

Deutscher Bundestag  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache  
17(15)483-C  
Sitzung am 28.11.2012



Gereonstraße 18 - 32  
50670 Köln

Herrn  
Dr. Anton Hofreiter, MdB  
Vorsitzender des Ausschusses Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
des Deutschen Bundestages

per E-Mail: [verkehrsausschuss@bundestag.de](mailto:verkehrsausschuss@bundestag.de)

23.11.2012/KI

Telefon +49 221 3771-0  
Durchwahl 3771-206  
Telefax +49 221 3771-509

E-Mail

[gesine.kort-weier  
@staedtetag.de](mailto:gesine.kort-weier@staedtetag.de)

Bearbeitet von  
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen

64.10.37

Umdruck-Nr.

K 5300

## **Öffentliches Expertengespräch zum Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ am 28.11.2012**

Sehr geehrter Herr Dr. Hofreiter,

wir danken Ihnen für die Einladung zu dem Expertengespräch, an welchem sich der Deutsche Städtetag gerne beteiligen wird. Er wird in der Anhörung durch die in unserem Hause für den Bereich Wohnungswesen zuständige Hauptreferentin Gesine Kort-Weiher vertreten.

Wunschgemäß übermitteln wir Ihnen im Vorfeld des Expertengesprächs anliegend eine kurze schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter

Anlage

23.11.2012/KI

Telefon +49 221 3771-0  
Durchwahl 3771-206  
Telefax +49 221 3771-509

E-Mail

gesine.kort-weier  
@staedtetag.de

Bearbeitet von  
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen

64.10.37

Umdruck-Nr.

K 5300

**Stellungnahme  
des Deutschen Städtetages  
zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
„Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen –  
Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“  
anlässlich des Expertengesprächs des Ausschusses  
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des  
Deutschen Bundestages  
am 28. November 2012**

Grundlage für das Expertengespräch ist der o. g. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Zu dessen Kernaussagen möchten wir im Vorfeld des Gesprächs wie folgt Stellung nehmen:

Die unter I. des Antrags dargestellte Bewertung über die im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und den Klimazielen bestehenden Herausforderungen an die Wohnungsmärkte teilen wir. Nach Einschätzung des Deutschen Städtetages sollte es ein Hauptanliegen aller an der Bewältigung dieser Aufgaben beteiligten Akteure sein, die sozialen Belange der betroffenen Mieterinnen und Mieter trotz der im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung und dem altengerechten Umbau des Wohnungsbestandes erforderlichen erheblichen Investitionen zu wahren und mögliche Auswirkungen auf die Mietentwicklung im Auge zu behalten.

Hierzu ist nach unserer Einschätzung vor allem Folgendes erforderlich:

- Die Standards für die energetische Sanierung und den altengerechten Umbau müssen mit Augenmaß gesetzt werden. Es gilt, die Wirtschaftlichkeit zu beachten, damit sich die Investitionen in einem vertretbaren Rahmen bewegen und die hieraus resultierenden Belas-

tungen durch Modernisierungsmieterhöhungen für die betroffenen Mieterhaushalte tragbar bleiben.

- Notwendig ist ferner die Bereitstellung ausreichender Fördermittel, sowohl im Bereich der KfW-Förderung als auch im Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Die ungeschmälerzte Fortführung der Kompensationszahlungen des Bundes in der Wohnraumförderung über das Jahr 2013 hinaus und die weitere Zweckbindung dieser Mittel halten wir für unabdingbar.
- In Anbetracht der derzeit zu verzeichnenden zunehmenden Wohnraumknappheit in den Städten und des deutlichen Anstiegs der Mieten halten wir -flankierend zu der Bereitstellung von objektbezogenen Fördermitteln- auch eine Verbesserung der Leistungen nach dem Wohngeldgesetz für notwendig. Neben einer Anpassung der Miethöchstbeträge und der Wohngeldtabellenwerte an die Miet- und Einkommensentwicklung sollten auch verbesserte Wohngeldleistungen für solche Wohnungen ins Auge gefasst werden, die über einen guten energetischen Standard verfügen. So könnten z. B. durch die Gewährung eines Klimabonus für energetisch sanierte Wohnungen Verdrängungseffekte einkommensschwächerer Haushalte aus energetisch sanierten Wohnungsbeständen vermieden werden.

In Zusammenhang mit den unter II. unterbreiteten umfangreichen Beschlussvorschlägen weisen wir auf Folgendes hin:

1.)

Wie oben bereits dargestellt, halten auch wir es für erforderlich, eine ausreichende und verlässliche Förderkulisse aufzubauen und im Hinblick auf die notwendige Investitions- und Planungssicherheit ausreichend zu verstetigen. Wir haben allerdings Zweifel, ob die steuerliche Berücksichtigung energetischer Sanierungskosten ein geeignetes Förderinstrument darstellt. Denn steuerliche Abschreibungsregelungen haben den Nachteil, dass sie nicht zielgenau, sondern nach dem „Gießkannenprinzip“ wirken. Die differenzierte Lage an den örtlichen Wohnungsmärkten mit ihren höchst unterschiedlichen wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen lässt sich daher im Rahmen steuerlicher Abschreibungsregeln nicht hinreichend berücksichtigen. Bei regional sehr unterschiedlichen Problemlagen (Wachstums- bzw. Schrumpfungsprozesse) werden Förderinstrumente benötigt, die regional- und quartiersbezogen zielgerichtet eingesetzt werden können. Denn nur zielgerichtete, ganzheitliche und quartiersbezogene Strategien ermöglichen eine nachhaltige Wohnungspolitik, die sicherstellt, dass bei insgesamt knapper werdenden Fördermitteln nicht nur in die energetische Sanierung, sondern zugleich auch in den demografiegerechten Umbau der trotz Schrumpfungstendenzen dauerhaft marktfähigen Wohnungsbestände in zukunftsfähigen Quartieren investiert wird.

Aus den genannten Gründen halten wir neben einer massiven weiteren Aufstockung der Mittel für die KfW-Gebäudesanierungsprogramme die Gewährung gezielter Investitionszuschüsse für den besseren Ansatz. Mit ihrer Hilfe lassen sich die nötigen finanziellen Anreize insbesondere für die privaten Klein- und Einzeleigentümer setzen, ihre Gewährung könnte aber zugleich an weitere Voraussetzungen geknüpft werden, die sicherstellen, dass die Maßnahme im Einklang mit den jeweiligen öffentlichen Wohnungsmarktentwicklungen und den hieraus abgeleiteten wohnungspolitischen Strategien entsteht.

2.)

In Anbetracht des in vielen Städten zu verzeichnenden deutlichen Anstiegs der Mieten für Wohnraum wird derzeit auch in den DST-Gremien erörtert, ob und in welcher Form miet-

preisbegrenzende Regelungen erforderlich sind. Hierbei sind wir noch zu keiner endgültigen Bewertung gekommen, erlauben uns aber folgende Hinweise: Nach dem augenblicklichen Stand der Diskussion halten wir Regelungen, die einem allzu rasanten Mietpreisanstieg Einhalt gebieten, für sinnvoll und wünschenswert. Bei der Frage, in welcher Form dies geschehen soll, sind für uns vor allem zwei Aspekte entscheidend:

- Die gegenwärtige Mietentwicklung ist letztlich Ausdruck der in vielen Städten gestiegenen Wohnungsnachfrage und der hieraus resultierenden Verknappung des Angebots. Dementsprechend sollten die Bemühungen in erster Linie darauf gerichtet werden, in Städten mit angespannter Wohnungsmarktlage durch den Neubau von Wohnraum zusätzliche Angebote, insbesondere im preiswerten und mittleren Marktsegment zu schaffen. Hierzu sind die Städte auf die Investitionsbereitschaft der örtlichen Wohnungsmarktakteure angewiesen. Änderungen des Mietrechts zugunsten der Mieter wirken sich aber erfahrungsgemäß negativ auf die Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen und insbesondere der privaten Investoren aus. Dementsprechend ist dem DST daran gelegen, vorrangig solche Regelungen zur Mietpreisbegrenzung vorzusehen, die zumindest von den an einer nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände interessierten Wohnungsmarktakteuren akzeptiert werden können.

Nach unserem augenblicklichen Diskussionstand halten wir unter diesen Voraussetzungen u. a. Änderungen an § 5 WiStG mit dem Ziel, die Vorschrift wieder zu einem wirksamen Instrument gegen Mietpreisüberhöhungen zu machen, für denkbar. Auch könnten wir uns eine Regelung vorstellen, die die Höhe der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB in Abhängigkeit vom jeweiligen Marktzinsniveau regelt. Denn die Wirtschaftlichkeit einer Modernisierungsmaßnahme hängt für die betroffenen Vermieter nicht zuletzt von der Frage ab, zu welchen Konditionen sie sich die für die Finanzierung erforderlichen Mittel beschaffen können. Während daher in einer Hochzinsphase die derzeitige Modernisierungsumlage von 11 % als angemessenen erscheinen mag, ist in Zeiten niedriger Zinsen ein deutlich geringerer Satz vertretbar. Dementsprechend könnte die Modernisierungsumlage durch einen im Vergleich zu den heutigen 11 % deutlich abgesenkten Satz definiert werden, zu dem dann ein zum Zeitpunkt der Realisierung ermittelter, gesetzlich definierter Referenzzinssatz hinzuaddiert wird.

- Ferner halten wir die Festlegung bundeseinheitlicher mietpreisbegrenzender Regelungen im BGB in Anbetracht der regionalen und örtlichen Ausdifferenziertheit der Wohnungsmärkte für problematisch. Während sich z. B. eine weitere Reduzierung der Kappungsgrenze in angespannten Märkten mit entsprechenden Mietpreissteigerungen als hilfreich erweisen kann, wird die ohnehin geringe Investitionsbereitschaft in entspannten Märkten mit entsprechend geringem Mietsteigerungspotenzial hierdurch weiter beeinträchtigt. Insofern sollten nach Möglichkeit Regelungen bevorzugt werden, die eine regionale und örtliche Differenzierung zulassen.

In Vertretung



Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter