswirkungen auf die Kosten des Wohnens zu prüfen. Auch die bereits bestehenden 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen gehören auf den Prüfstand gestellt.

Angesichts zu niedriger Wohnungsfertigstellungen sollte neben der notwendigen Ausweitung von finanziellen öffentlichen Mitteln darüber nachgedacht werden, vermehrt auf die serielle Fertigung von Bauteilen auszuweichen. Die Chancen, die Digitalisierung und Industrie 4.0 hierfür bieten, sind zu konkretisieren und zu erproben. Gleichzeitig ist die Attraktivität der Arbeitsbedingungen im Baugewerbe weiter zu stärken.

Forderungen der Verbände:

- Länder und Kommunen müssen Bauland mobilisieren und neue Baugrundstücke mit nachhaltigen Planungskonzepten ausweisen,
- Baulandentwicklung verbrauchergerecht gestalten, indem Flächen kleinteilig entwickelt und veräußert werden,
- Bauland darf nicht aufgrund von Spekulation brachliegen,
- Konzeptvergabe fördern, private Bauherren und Baugruppen berücksichtigen und energetische und barrierefreie Konzeptionen prüfen,
- Nachverdichtung unter Beachtung des Quartierscharakters und ökologischer Aspekte sozialverträglich planen, Aufstockung von Parkhäusern oder Gewerbeeinheiten in zentraler Lage umsetzen,
- Erbpacht bei Grundstücksvergabe weiterentwickeln,
- serielles Bauen erleichtern,
- Umsetzung der Empfehlungen aus der Baukostensenkungskommission,
- Steueranreiz für energetische Gebäudesanierungen in Wohngebäuden einführen,
- Handwerker-Bonus ausweiten,
- gesetzliche Regelwerke (Energieeinspargesetz, Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) zusammenführen und vereinfachen.