

## Schwerpunkt Wohnungs- und Städtebaupolitik

# Erwartungen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

**Es sind klare Vorstellungen, die der Verband der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer von der kommenden Bundesregierung hat: Größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung von Mietpreisen, keine neuen Auflagen hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit der Gebäude, Verzicht auf eine weitere Ausweitung der Substanzsteuern und neue Leitprogramme in der Städtebauförderung mit Schwerpunkt auf Stadtumbau und Zentrenförderung. Weitere finanzielle Belastungen, so die Argumentation, entzögen den Eigentümern von Immobilien gerade die finanziellen Mittel, die dringend für die Anpassung des Wohnungsbestandes an die energetischen und demografischen Entwicklungen benötigt werden. Nur darf dabei der Bedarf – gerade auch außerhalb der boomenden Städte – nicht vergessen werden, auch wenn dieser vielleicht aus Sicht der privaten Investoren etwas weniger reizvoll ist.**

77 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland stehen im Eigentum privater Haus- und Wohnungseigentümer, seien es selbst genutzte oder vermietete Immobilien. Die von privaten Vermietern angebotenen Wohnungen stellen mehr als 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes dar. Private Vermieter sind damit die mit Abstand größte Anbietergruppe auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland.

Es sind vor allem die privaten Haus- und Wohnungseigentümer, die mit ihrem Immobilieneigentum dafür sorgen, dass es in Deutschland ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen gibt. Sämtliche Untersuchungen der letzten Monate kommen zu dem Ergebnis, dass in Deutschland keine Immobilienblase wie in den USA, Irland und Spanien entsteht.

Steigenden Mietpreisen in einigen Städten und Regionen steht in der Regel

auch eine entsprechende Nachfrage, zum Beispiel von Studenten als Folge des Zusammentreffens von zwei Abiturjahrgängen, gegenüber.

Im bundesweiten Durchschnitt lagen die Mietensteigerungen in den vergangenen zehn Jahren fast ausnahmslos unterhalb der Inflationsrate. Aber auch unter diesen ökonomisch nicht einfachen Bedingungen passen die privaten Eigentümer ihre Immobilien den sich ändernden Wünschen der Mieter an. Das gilt gegenwärtig und in der Zukunft vor allem sowohl für die energetische Beschaffenheit der Wohnungen als auch für barrierearmes Wohnen einer alternden Gesellschaft.

### Keine Wettbewerbsverzerrungen zum Nachteil privater Vermieter

In der 18. Wahlperiode des Deutschen Bundestages müssen die Weichen in eine Richtung gestellt werden, die es den privaten Immobilieneigentümern auch weiterhin erlaubt, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu angemessenen Mieten anbieten zu können.

In erster Linie bedeutet dies, dass Wettbewerbsverzerrungen zum Nachteil privater Vermieter sowie weitere finanzielle Belastungen dieser Anbietergruppe unterbleiben müssen. Sie brauchen faire, adäquate Rahmenbedingungen. Die energetischen Anforderungen an Wohngebäude haben mittlerweile ein Niveau erreicht, das auf lange Sicht die Obergrenze darstellen muss.

Die Belastungen mit Steuern, Gebühren, Energiekosten und ständig steigenden bürokratischen Auflagen haben die Grenzen des Verkräftbaren längst überschritten. Jede weitere Verschärfung verbietet sich. Durch eine Ausweitung der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie durch eine Wiedereinführung der Vermögenssteuer würden diesem Sektor dringend benötigte liquide Mittel entzogen. Und mit Blick auf den demografischen Wandel bedeutet dies: Stadtentwicklung und Städtebauförderung müssen sich auch künftig vorrangig auf die Innenstädte konzentrieren.

### Mietrecht

Obwohl das geltende Mietrecht die Vertragsfreiheit von Vermietern und Mietern bereits vielfach drastisch und unzeitgemäß einschränkt, werden Forderungen nach weiteren gesetzlichen Mietpreisbegrenzungen laut. Darüber hinaus provozieren unnötige bürokratische Vorgaben jedes Jahr tausende Rechtsstreitigkeiten, die vermieden werden können. Haus & Grund Deutschland setzt sich daher für einen Wandel im Mietrecht ein, der den Leitgedanken Vertragsfreiheit, Entbürokratisierung und Streitvermeidung folgt.

In einigen Ballungszentren in Deutschland steigt die Nachfrage nach Wohnraum stark. Dabei profitiert die Immobilie derzeit von der unsicheren wirtschaftlichen Lage in der EU, von sehr niedrigen Kreditzinsen sowie steigenden Einkommen. In diesen Räumen ziehen aber auch die Mieten an, weil sich der Trend in die Stadt verstärkt. Zusätzlich erschweren in zahlreichen Universitätsstädten die Abschaffung der Wehrpflicht und die doppelten Abiturjahrgänge die Situation auf den Wohnungsmärkten.

Wenn die Nachfrage nach Eigentum und Mietwohnungen steigt, ist dies auch das Signal für Investoren, dass sich ein Engagement lohnt. Von künstlichen Mietpreisdeckelungen sollte daher auch im Interesse der Mieter abgesehen werden. Engpässen auf regionalen Wohnungs-

#### Der Autor

#### Dr. Rolf Kornemann



Präsident, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., – Haus & Grund Deutschland –, Berlin

märkten kann nur mit gezielter Neubauförderung und verbesserten Sozialtransfers begegnet werden – und vor allem mit einem fairen Miet- und Steuerrecht. Unerlässlich ist, dass die Länder und Kommunen die vom Bund gezahlten Wohnraumfördermittel in Höhe von über 500 Millionen Euro tatsächlich gezielt dort einsetzen, wo langfristig ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum prognostiziert wird.

Die Senkung der Kappungsgrenze und Reglementierung der Miethöhe bei der Neuvermietung lehnt Haus & Grund Deutschland kategorisch ab. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes sind eindeutig: Im Zehn-Jahres-Vergleich haben sowohl die Wohnungsmieten (plus 11,7 Prozent) als auch die kalten Wohnungsnebenkosten (plus 15,6 Prozent) geringere Steigerungen erfahren als der Verbraucherpreisindex (plus 17,1 Prozent) in seiner Gänze. Mit Ausnahme des Jahres 2009 sind die Realmieten in den vergangenen zehn Jahren gesunken.

Die Einführung einer Kappungsgrenze für Bestandsverträge von 15 Prozent in vier Jahren – entsprechend dem SPD-Vorschlag – käme darüber hinaus im Falle steigender Inflation einer schleichenden Enteignung gleich: bereits eine jährliche Inflation von 3,5 Prozent über vier Jahre gliche die gesetzliche Maximalsteigerung einer Miete in diesem Zeitraum vollständig aus. Darüberliegende Preisniveausteigerungen kämen einer gesetzlich verordneten Realmietensenkung gleich.

Ebenso lehnt Haus & Grund Deutschland Forderungen nach einer Senkung der Modernisierungsmieterhöhung auf neun oder sogar fünf Prozent strikt ab. Schon heute trägt der Vermieter, abhängig von Gebäudealter und -zustand, den überwiegenden Teil der Gesamtkosten einer Modernisierung. Denn der überwiegende Teil der bei einer Modernisierung anfallenden Kosten ist nicht im Sinne des engen Begriffs der Modernisierungskosten des § 559 BGB als solche zu klassifizieren und demzufolge nicht umlagefähig.

## Energiepolitik

In ihrem Energiekonzept vom 29. Mai 2011 hatte die Bundesregierung für den Gebäudebestand ambitionierte klimapolitische Ziele definiert. So soll der Wärmebedarf des Gebäudebestandes bis

2020 um 20 Prozent sinken. Bis 2050 sollen Gebäude in Deutschland nahezu klimaneutral sein. Die benötigte Energie soll überwiegend aus erneuerbaren Energien bezogen werden.

Diese Ziele können nur mit enormen Investitionen der Eigentümer in die energetische Beschaffenheit ihrer Gebäude erreicht werden. Haus & Grund Deutschland fordert daher im Interesse der Eigentümer und Mieter, von weiteren Verschärfungen bei den energetischen Vorgaben an Wohngebäude Abstand zu nehmen. Die bestehenden Vorgaben müssen zudem bundesweit einheitlich sein.

## Verzicht auf die Ausweitung von Substanzsteuern

Die Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden betragen 2012 über 600 Milliarden Euro. In der zurückliegenden Dekade sind die Steuereinnahmen damit um mehr als 27 Prozent gestiegen. Zwar machen die vermögensbezogenen Steuern wie Grund-, Erbschafts- und Schenkungssteuer im internationalen Vergleich einen verhältnismäßig geringen Anteil des Gesamtsteueraufkommens aus: Laut OECD sind dies weniger als ein Prozent.

Hierbei bleibt aber unberücksichtigt, dass Immobilieneigentümer aktuell nahezu vollständig die dabei betrachteten vermögensbezogenen Steuern tragen. Das sind in erster Linie die Grundsteuer mit einem Aufkommen von rund zwölf Milliarden Euro und die Erbschafts- und Schenkungssteuer in Höhe von 4,3 Milliarden Euro, wobei schätzungsweise die Hälfte des Erbschaftssteueraufkommens aus der Immobilienbesteuerung stammt,

Das Immobilienvermögen ist zusätzlich noch durch andere immobilienbezogene kommunale Abgaben wie Anliegergebühren und Anliegerbeiträge belastet, die in anderen Ländern gänzlich unbekannt sind. Insofern ist die Aussage der OECD im Hinblick auf die vermögensbezogene Steuerbelastung von Immobilien verzerrt. Im Übrigen erheben nur noch wenige Staaten überhaupt eine Vermögenssteuer. Immobilieneigentum unterliegt darüber hinaus zahlreichen zivilrechtlichen Beschränkungen, beispielsweise im Mietrecht.

Eine Ausweitung sogenannter Substanzsteuern lehnt Haus & Grund Deutsch-

land ab. Substanzsteuern sind Steuern, die nicht an den Ertrag, sondern allein an das Vorhandensein eines aus bereits versteuertem Einkommen gebildeten Vermögensgegenstandes ansetzen – wie die Grund- oder Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie Vermögenssteuern beziehungsweise Vermögensabgaben und die häufig gerade nicht aus den Erträgen, sondern dem Vermögenstamm – der Substanz – gezahlt werden müssen.

In einem modernen Steuersystem hat die Vermögenssteuer daher keinen Platz. Denn sie entzöge den Eigentümern von Immobilien gerade die finanziellen Mittel, die dringend für die Anpassung des Wohnungsbestandes an die energetischen und demografischen Entwicklungen benötigt werden.

## Stadtentwicklung

Der demografische Wandel wird mit einer qualitativen Nachfrageveränderung, vielerorts mit einer rückgängigen Nachfrage nach Wohnraum einhergehen. Diese Entwicklungen erfordern es, dass sich auch Einzeleigentümer verstärkt mit der Zukunft ihrer Immobilie vertraut machen. Dies umfasst auch das eigene Quartier und Stadtviertel. Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes sollten aus Sicht von Haus & Grund Deutschland für alle Anbieter ausgewogen ausgestaltet sein. Dementsprechend sollten die unterschiedlichen Anbietergruppen ebenfalls ausgewogen bei der zukünftigen Gestaltung der Städte und Kommunen einbezogen werden.

Als Leitprogramme der Städtebauförderung sollten in Zukunft der Stadtumbau und das sogenannte Zentrenprogramm fungieren. Insbesondere der Stadtumbau West ist mit seinem derzeitigen Fokus auf die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände oder Funktionsverluste und der Möglichkeit, ebenfalls präventiv handeln zu können, praktisch unverzichtbar. Das Zentrenprogramm trägt der begonnenen Rückbesinnung auf die Innenstädte in angemessener Weise Rechnung. Von zusätzlichen Programmen – beispielsweise zur Revitalisierung militärischer Brachen – ist in jedem Fall abzusehen. Die in der 17. Wahlperiode erfolgreich begonnene Einbeziehung privater Eigentümer in Stadtentwicklungsprozesse ist fortzusetzen und zu vertiefen.