

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

**redigiertes Wortprotokoll  
des öffentlichen Teils  
der**

**11. Sitzung**

**Berlin, den 5. Mai 2010, 12.00 Uhr**

**Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus**

**Berlin**

**Sitzungssaal: Raum E 600**

**Vorsitz: Winfried Hermann, MdB**

**Einziges Tagesordnungspunkt**

**S. 2**

Unterrichtung durch die Bundesregierung

Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

BT-Drucksache 16/13325

### WORTPROTOKOLL zu TOP 3

#### **Tagesordnungspunkt 3**

Unterrichtung durch die Bundesregierung

Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

BT-Drucksache 16/13325

**Vorsitzender:** Meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich bitte Sie, Platz zu nehmen. Alle unsere Gäste sind da! Ab jetzt ist die Sitzung öffentlich! Wir sind knapp in der Zeit, deswegen muss ich jetzt auch ziemlich strikt anfangen. Wir sind bei Tagesordnungspunkt 3 – Unterrichtung durch die Bundesregierung, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Das ist eine Drucksache aus der letzten Legislaturperiode, 16/13325. Die Unterrichtung ist der Anlass dafür, dass wir Expertinnen und Experten zu diesem Thema eingeladen haben. Ich freue mich persönlich, dass es geklappt hat, dass Sie so kurzfristig gekommen sind. Ich freue mich, dass Sie es auch akzeptiert haben, dass wir den Tagesordnungspunkt zeitlich schieben mussten. Ich habe für den einen oder anderen auch die nicht ganz gute Nachricht, dass wir zeitlich sehr beschränkt sind. Das heißt, wir müssen die Sitzung zwingend um 13.30 Uhr beenden. Ich begrüße sehr herzlich Frau Ingeborg Esser vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V., herzlich willkommen; ich begrüße Herrn Dr. Rolf Kornemann, Präsident des Zentralverbandes der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., herzlich willkommen; Herrn Staatsminister a.D. Gernot Mittler, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., herzlich willkommen; Herrn Walter Rasch, Präsident des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, herzlich willkommen, und Herrn Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes; herzlichen Dank, dass Sie gekommen sind. Wir haben vereinbart, dass Sie in der Eröffnungsrunde jeweils fünf Minuten Zeit haben, aus Ihrer Sicht den Bericht zu kommentieren und auch zur aktuellen Situation Stellung zu nehmen. Ich freue mich, dass es uns gelungen ist, relativ kurzfristig dieses Thema in den Ausschuss zu tragen. Es ist in einem Parlamentarischen Frühstück darüber gesprochen worden, dass wir diese Themen auch einmal prominent im Ausschuss platzieren sollten. Ich habe versprochen, dafür zu sorgen, dass es gelingt. Dass es so schnell gelingt, hätte ich damals noch nicht geglaubt. Herr Mittler, Sie wissen es,

es war wirklich sehr schnell, dass wir das umsetzen konnten. Also, Sie haben fünf Minuten das Wort, dann kommen die Fraktionen der Größe nach zu Wort und können Fragen stellen und Bemerkungen machen. Dann können Sie antworten. So ist das Verfahren. Und die Regierung kann jederzeit eingreifen und sich melden oder auch angesprochen werden. Wir beginnen mit Frau Esser!

**Ingeborg Esser (GdW):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren! Der GdW hat zu dem Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland auch eine umfassende Stellungnahme abgegeben, die Ihnen allen vorliegt. Im Grunde kann ich für unser Haus feststellen, dass wir diesen umfassenden Bericht natürlich sehr begrüßen, weil er eine hervorragende Datengrundlage darstellt und auch die volkswirtschaftliche Bedeutung der Branche, die ja auch, und hierauf stützt sich der Bericht, in dem Gutachten des Deutschen Verbandes zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausführlich dargelegt ist, an dem wir uns natürlich auch beteiligt haben. Insoweit eine sehr treffende und gute Darstellung der Faktenlage! Und auch eine Darstellung, die mit einem sehr ausführlichen Teil für Politikhandlungsfelder versehen ist, die sich natürlich im Wesentlichen – das ist dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Berichtes geschuldet – auf das bezieht, was bis Anfang/Mitte 2009 bereits an positiven Entwicklungen für die Branche geschehen ist und was daraus noch zu folgern ist. Wir sehen auf der Grundlage dieses Datenmaterials natürlich nunmehr die Regierung – und damit auch diesen Ausschuss – gefordert, Maßnahmen zu ergreifen. In den Kapiteln 4 und 5 des Berichtes sind sehr ausführlich die einzelnen Handlungsfelder dargestellt. Aus unserer Sicht sollte dies nun genutzt werden, um sehr schnell notwendige – auch gesetz- und verordnungsgeberische – Maßnahmen einzuleiten. Ich will vielleicht in meinem Einführungsstatement vier Themen ansprechen, die für uns besondere Bedeutung haben. Einmal ist sehr ausführlich das Thema „Energie- und Klimaschutz“ dargestellt. Wir begrüßen ganz ausdrücklich, dass auch im Koalitionsvertrag enthalten ist, dass die EnEV 2009, genau so wie die anderen Maßnahmen von Meseberg, jetzt bezüglich ihrer Wirkungen evaluiert werden sollen. Ich glaube, es ist sehr wichtig, dass wir auch die Aspekte „Welche Mehrkosten werden hier verursacht?“ „Wie steht es mit der Wirtschaftlichkeit?“ noch einmal genauer untersuchen. Für uns ist aber natürlich ganz entscheidend, dass die Investoren bei den hohen Anforderungen, die jetzt mit der ENEV 2009 gesetzt sind, überhaupt eine

Möglichkeit haben, Wirtschaftlichkeit herzustellen. Und das ist aus unserer Sicht nur möglich, wenn die KfW-Förderung auch weiter auf einem hohen Niveau läuft. Das ist auch schon ein wichtiger Punkt, den ich hier ansprechen will, der in unserer Stellungnahme natürlich auch näher untersucht oder ausgeführt ist. In diesem Jahr 2010 sind zwar deutlich niedrigere Mittel vorhanden, aber auskömmliche Mittel. Im nächsten Jahr werden nach den Planungen wiederum deutlich weniger KfW-Mittel zur Verfügung stehen. Und im Jahr 2012 sind bislang noch keine Mittelzusagen vorhanden. Ich denke, das ist ein wesentlicher Punkt. Zweites Thema, das ich hier ansprechen will, ist das Thema „Stadtumbau Ost“. Generell muss man ja sagen, ist die Stadtentwicklung in Deutschland eines der wesentlichen Themen. Und mit den Programmen „Stadtumbau West“ und „Stadtumbau Ost“ wird natürlich auch der demographischen, vor allem aber auch der industriellen Entwicklung in Deutschland Rechnung getragen. Stadtumbau Ost steht darüberhinaus natürlich für die unglaublichen Leistungen, die hier im Zusammenhang auch mit der Wiedervereinigung getätigt werden mussten. Aber trotz aller Leistungen, die seitdem im Stadtumbau Ost vollzogen wurden, insbesondere auch eine Qualitätsanpassung der Bestände und gleichzeitig die Wegnahme nicht mehr benötigter Bestände, ist es so, dass in einem Gutachten auch evaluiert worden ist, dass wir auf eine zweite Leerstandswelle in Ostdeutschland zulaufen. Die Haushaltszahlen sind bereits rückläufig. Das heißt, der Stadtumbau Ost muss fortgeführt werden. Und wir müssen sehen, dass hier die Altschuldenentlastung, die natürlich für die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen, die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, erhebliche Bedeutung hat, aus unserer Sicht fortlaufen muss. Wir begrüßen, dass das Gutachten, das hier aus Sicht des BMVBS in Auftrag gegeben ist, schnell zu Ende gebracht werden soll und die notwendigen Datengrundlagen liefern soll. Denn aus unserer Sicht werden die Abrisszahlen, die erforderlich sind, nur dadurch gewährleistet werden können. Letztes Thema, was ich ansprechen möchte, ist das Thema Grundsteuerreform, das für unsere Branche auch erhebliche Bedeutung hat. Hier nur der Appell an dieser Stelle, dass wir davor warnen, die Grundsteuerreform mit der Reform der Gemeindefinanzen zusammenzuführen. Wir sind der Auffassung, dass die Suche nach einer zukunftsfähigen Bemessungsgrundlage sehr genau von dem anderen Thema getrennt werden muss, mit dem sich die Gemeindefinanzreform beschäftigt, nämlich dem, dass die Kommunen wieder ein angemessenes Finanzierungsaufkommen gesichert bekommen. Das

vielleicht in meinem Einführungsstatement, die wesentlichen Hinweise!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Frau Esser! Herr Kornemann!

**Dr. Rolf Kornemann (Präsident Haus & Grund):** Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren! Zunächst mal herzlichen Dank für die Einladung, heute mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Wenn man heute Morgen im Fernsehen die Debatte über Griechenland verfolgt hat, über die Krise in Europa, wissen wir es sehr zu schätzen, dass auch andere Themen heute von Ihnen doch noch behandelt werden dürfen. Zunächst einmal begrüßen wir den Bericht der ehemaligen Bundesregierung, die, und da stimme ich Frau Esser ausdrücklich zu, ein sehr korrektes Bild der Situation gegeben hat. Zunächst einmal, was man bisher zu wenig beachtet, dass sich die amtliche Wohnungspolitik in den letzten Jahren mit unserer Thematik doch wenig beschäftigt hat. Und deswegen sind wir ausgesprochen dankbar, dass wir heute zusammengekommen sind. Wir sind der Meinung, dass wir vor tiefgreifenden Veränderungen stehen, die eigentlich an die Aufgaben nach dem 2. Weltkrieg heranreichen. Das ist zum einen das Thema der energetischen Sanierung, das sicherlich in aller Munde ist. Das ist aber auch das Thema des altersgerechten Wohnens, was bisher zu wenig im Mittelpunkt steht. Als Drittes kommt hinzu, das wir vermutlich Jahre vor uns haben, wo die Einkommen nicht mehr steigen werden. Das heißt, manche Probleme werden sich über steigende Einkommen nicht mehr lösen können. Schließlich haben wir erhebliche gesellschaftliche Veränderungen. Die Familien werden kleiner, die Bevölkerung wird älter. Alles dies hat einen sehr tiefen Einfluss auf den Wohnungs- und Städtebau. Die großen Themen, die in dem wirklich guten Bericht genannt worden sind, möchte ich nochmal betonen. Das ist einmal das Thema der energetischen Sanierung. In diesem Zusammenhang geht es um Mietrechtsänderungen und auch um das Thema, das sich jetzt in den Fokus schieben wird, das ist das Thema der Grundsteuer. Wir haben Ihnen ein Papier zugeleitet, auf das ich verweisen darf. Und darin sind wir der Meinung, dass die Klimaschutzziele sehr ehrgeizig sind, dass sie auch umgesetzt werden müssen. Nur wir sind eben der Meinung, man sollte zunächst einmal davon ausgehen, dass der Verbrauch in den Häusern wesentlich niedriger ist als unterstellt. Und wenn der Verbrauch niedriger ist, bedeutet es natürlich auch, dass sich die Wirtschaftlichkeit ein wenig erschwert. Auf was wir großen Wert zu legen bitten, ist, auf die Struktur der Investoren, auf die Struktur der Eigentümer

zu achten. Weit über 60%, knapp 70% des Wohnungsbestandes werden von privaten Investoren dargestellt. Das ist eine Zielgruppe, die nicht in jedem Maße beliebig belastbar ist. Das heißt, Haus & Grund tritt sehr dafür ein, die Wirtschaftlichkeit aller Maßnahmen zu beachten und bittet vor allen Dingen doch sehr herzlich darum, nicht immer neue Standards zu formulieren, wenn man eben nicht weiß, ob man die alten überhaupt wirtschaftlich erreichen kann. Ein weiterer Punkt ist für uns von großer Bedeutung, das ist das so genannte Investor-Nutzer-Dilemma. Das heißt, dass die Maßnahmen, die der private Investor tätigen soll, ihm aber auch nicht zugute kommen, dass diese einvernehmlich mit den Parteien geregelt werden können. Wir sehen im Mietrecht einige wesentliche Hemmnisse. Ich darf unter anderem auf die Themen Mietmangel, Mietminderung hinweisen. Das heißt, wenn eine Maßnahme im Sinne des Mieters durchgeführt wird, kann dieses eine Mietminderung zur Folge haben. Das ist wirtschaftlich ein Problem und natürlich auch psychologisch ein Problem. Der Vermieter soll etwas tun, wird quasi, nicht im strafrechtlichen Sinne, damit bestraft, dass er eine Mietminderung hinnehmen muss. Zweiter Punkt, ein ganz großes Thema, ist die Duldung. Hier müssen wir zu Lösungen kommen, dass nicht einer alles blockieren kann. Das Thema der Mieterhöhung: Die Formalien sind so kompliziert und so komplex, dass die Mehrzahl unserer Mitglieder das einfach nicht nachvollziehen kann. Der einschlägige Kommentar ist ja immerhin über 110 Druckseiten lang. Das Thema der Umlage der Betriebskosten dürfte Ihnen bekannt sein, dass der, der etwas machen will, nicht ohne weiteres Betriebskosten umlegen kann. Ein Punkt für uns ist desweiteren von größter Bedeutung: Das Thema der Mietnomaden. Man sollte hier nicht so sehr auf die Quantität achten und sagen: Ja, wir wollen nur dann reagieren, wenn es riesige Stückzahlen sind. Der Einzelne, der von Mietnomaden betroffen ist, kann in seiner Existenz betroffen sein. Hier müssen wir praktikable Lösungen finden. Das Steuerrecht ist eines der schwierigsten Themen, die uns gegenwärtig belasten. Nach der ständigen Rechtsprechung, die auf einem Erlass des Bundesfinanzministeriums beruht, sind mehrere Maßnahmen, wenn sie gleichzeitig durchgeführt werden, nachträgliche Herstellungskosten. Nachträgliche Herstellungskosten, müssen auf 50 Jahre verteilt abgeschrieben werden. Das ist eine für unsere Mitglieder inakzeptable Lösung. Wenn ein durchschnittliches Mitglied mit 55 oder 60 Jahren eine Abschreibungsperiode von 50 Jahren eingeräumt bekommt, ist es einfach für ihn nicht sinnvoll. Wir regen deshalb an, über die Einführung oder eine modifizierte Einführung des alten § 82a Einkommenssteuereinführungsverord-

nung nachzudenken. Eine Maßnahme, die in den neunziger Jahren eine extrem breite Welle der Modernisierung und energetischen Einsparung nach sich gezogen hat. Und schließlich, da möchte ich auch nochmal auf Frau Esser zurückkommen, ist es das Thema der Grundsteuer, was ja wohl auf Antrag der Freien Hansestadt Bremen in diesem Jahr verstärkt wieder beraten werden soll. Hier sehen wir zum Teil große Gefahren auf uns zukommen, weil entgegen aller Beteuerungen, das Thema aufkommensneutral zu lösen, man doch nicht wissen kann, ob hier den Gemeinden, die ja sehr unter dem Rückgang der Gewerbesteuer leiden, eine eigenständige Einnahmequelle eröffnet wird. Und dieses kann natürlich für Mieter und Vermieter gleichermaßen zu erheblichen Belastungen in der Grundsteuer führen. Das sehen wir als richtig schweres Problem an. Ja, meine sehr geehrten Damen und Herren, ich hatte vor wenigen Tagen die Gelegenheit, ein Gespräch mit dem Innenminister von Niedersachsen zu führen, der auf meine Ausführungen eines gesagt hat: Wenn er mich richtig versteht, plädiert Haus & Grund dafür, die Bedeutung des Eigentums, selbstgenutztem und vermieteten, wieder zu betonen und wieder ein bisschen Freude am Eigentum aufkommen zulassen. Denn wir brauchen das private Eigentum, um diese vielfältigen Aufgaben zu lösen.

**Vorsitzender:** Danke, Herr Dr. Kornemann! Herr Mittler, bitte!

**Gernot Mittler (Präsident des DV):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, der heute zur Diskussion steht, korrespondiert mit seinen wesentlichen Aussagen zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft mit der Untersuchung der Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Sicht, die im Auftrag des Deutschen Verbandes und der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung im Jahr 2009 durchgeführt wurde. Die Erörterung auf parlamentarischer Ebene ist eine günstige Gelegenheit, die gesamtwirtschaftliche Bedeutung bei der Bruttowertschöpfung noch einmal darzustellen. Der Anteil der Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung des Jahres 2006 war mit 390 Mrd. Euro etwa fast fünfmal so hoch wie der Beitrag des Fahrzeugbaues an der nationalen Bruttowertschöpfung und weit mehr als doppelt so hoch als die Summe der Wertschöpfung des Maschinenbaues und des Fahrzeugbaues zusammengenommen. Ich erwähne die Zahl, um deutlich zu machen, dass eigentlich der Immobilienwirtschaft zumindest die gleiche Aufmerksamkeit – auch aus politischer Sicht – zukommen sollte, auch zukommen müsste, die

anderen Wirtschaftszweigen wiederfährt. Ich will mich auf drei Schwerpunkte konzentrieren. Das eine ist die seit Jahren anhaltend rückläufige Neubautätigkeit, die in bestimmten Regionen zur Wohnraumverknappung führen wird. Und an der Stelle wird Politik gefordert sein. Dabei ist aber auch zu beachten, dass im Zuge der Föderalismusreform I die Zuständigkeit für die Wohnbauförderung auf die Länder übergegangen ist. Der Bund wird im Zusammenhang mit möglicherweise für notwendig gehaltener öffentlicher Förderung einer Neubautätigkeit geltend machen, dass dieser Zuständigkeitsverlagerung auch die Finanzverantwortung gefolgt sei. Und zudem seien die Länder auch wegen der unterschiedlichen Betroffenheit von Regionen in einer besonderen Verantwortung. Ich denke, dass für diesen Aspekt die öffentliche Wahrnehmung, auch die politische, verstärkt werden sollte. Der zweite Punkt: Vor dem Hintergrund der demographischen Veränderung rückt die Problematik des Wohnens im Alter verstärkt in das Blickfeld der Öffentlichkeit. In Deutschland gibt es ca. 11 Millionen Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher 65 Jahre und älter sind. 2,5 Millionen Einwohner davon, Haushalte davon, sind mobilitätseingeschränkt. Schätzungsweise 95% aller Altershaushalte leben in Wohnungen, die nicht barrierefrei und barrierearm sind. Dies schränkt die Möglichkeit des Verbleibs in der angestammten Wohnung ein. Dem entgegenzuwirken ist eine politische Aufgabe. Maßnahmen der altersgerechten Wohnungsanpassung wurden im Rahmen des Konjunkturpaketes I seit 2009 gefördert, im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“. Ich denke, dass es sinnvoll wäre, die seit 1996 unveränderte Zuschußregelung aus Mitteln der Pflegeversicherung in Höhe von 2.557,00 Euro nach 14 Jahren nunmehr anzupassen. Denn Heimunterbringung ist immer teurer als das Wohnen im eigenen Haus. Zu einer altersgemäßen Wohnung gehört allerdings auch ein altenfreundliches Wohnumfeld. Das bedeutet eine bedarfsgerechte Infrastruktur und ein ausreichendes Dienstleistungsangebot, wie es im Bericht der Bundesregierung heißt. Hierzu sollten insbesondere im Rahmen des ExWoSt-Programms, das jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert wird, Modellvorhaben entwickelt werden. Der dritte Punkt: Klimaschutz, zentrales Thema der nationalen Politik. Dazu hat der Deutsche Verband in einer Kommissionsarbeit ein umfangreiches Gutachten vorgelegt, an dem alle wohnungswirtschaftlichen Verbände beteiligt waren, auch die Fraktionen des Bundestages, auch die entsprechenden Ressorts der Bundesregierung. Von 1995 bis 2006 sind jährlich rund 3 Prozent des Wohnungsbestandes teilsaniert worden. Das hat zu einer beträchtlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung geführt. Allerdings muss man dazu sagen, dass

dies in erster Linie durch die organisierte Wohnungswirtschaft erfolgt ist. Rund 78 Prozent aller Wohnungen in Deutschland sind in Wohnungseigentum bzw. sind Mietwohnungen in der Hand von Kleinvermietern. 78%! Und ich denke, dass im Hinblick auf dieses bedeutende Segment die Anreizwirkungen noch einmal überdacht und auch verstärkt werden sollten. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Mittler! Herr Rasch, bitte!

**Walter Rasch (Präsident des BFW):** Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Damen und Herren! Vielen Dank, dass ich hier für den BFW, im Übrigen auch für die BSI, das ist die Bundesvereinigung Spitzenverbände Immobilienwirtschaft, deren Vorsitzender ich zurzeit auch bin, hier sprechen darf. Wir sind eigentlich sehr glücklich und freuen uns sehr, dass die Immobilienwirtschaft schon dadurch zu einem aktuellen Thema geworden ist, dass sich die Bundesregierung in ihrer Koalitionsvereinbarung und auch der Bundestag in der Umsetzung der Politik ja intensiv mit der Immobilienwirtschaft beschäftigen. Das ist ein Novum und das begrüßen wir sehr, weil wir darin sehen, dass unser Wirtschaftsbereich, der hier auch schon in Zahlen dargelegt worden ist, eine erhebliche Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft hat. Das, worüber wir reden, sind ja Aktivitäten, die nicht nur bestimmte politische Ziele erfüllen sollen, sondern dabei auch durch wirtschaftliche Tätigkeit Wachstum erzeugen, was den großen Vorteil hat, dass dadurch auch Steuereinnahmen und Steuermehreinnahmen entstehen. Ganz im Gegensatz zu normalen Transferleistungen, wie die, die unsere Gesellschaft ja auch ansonsten zu erledigen und zu erfüllen hat. Ich möchte nicht die Zahlen, weil meine Vorredner schon vieles davon vorgetragen haben, hier nochmal wiederholen. Wenn man als dritter oder vierter Redner dran ist, reduziert sich das Arbeitsfeld automatisch, das kennen wir aus dem Parlament. Deswegen werde ich mich auf die Kernfragen konzentrieren, die für uns relevant sind. Wir sehen drei große Herausforderungen. Die eine ist geprägt von der aktuellsten, der Finanzkrise. Die beiden weiteren Kernbereiche sind das energetische Sanieren, Klimawandel immobilienwirtschaftlich in den Griff zu bekommen und auf der gleichen Welle eigentlich den demographischen Wandel ebenfalls in den Griff zu bekommen. Hier ist ja schon enorm viel geschehen, was das Programm der Bundesregierung insgesamt angeht, vor allen Dingen die KfW-Programme. Frau Esser hat schon darauf hingewiesen, 2011 läuft das Programm finanziell aus, wenn nicht weiter aufgestockt wird, und 2016 ist es zu Ende. Es ist ja ein Erfolgsprogramm, in dem enorm viel erreicht worden

ist. Es ist auch fortgeschrieben und verändert worden. Wir plädieren nachhaltig dahingehend, dass dieses Programm fortgesetzt wird. Sie müssen sich vorstellen, dass wir beim Gebäudebestand in der Situation sind, dass beim Bestand aus der Zeit vor 1979 seit 2001 gerade mal 4,9 Prozent davon energetisch saniert worden ist. Es würde 162 Jahre dauern, wenn wir das Programm so fortführen würden, um den Bestand von 1979 zu sanieren. Das ist die Größenordnung, mit der wir es da zu tun haben. Deswegen ist es so unheimlich wichtig, dass das Programm fortgesetzt wird. Und wir plädieren dafür, dass wir den Versuch machen – und das diskutieren wir auch in den verschiedenen Gremien, in der KfW und in sonstigen Einrichtungen, im Deutschen Verband –, ob man nicht sinnvollerweise auch die Programme stärker verzahnt, nämlich die Klimaschutzmaßnahmen, die klimatische Sanierung auf der einen Seite und das altersgerechte Wohnen auf der anderen Seite. Denn wenn sie eine Immobilie anfassen, dann macht es Sinn, beides möglichst zusammen zu sehen und das auch in besonderer Weise zu honorieren und Anreize zu schaffen, dass man das auch tut. Das wäre ein Punkt, den man überdenken sollte, um neben der Fortführung des Programms auch hier einen Akzent zu setzen, um in der Sanierung von Gebäuden mehr Synergien zu entwickeln. Dazu kommt, da wir uns verpflichtet sehen, und das ist auch eine Aussage die die Bundesregierung bestätigt hat, dass wir dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und der Energieeffizienz folgen, weil man sehr sorgfältig prüfen muss, ob die Sanierung, gerade im Bestand der vor 1979 errichteten Wohnungen, Sinn macht oder ob es nicht sinnvoller ist, einen Ersatzneubau zu schaffen, der den großen Vorteil hat, dass sie vernünftige Grundrisse haben, dass sie alters- und generationsübergreifend vernünftige Wohnungen schaffen können, die die Bedingungen erfüllen, und dass wir energetisch optimal bauen können. Das heißt, wir müssen letztendlich kostengünstiger und effizienter fahren als wenn sie sich – ich sage es mal so etwas leger – zu Tode sanieren und immer mehr die Häuser einpacken, aber die Probleme der inneren Wohnsituation und der altersgerechten Bedarfssituation nicht lösen können. Es wäre ein Ansatz, den wir für sehr wichtig halten, den man auch verfolgen sollte. Ebenfalls plädieren wir dafür, dass, da wir die Form des Wohneigentums für sinnvoll erachten, dieses Verfahren der Riester-Rente vereinfacht wird. Ich will nur darauf hinweisen; ein wichtiger Punkt, um Eigentum in Mieterhand oder in Eigentümergehand zu entwickeln. Als Anreize – das haben wir schon mehrfach öffentlich gemacht – gibt es neben den KfW-Programmen auch den Wunsch von uns, steuerliche Anreize zu schaffen, die letztendlich volkswirtschaftlich gesehen

kein zusätzliches Geld kosten, vorübergehend kurzfristige Liquidität bedeuten, nämlich eine Wiedereinführung der degressiven AfA auf der Höhe von ungefähr 4 Prozent. Man könnte da noch besondere Akzente setzen, indem man wiederum bestimmte Maßnahmen mit höherer degressiver AfA noch besonders fördert, um Anreize und damit Wachstum zu schaffen. Und das würde sich nach unserer Überzeugung, wie man auch aus Gutachten, die hier vorgelegt worden sind, sehen kann, steuerlich refinanzieren. Wir brauchen keine Gegenfinanzierung im üblichen Sinne. Das sind wenige Akzente und wichtige Weichenstellungen, die wir sehen. Ein großes Problem, meine Damen und Herrn, ist nach wie vor die finanzielle Versorgung der mittelständischen Unternehmen durch die Kreditwirtschaft. Da sind wir in dieser Frage auch mit der Bundesregierung und mit dem Parlament im Dialog. Die Situation der erhöhten Eigenkapitalbedürfnisse und der Zinsaufschläge führt dazu, dass erhebliche Belastungen – gerade in den mittelständischen Unternehmen – vorhanden sind, zusammen auch mit dem Thema Zinsschranke, die entschärft worden ist. Auch da würde ich Sie bitten, dass Sie Ihr Augenmerk darauf richten. Das sind meine kernpolitischen Aussagen, die wir vor dem Hintergrund des Berichtes für wichtig halten. Wir haben eine umfangreiche Stellungnahme gemacht, die sich nachzulesen lohnt. Ich bedanke mich für die Aufmerksamkeit!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Rasch! Und auch nochmal danke für die schriftlichen Stellungnahmen, die natürlich in unsere Beratung mit eingehen. Herr Rips, Sie sind der letzte Redner in dieser Runde!

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident des DMB):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Ich stimme mit allen Vorrednern überein, dass der Bericht der Bundesregierung mit Sicherheit eine Bereicherung der politischen Diskussion im Bereich Immobilienwirtschaft ist. Daran kann es keinen Zweifel geben. Es ist eine gute Datengrundlage, das hat Frau Esser gesagt, eine gute Arbeitsgrundlage für notwendige Verbesserungen und Reformen, das muss ich auch sehr deutlich sagen, da komme ich gleich noch drauf zurück. Vielleicht sollten die Abgeordneten auch mal ein besonderes Augenmerk darauf richten, dass die Immobilienwirtschaft ein absoluter Stabilitätsanker in der Wirtschafts- und Finanzkrise gewesen ist. Jedenfalls alle nachhaltig betriebenen wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten in diesem Land haben sich als sehr stabil in dieser Krise erwiesen. Und deshalb lohnt es sich meines Erachtens auch politisch, das im Auge zu behalten und diesen Bereich der Wirtschaft zu stärken und entsprechend auch zu

betonen. Lassen Sie mich – es gibt ja auch eine schriftliche Stellungnahme – auf die aus meiner Sicht wesentlichen aktuellen Fragen konzentrieren. Die Frage des Klimaschutzes ist hier breit erörtert worden. Ich würde es gerne nochmal kurz durchdeklinieren. Ich glaube, wir müssen mit der Nutzung der Möglichkeit von Energieeinsparung anfangen. Denn nicht verbrauchte Energie ist die preiswerteste und ökologisch wertvollste. Das brauche ich hier nicht zu betonen. Es gibt wirklich wissenschaftlich belegte Aussagen, dass sich 20 bis 25% der Energie im Immobilienbereich einsparen lassen. Das ist ein sehr hoher Anteil, der nicht ausgeschöpft wird. Und ich plädiere nachhaltig dafür, den Verbänden auch die Möglichkeiten zu geben und die Hilfen dazu zu geben, um Bewusstseinsänderungen herbeizuführen und diese Reserven auch auszuschöpfen. Denn das ist sicherlich immer wert, sich darum zu kümmern. Das geschieht ja zum Teil. Ich sage mal, das Messverfahren beim Verbrauch von Energien wird ja heute schon neu geregelt. Ganz wichtig, dass der Verbraucher auch ganz kurzfristig feststellen kann, wie wirkt sich mein Verhalten auf den Energieverbrauch aus. Mit heutigen technischen Kenntnissen und Möglichkeiten wie Internet und ähnlichem kann man die entsprechenden Voraussetzungen auch breit in vielen Haushalten schaffen. Also Energieeinsparung ist das eine Thema. Das zweite Thema ist Energieeffizienz im engeren Sinne, wie ich das immer gerne nenne, also Gebäudedämmung, Fenster- und Heiztechnik. Alles Maßnahmen, die nach 559 BGB zu Mieterhöhungen berechtigen. Ich verweise hierzu auf das Gutachten des Deutschen Verbandes, an dem wir auch sehr aktiv mitgewirkt haben. Ich glaube, wir sind uns auch hier einig, dass es eine gerechte Lösung nur geben kann, wenn alle drei Beteiligten an diesen Mehrkosten der Modernisierung von Wohngebäuden jedenfalls mitwirken. Es ist im gesamtgesellschaftlichen Interesse, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Deshalb ist es meines Erachtens politisch gerechtfertigt, Fördermittel dafür zur Verfügung zu stellen. Die müssen – ich will nachdrücklich betonen, was Frau Esser gesagt hat – verlässlich und dauerhaft sein, sonst kann keine vernünftige Planung in diesem Bereich stattfinden. Darum bitte ich auch nachdrücklich. Es müssen selbstverständlich die Mieter einen Teil der Kosten tragen. Ich habe nie einen Zweifel daran gelassen, dass das auch von meinem Verband so gesehen wird. Denn sie sind in der Tat die Nutznießer durch geringeren Energieverbrauch. Aber es gibt keine warmmietenneutralen Lösungen. Das können Sie sehr schön im Gutachten des Deutschen Verbandes, der ja sehr neutral ist, nachlesen und sich auch bestätigen lassen. Und zum Dritten müssen auch die Vermieter beteiligt werden, weil sie einen Wert-

zuwachs ihrer Objekte und eine langfristige Vermietbarkeit bekommen. Ich glaube, dass wir nur in diesem Dreiklang Staat, Vermieter, Mieter eine vernünftige Lösung der Aufteilung der Modernisierungskosten finden. Der dritte Teil des Klimaschutzes ist ein verstärkter Einsatz von erneuerbarer Energien. Wir haben das auch in der schriftlichen Stellungnahme nochmal dargestellt. Ich glaube, wichtig ist vor allem, dass wir in diesem Bereich Großwohnsiedlungen oder größere Wohneinheiten mit technischen Lösungen ansprechen, weil ich es sonst als sehr schwierig ansehe, den Einsatz erneuerbarer Energien mit einer breiten Wirkung zu verstärken. Hier möchte ich auf die schriftlichen Ausführungen verweisen. Und vierter Punkt, heute noch gar nicht angesprochen, ist Contracting. In Bezug auf Contracting ist ja leider die Lösung in der letzten Legislaturperiode gescheitert. Ich glaube, es wäre hilfreich, auch zur Vermehrung von Arbeitsplätzen, aber auch aus Klimaschutzpolitischen Gründen, dieses Thema nochmal sehr konkret und sehr bald anzugehen. Zweite Herausforderung: Altersgerechte Wohnungen. Da möchte ich auch auf den Bericht des Deutschen Verbandes verweisen, da haben wir mitgewirkt. Wir teilen die Auffassung. Wir sind übrigens, glaube ich, alle der Meinung, dass das eine der großen Herausforderungen der Wohnungspolitik in den nächsten Jahren ist. Ich begrüße hier ausdrücklich, dass nach einer Pressemitteilung – ich unterstelle, dass die richtig ist – ein KfW-Programm mit kleinen Mitteln als Zuschussförderung für bestimmte kleinere Maßnahmen ab 1. Mai 2010, also gerade in dieser Woche, wirksam geworden ist. Das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Dazu kann ich nur gratulieren, dass ist gelungen. Ich glaube, dass das auch das ist, was wir brauchen. Wir brauchen nicht überall DIN-gerechte und teure Lösungen, sondern wir müssen praktikable, finanzierbare Lösungen finden. Und da ist dieses neue Programm sicherlich hilfreich. Nächster Punkt, Anreiz für den Neubau. Er ist von Herrn Rasch angesprochen worden. Ich teile für den Deutschen Mieterbund die Auffassung, dass es regional erforderlichen Neubau gibt. Wir haben in den letzten Jahren nur Bestandspolitik betrieben. Übrigens auch auf Drängen meines Verbandes, weil wir das für richtig gehalten haben. Aber es sind inzwischen Defizite in bestimmten Gebieten entstanden. Wir müssen regional wirkenden Anreize schaffen. Und das ist sehr schwer, wie Sie alle wissen, die sich mit dem Thema befassen, das ist mir völlig klar. Aber weil es schwer ist, dürfen wir es nicht tun. Das ist eben auch falsch. Aus unserer Sicht sind zuerst Investitionszulagen für bestimmte Bedarfsgebiete zu überlegen. Das würden wir absolut für die richtige Lösung erachten. Wenn das aus irgendwelchen Grün-

den nicht machbar sein sollte, kämen an zweiter Stelle Sonderkredite der KfW. Das ist auch ein Lösungsmodell. Das Dritte wäre eine degressive AfA, wie von Herrn Rasch vorgeschlagen. Und ich habe vor einiger Zeit auch schon in die politische Diskussion gebracht, ob man nicht eine degressive AfA auch für einen Probezeitraum einsetzen kann, um zu evaluieren, ob das wirklich nicht zu Fehlallokationen und zu Mietnahmeeffekten führt, sondern ob die degressive AfA da wirkt, wo wir Wohnungsneubau benötigen. Dann hätte man Evaluationszeitraum und könnten dann Korrekturen vornehmen. Ich komme zum Ende. Sicherlich ist ein Riesenthema das Mietrecht. Das lasse ich heute aus. Schriftlich habe ich die wesentlichen Punkte dargestellt. Wir sind in wesentlichen Dingen anderer Meinung als das, was im Koalitionspapier steht. Das will ich in aller Deutlichkeit sagen, habe aber die Zeit nicht mehr, das auszuführen. Ich verweise auf die schriftlichen Ausführungen und freue mich auf die Mietrechtsauseinandersetzung, die dann ja demnächst auch im entsprechenden Gremium des Bundestages stattfinden wird. Dankeschön!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Dr. Rips! Ich habe jetzt von den Fraktionen Wortmeldungen von Herrn Bartol, Herr Götz, Frau Bluhm, Herrn Körber und Frau Wagner. In der Reihenfolge. Sören Bartol, bitte!

**Abg. Peter Götz:** Es geht offensichtlich nach der Größe der Fraktion, habe ich vorhin verstanden. Ich wusste gar nicht, dass die SPD heute gewachsen ist.

**Vorsitzender:** Die haben sich einfach schneller gemeldet, aber wir können auch tauschen.

**Abg. Sören Bartol:** Also ich hätte damit gar kein Problem gehabt. Also Herr Götz, ich versuche es ja an der Stelle nicht ganz so hart zu machen. Bei den hier eingeladenen Experten bedanke ich mich auch noch mal ausdrücklich für die schriftlichen Stellungnahmen, auch für die SPD-Fraktion, weil das die Möglichkeit bietet, sich erstens vorzubereiten und vor allen Dingen auch noch mal nachzuarbeiten. Ich glaube, dass wir uns alle freuen, dass der Immobilienbericht der alten Bundesregierung wirklich eine gute Datengrundlage enthält und dass wir vor allen Dingen damit auch zeigen können, was schon geschehen ist. Ich glaube, wir sind alle einer Meinung, dass die Immobilienwirtschaft, die Wohnungswirtschaft, auch ein ganz wichtiges Wirtschaftsgut in diesem Lande ist, das ist auch nochmal deutlich geworden. Was mir persönlich aber auch wichtig ist, was dieser Bericht natürlich auch tut, ist, dass er nochmal betont, das Wohnen eben auch ein soziales Gut

ist, also sozusagen die Verknüpfung der wirtschaftlichen Situation mit der sozialen Situation. Der Bericht benennt in vielen Bereichen sehr wichtige Punkte, die vor uns stehen, also den Handlungsbedarf. Themen, die auch gerade angesprochen worden sind, Neubauaktivität, natürlich demographischer Wandel, die energetische Gebäudesanierung, die Frage altersgerechtes Wohnen, sozialer Wohnungsbau, diese ganzen Dinge. Ich glaube, dass wir uns damit auch sehr intensiv beschäftigen müssen, auch gerade was den Klimaschutz angeht, natürlich immer im Spannungsfeld zwischen den Polen, die Herr Rips gerade genannt hat. An der Stelle steht natürlich auch drin, die wichtige Bedeutung des Mietrechts. Nun hat Herr Rips das noch liegen lassen. Ich werde das natürlich aufnehmen, denn ich glaube schon, dass das eine ziemlich wichtige Bedeutung hat. Deswegen würde ich dazu auch gleich die erste Frage stellen. Und dazu würde ich ganz gerne alle hören, vor allen Dingen weil Herr Kornemann ja auch die Mietnomaden erwähnt hat und man sich in dem Bericht von Haus & Grund ja sehr ausführlich mit der Thematik „Änderung im Mietrecht“ auseinandersetzt, was ja in Richtung Koalition geht. Für mich ist es nochmal wichtig: Wie beurteilen Sie denn jetzt die von der Koalition beabsichtigten Veränderungen im Mietrecht, also einheitliche Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter, die Fragen der energetischen Sanierung, aber auch das Problem der Mietnomaden? Gibt es dieses Problem eigentlich? Braucht man da eine Änderung des Mietrechts? Oder kann man das vielleicht auch anders lösen? Es würde mich interessieren, ob das wirklich jetzt ein riesenproblem ist oder ob das nur so etwas ist, was auf „RTL II“ eine Rolle spielt. Der nächste Punkt, der mir sehr wichtig ist, ist die Frage Weiterentwicklung Gebäudesanierung, also Stichwort CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramme. Wir wissen, wir haben da jetzt schon eine zehnpromtente Sperre; es ist ja nicht so, dass es auf gleichem Niveau geblieben ist, sondern alle Verpflichtungsermächtigungen der Bundesregierung wurden ja im letzten Haushalt mit einer zehnpromtente Sperre versehen. Und wenn man sich die Diskussion um das Marktanzreizprogramm in dieser Woche anschaut, wo ja auch gerade im Bereich der Wohnungswirtschaft von profitiert wird, auch gerade von privaten Eigentümern, ist das ja schon ein riesenproblem. Auch da hätte ich gerne Ihre Meinung, wie sich das eigentlich weiterentwickeln müsste, in dem Bereich Gebäudesanierung auch inhaltlich weiterentwickeln müsste. Dann die Frage der Neubauaktivität. Alle betonen, und auch der Bericht betont ja, dass wir sozusagen am Ende der Fahnenstange angekommen sind, dass wir etwas in diesem Bereich machen dass wir regional in dem Be-



reich große Probleme haben, auch gerade was die Mietpreisentwicklung angeht. Meine Frage an der Stelle, weil es so viele Möglichkeiten gibt: Bei jedem Verband, mit dem wir sprechen, wird degressive AfA genannt, die kommt immer ziemlich schnell. Ist das wirklich ein gelungenes Instrument? Oder müsste man nicht ein Instrument entwickeln, das eher auf regionale Unterschiede eingeht? Vielleicht haben Sie da schon eine Idee. Ich habe sie noch nicht so richtig. Wir sind gerade dabei, eine zu entwickeln und versuchen uns da hineinzudenken. Deswegen würde mich diesbezüglich auch Ihre Meinung interessieren. Aber auch natürlich zu degressiven AfA. Auch vielleicht, mit dem, was Herr Rips gesagt hat, ob es sinnvoll wäre, das erst mal für zwei Jahre einzuführen. Und dann zum Schluss, weil es von einigen angesprochen wurde und auch ein ganz wichtiger Punkt ist: Wenn man über die Fragen Klimaschutz und auch Werterhaltung, aber natürlich auch über Energieeinsparung, Stichwort 2. Miete für den Mieter, redet, ist natürlich die Frage nach dem Contracting zu stellen. Wie ist dazu Ihre Position? Und vor allen Dingen, wie bekommen wir es eigentlich hin, dass der Interessensausgleich zwischen den Beteiligten auch wirklich gewahrt bleibt? Was haben Sie dort für Vorschläge zu machen? Das war es dann erst mal für die erste Runde!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Sören Bartol! Für die Expertinnen und Experten: Sie schreiben sich einfach die Fragen mit und haben nachher der Reihe nach wieder Antwortmöglichkeiten. Herr Götz, bitte!

**Abg. Peter Götz:** Vielen Dank! Auch aus der Sicht der CDU/CSU-Fraktion hier im Ausschuss möchte ich Danke sagen, für die wirklich sehr fundierten und umfangreichen Stellungnahmen, die wir erhalten haben, aber auch Danke sagen, dass Sie heute hier sind und uns auf eine Reihe von Fragen, die uns bewegen, Antworten geben. Vielleicht nur zur Vorgeschichte. Der Bericht geht ja schon auch drei Jahre zurück, als es unsere Initiative war, uns mit dieser Thematik einmal intensiver auseinanderzusetzen. Das Ergebnis hat die damalige Bundesregierung Ende der Legislaturperiode vorgelegt. Ich will jetzt gar nicht im Großen und Ganzen auf die große ökonomische Bedeutung der Wohn- und Immobilienwirtschaft, auch auf die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung in unserem Land eingehen. Ich habe das in der Debatte am 25. Februar sehr ausführlich gemacht; es würde den Rahmen sprengen. Aber es ist richtig, dass wir uns gerade in diesem Ausschuss mal intensiver als dies vielleicht immer nur punktuell geschieht im Gesamtzusammenhang mit der Thematik auseinandersetzen. Deshalb ist es

auch gut, dass wir heute diese Gelegenheit haben, mit Ihnen darüber ins Gespräch zu kommen. Sie haben eine Reihe von Dingen angesprochen, wo ich zumindest große Übereinstimmung sehe, in den Überschriften allemal. Klimaschutz wird in allen Stellungnahmen ein hoher Stellenwert eingeräumt. Das ist bei uns genauso der Fall. Wenn es dann konkret wird, im Detail, in der Umsetzung, wird es dann etwas spannender. Die Frage der Anreize spielt auch in allen Stellungnahmen eine Rolle, ob das jetzt die degressive AfA ist oder der § 82a oder viele andere Dinge. Bei den Fachpolitikern auf diesem Gebiet, die hier beieinander sitzen, laufen Sie mit dem Thema im Großen und Ganzen offene Türen ein. Aber wir sind nicht die Einzigen, die darüber zu entscheiden haben. Das muss man in dem Zusammenhang auch sagen. Es gibt noch so etwas wie Haushalt und angespannte finanzielle Lage aller politischen Ebenen. Vor diesem Hintergrund ist die eine oder andere Frage auch zu betrachten. Auch was die Zeitabläufe der Möglichkeiten betrifft. Deshalb würde ich mal gern eine provozierende Frage an Sie stellen: Können Sie uns Vorschläge unterbreiten, auf dem Gebiet die Anreizsituation erheblich zu verbessern, ohne dass der Steuerzahler Geld in die Hand nehmen muss? Ich weiß.... Herrgott, das wäre auch mal eine interessante Variante.... sehr wohl, dass Abschreibungen nur eine Liquiditätsfrage sind und insofern den Steuerzahler zunächst nichts kosten, aber die Haushaltspolitiker betrachten dies natürlich unter den fiskalischen Bedingungen des Haushaltsjahres zunächst, wenn das Geld nicht kommt. Das ist eine Frage der Realität, die man einfach sehen muss. Also ganz konkrete Frage, nicht im Spaß sondern im Ernst gemeint: Sehen Sie Ansätze im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Verbesserungen zu erreichen, ohne dass Steuergelder in die Hand genommen werden müssen, unabhängig von der politischen Ebene, ob jetzt Bund, Länder oder Kommunen? Das wäre mal zumindest eine interessante Geschichte. Zweitens würde mich interessieren, Herr Mittler hat es angesprochen: Wir haben im Rahmen der Föderalismusreform I die Wohnungsbauförderung im sozialen Wohnungsbau auf die Länder übertragen, in den Zuständigkeitsbereich der Länder gegeben. Wie hat sich diese Entscheidung in den Ländern ausgewirkt? Gibt es da Reflexe, aus Ihrer Arbeit in den Verbänden, sehr unterschiedlich oder auch nicht unterschiedlich? Ist da was passiert? Ist da nichts passiert? Hat es sich bewährt, dass der Wohnungsbau in seiner Förderpolitik nicht mehr in der Zuständigkeit des Bundes liegt, sondern dezentralisiert worden ist? Die Länder haben unterschiedliche Ansprüche. Und wenn wir in die Länder hineinschauen, ich nehme das Land Bayern, da ist der Anspruch vermutlich im

Großraum München und Nürnberg ein anderer wie im Grenzraum zur Tschechischen Republik, im Bayerischen Wald, und in der Pfalz. Herr Mittler, ist es vermutlich auch nochmal anders, wenn ich in die Westpfalz schaue, wie wenn ich in die eine oder andere große Stadt gehe. Also da würde mich interessieren, wie Sie das Ganze betrachten. In dem Zusammenhang: Herr Rips hat aus Zeitgründen das Thema Mietrecht ganz außen vor gelassen, hat es aber in seiner Stellungnahme sehr ausführlich abgehandelt und hat dort eigentlich eine klare Position bezogen. Das heißt, wenn ich es richtig interpretiere, keine Veränderungen auf diesem Gebiet, um es verkürzt zu transportieren. Das widerspricht natürlich ein Stück weit dem, wenn wir Veränderungen im Klimaschutzbereich wollen, dass man da vermutlich nicht umhinkommt, auch das Mietrecht in die Hand zu nehmen. Auch da würde mich etwas konkreter interessieren: Sehen Sie die Möglichkeit, als die wichtigsten Verbände der Wohnungswirtschaft, die jetzt hier beieinander sitzen, die wichtigsten Repräsentanten, im Mietrecht auf einen gemeinsamen Nenner zu kommen, um uns als Politiker einen gemeinsamen Vorschlag zu unterbreiten? Das wäre auch spannend. Insofern könnte ich mir vorstellen, dass sich die politische Diskussion dann hier auch im Ausschuss etwas erleichtern lässt. Damit möchte ich es eigentlich auch schon beenden lassen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Götz! Frau Bluhm!

**Abg. Heidrun Bluhm:** Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender! Auch ich möchte nochmal deutlich machen, dass es erstmalig in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland der Fall ist, dass wir ein solchen Wohnungs- und Immobilienmarktbericht überhaupt zur Grundlage haben. Das ist hier so noch nicht gesagt worden. Nicht umsonst hat es tatsächlich zwei Jahre gedauert, dass die Bundesregierung, die damalige Bundesregierung, diesen Bericht anfertigen musste. Das ist jetzt keine Kritik, im Gegenteil: Er zeigt in seinen Ergebnissen auch, glaube ich, sehr deutlich, wie intensiv die Bundesregierung auch auf all das, was Sie in Expertenkommissionen und in eigenen Stellungnahmen, verehrte Gutachterinnen und Gutachter, in diesen Prozess hier immer eingebracht haben, eingegangen ist. Ich glaube, dass sich die Diskussion in der Immobilien- und Wohnungspolitik wesentlich von der in anderen Themenfeldern unterscheidet, die wir als Abgeordnete des Deutschen Bundestages zu diskutieren haben, dass wir nämlich tatsächlich immer darauf bedacht sind, den größten Sach- und Fachverstand auch in unsere politischen Entscheidungen einzubeziehen und sie nicht in erster Linie auch partei-

politisch zu betrachten. Ich nehme das auch für mich und meine Fraktion in Anspruch. Insofern möchte ich den entscheidenden und wesentlichen Satz aus diesem Immobilienbericht zitieren, der dann in der Zusammenfassung heißt: „Um diese Herausforderungen, die im Bericht insgesamt dargestellt werden, erfolgreich zu bewältigen, sind integrative Handlungsansätze in der Raumordnungs-, Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik und das Zusammenwirken der Akteure aus Politik und Wohnungswirtschaft unverzichtbar“. Insofern möchte ich auch an das anschließen, was Herr Götz gerade eben hier gesagt hat: Es ist für uns außerordentlich wichtig, mit Ihnen gemeinsam hier Lösungswege zu finden. Und auch DIE LINKE wird sich dort nicht ausschließen wollen. Das Herr Götz jetzt diese Frage gestellt hat, gibt es Möglichkeiten, liebe Experten, ohne dass der Steuerzahler Geld in die Hand nehmen muss, ist natürlich vor dem Hintergrund der heutigen Diskussion zu Griechenland sicherlich eine verständliche Frage. Aber wir alle wissen wahrscheinlich, dass wir ohne Geld in die Hand zu nehmen, diesen großen Brocken an Aufgaben für die Zukunft in diesem Bereich nicht lösen können. Das haben auch die Berichte der einzelnen Sachverständigen hier sehr, sehr deutlich gemacht. Ich möchte Fragen an einzelne Sachverständige stellen. Und zwar habe ich die erste Frage an Herrn Dr. Rips. In den Jahren von 2004 bis 2008 wurden in Deutschland ca. 1,9 Millionen Wohnungen gehandelt, und zwar international gehandelt. Ich würde gerne wissen wollen, wie Sie aus der Sicht der Mieterinnen und Mieter heute den Verkauf der Wohnungen an international börsenorientierte Fonds einschätzen und welche Auswirkungen sich für die Mieterinnen und Mieter aus dieser Internationalisierung und weiteren Privatisierung großer Wohnungsbestände ergeben haben. Ich möchte eine zweite Frage stellen, an Herrn Mittler. Da geht es um die Belastbarkeit von Mieterinnen und Mietern im Zusammenhang mit der Teilung der Aufwendungen, die sich in den Zielstellungen, die wir für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben, ermitteln lässt. Ich frage Sie: Wie hoch schätzen Sie die maximale Größenordnung für Familien ein, die sie für Miete, für Nettokaltmiete und Betriebskostenmiete, am Familieneinkommen durchschnittlich gerechnet, in der Bundesrepublik Deutschland maximal aufwenden bzw. mit der sie belastbar sind? Also der Deutsche Verband ist ja berühmt dafür, mit allen wirklich intensiv zusammenzuarbeiten und hier auch eine eigene große Datengrundlage zu haben. Deshalb die Frage an Sie: Wie hoch kann das sein? Also wir wissen, dass zum Beispiel sozial schwache Familien, die also über der Aufstockungsgrenze liegen, knapp drüber liegen, zum Teil für das Wohnen 50 Prozent

ihres Einkommens aufgewenden müssen. Und je mehr man verdient, desto geringer wird natürlich der Prozentanteil. Für uns als Politiker ist es natürlich auch wichtig, zu wissen: Wie hoch kann ich also die Mieterinnen und Mieter, die Haushalte, die in unseren Wohnungen wohnen, durchschnittlich belasten? Wo ist da wirklich die oberste Grenze, wo man aufhören muss, dann auch höhere Forderungen zu stellen? Das ist der Hintergrund dieser Frage. Dann habe ich eine Frage, die ist vielleicht etwas kürzer zu beantworten: Herr Kornemann hat in dem Bericht seines Verbandes hier aufgezeigt, dass die Abschaffung der Altschuldenhilfe notwendig wäre, weil diese zu Wettbewerbsverzerrungen führe. Ich würde gerne von Herrn Kornemann wissen wollen: Welche Wettbewerbsverzerrungen meinen Sie? Wie macht sich das aus Ihrer Sicht deutlich? Und eine letzte Frage habe ich an Frau Esser. In dem Bericht des GdW machen Sie deutlich, dass Barrierereduzierungen auch für altersgerechtes Wohnen unbedingt notwendig sind. Wenn ich Sie aber richtig verstanden habe, in Ihrem Bericht, sagen Sie, dass Barrierefreiheit unwirtschaftlich sei, um das mal auf eine kurze Formel zu bringen. Woraus ziehen Sie diese Feststellung? Danke!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Körber!

**Abg. Sebastian Körber:** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Auch für meine Fraktion möchte ich mich sehr herzlich bei unseren Experten für die ausführlichen Stellungnahmen bedanken. Ich möchte kurz auf zwei Punkte eingehen, die ich bei Ihnen allen als wichtiges Thema herausgehört habe. Zum einen zum CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm. Die FDP hat sich ja auch massiv für die Aufstockung der Mittel im Haushalt eingesetzt. Die Bedeutung des Programms, glaube ich, konnte ich den Ausführungen entnehmen, ist Ihnen sehr wichtig. Wie sehen Sie hier den weiteren Verlauf, was die finanzielle Dimension angeht und zum anderen auch, was die inhaltlichen Kriterien auch für die KfW-Bank angeht. Die Verzahnung mit anderen Programmen wurde bereits angesprochen, Herr Rasch hat es erwähnt. Das führt mich zum zweiten Punkt, der von Bedeutung ist: Die Barrierefreiheit und das Wohnen im Alter. Wir müssen hier auch differenzieren. Zum einen Barrierefreiheit, welche für Neubauten an DIN-Normen gekoppelt ist. Und das ist ja im Bestand schwieriger umzusetzen. Hier kann man ja eigentlich nur von altengerechtem Wohnen, barrierearmen Wohnen sprechen. Wie sehen Sie das momentan in der Immobilienwirtschaft umgesetzt? Wie können wir das weiter unterstützen? Wir müssen hier auch an die demografische Entwicklung denken. Es ist, denke ich, ein großes Problem, auch in der Immo-

bilienwirtschaft, weil das im Bestand aktuell nicht wirklich so umgesetzt ist, also betreffend die Anzahl der barrierefreien, barrierearmen Wohnungen. Wie können wir sicherstellen, dass wir uns hier auch an die demografische Entwicklung weiter anlehnen? Die Frage des Kollegen Götz möchte ich unterstreichen: Wenn Sie uns etwas vorlegen können, wie wir regional den Immobilienmarkt stützen können, was auch nichts kostet, das würde ich natürlich sehr begrüßen. Vielen Dank!

**Der Vorsitzende:** Danke! Als letzte Rednerin in der Runde, Frau Wagner!

**Abg. Daniela Wagner:** Ja, verehrte Damen und Herren, Herr Vorsitzender! Ich will im Interesse unseres Zeitbudgets die zahlreichen Vorbemerkungen nicht wiederholen, sage nur Ihnen allen herzlichen Dank für die Vorarbeit, die Sie geleistet haben und stelle dann direkt auch schon meine Fragen. Über das KfW-Programm brauchen wir uns, glaube ich, nicht besonders kontrovers zu unterhalten. Da besteht ja inhaltlich hier eine große Einigkeit, über die Fraktionsgrenzen hinweg. Die einzige Frage ist und bleibt wahrscheinlich dauerhaft: Wo kriegen wir regelmäßig ausreichend Geld her, um dieses Programm so zu unterfüttern, dass in weniger als 180 Jahren der Gebäudebestand saniert sein wird. Deswegen habe ich nur zwei Fragen an den Deutschen Verband: Sie haben in Ihrer Stellungnahme geschrieben, dass Sie gerne eine unmittelbare Zuschußvariante für die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern im Rahmen der KfW-Programme hätten und dass Sie sich eine Verzahnung der Programme wünschen. Sie sprachen die Stichworte „altersgerechter Umbau“ und „energetische Sanierung“ an. Jetzt wollte ich fragen, was Sie damit konkret meinen, denn es gibt ja eine Zuschußvariante bereits seit Anfang 2009. Stimmt das? .... Sogar erst 2010! Ja, ok! Mir ist es persönlich viel zu wenig. Ich finde, die Beträge sind einfach überhaupt gar keine Einladung, zu investieren. Ich frage aber, ob Sie darüber hinaus noch andere Vorstellungen im Sinne von Zuschußvarianten haben. Und die zweite Frage ist die, was Sie an konkreten Vorstellungen zur Verzahnung der Programme haben, denn die sind nach meiner Kenntnis ja insoweit verzahnt als sie sogar von der Bundesregierung untereinander verbunden werden. Also wenn zum Beispiel die Mittel für das eine Programm ausgelaufen sind, dann setzt man das andere dafür ein. Ob das immer nur gut ist, weiß ich nicht, aber die Frage ist, was Sie konkret mit „Verzahnung“ meinen. Haus & Grund möchte ich gern fragen, ob Sie das so genannte Investor-Nutzer-Dilemma, das ich durchaus auch sehe, durch die Herangehensweise oder die Position des Mieterbunds

für befriedigend beantwortet sehen. Der Mieterbund sagt ja im Prinzip, dass ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die Last muss gedrittelt werden. Ein Teil muss der Staat tragen, ein Teil der Mieter, ein Teil der Vermieter. Wäre das für Sie ein gangbarer Weg? Eine Frage hätte ich an alle Akteure – bis auf Haus & Grund, denn deren Haltung kenne ich genau –, wie sie das Mietnomadenproblem einschätzen. Ist es in der Diskussion überhöht oder sind es wirklich Einzelfälle, die man im Prinzip keiner gesetzlichen Regelung zuführen müsste? Mir ist das Ausmaß nicht so richtig klar, wie es tatsächlich aussieht. Dann habe ich noch eine Frage, die geht sehr in die Richtung von Herrn Kollegen Götz, nämlich die nach den Folgen der Föderalismusreform, die Frage, wie begegnet man den sich zunehmend regional auseinander entwickelnden Wohnungsteilmärkten. War die Föderalismusreform der richtige Weg oder teilen Sie die Sorge, die ich habe, dass die Länder sich nicht in der Weise der Aufgabe annehmen werden, wie das eigentlich angemessen wäre? Und eine letzte Frage an alle: Man hört zunehmend Fragen zur die mangelnden Qualifizierung von Hausverwaltungen. Und viele, gerade auch Amateurvermieter, die nicht eine riesige Wohnungsbaugesellschaft mit einer Rechtsabteilung und Managementabteilungen haben, bedienen sich ja solcher Hausverwalter. Sie benötigen keine formale Qualifikation. Dementsprechend häufen sich die Klagen. Ich wollte mal wissen, ob das bei Ihnen angekommen ist, ob Sie davon schon gehört haben, wie Sie es beurteilen. Dankeschön!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Jetzt hat sich die Regierung zu Wort gemeldet. Der Parlamentarische Staatssekretär Jan Mücke!

**PSts Jan Mücke (BMVBS):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, auch von meiner Seite ein ganz herzliches Dankeschön dafür, dass hier durch die Verbände nochmal ein schöner Überblick über die aktuellen Themen gegeben wurde, die uns für die Immobilienwirtschaft im Moment bewegen. Ich finde, dass dieser Bericht ausdrücklich lobenswert ist, auch wenn er von der Vorgängerregierung gemacht wurde. Wir werden ihn, denke ich, auch in einer geeigneten Art und Weise fortführen müssen. Ich halte es für zwingend erforderlich, dass wir uns weiter ein zutreffendes Bild darüber verschaffen, wie die Immobilienwirtschaft in Deutschland aufgestellt ist. Wir haben ja eine Reihe von Berichtspflichten der Bundesregierung gegenüber dem Deutschen Bundestag. Da kann man bei dem einen oder anderen Bericht durchaus Zweifel daran haben, ob die sinnvoll sind. In dem Fall halte ich eine Fortführung doch für sinnvoll. Ich will auf einige wenige Themen

nochmal eingehen, die von Ihnen angesprochen worden sind, und ich will als erstes eine grundsätzliche Bemerkung machen: Ich habe aus vielen Stellungnahmen, die eben auch abgegeben worden sind, auch aus den Fraktionen, immer den Ruf nach dem Staat gehört. Und das Thema Griechenland hatten wir heute Morgen erst im Plenum. Und wir wissen, warum das Thema Griechenland so massiv aufgetreten ist. Das hat eben auch etwas damit zu tun, dass dort der Staat überfordert worden ist. Deshalb bin ich der Überzeugung, dass nicht allein nur Förderprogramme, steuerliche Subventionierung und ähnliche Dinge dazu beitragen können, bestimmte Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft anzuregen. Das kann aus meiner Sicht nicht der einzige Anreiz sein. Ich will das exemplarisch mal festmachen an dem Thema „Förderung der Neubautätigkeit“: Wir haben ja in dem Bereich – das ist hier schon für den sozialen Wohnungsbau erwähnt worden – die Kompetenz der Länder angesprochen. Und wir sollten uns immer vor Augen halten, um wie viel Geld es sich dabei handelt. Ich finde, dass über eine halbe Milliarde Euro sehr viel Geld ist, das die Länder hier aus dem Bundeshaushalt erhalten. Und ich erwarte, dass die Länder dieses Geld auch zweckgerecht einsetzen. Man hat ja damals diese Übertragung auch deshalb vorgenommen, weil man gesagt hat, die Länder sind sehr viel näher an den regionalen Wohnungsmärkten dran und können dort sehr viel zielgenauer und zielgerechter Schwerpunkte setzen. Ich erwarte, dass die Bundesländer das jetzt auch tun. Mein subjektiver Eindruck ist aber, dass das durchaus von Land zu Land sehr unterschiedlich gehandhabt wird. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass wir auch auf die Länder zugehen und dort darauf dringen, dass diese Gelder auch sinnvoll verwandt werden. Aus meiner Sicht ist das aber nicht das einzige Handlungsfeld in dem Bereich. Also gerade wenn wir über den Wohnungsmangel auch in den Ballungsgebieten sprechen, vor allen Dingen in den alten Ländern, sind natürlich auch die Kommunen selber gefragt. Es gehört zu einer Kommunalpolitik, die vorausschauend ist, dass man eine Flächenbevorratungspolitik macht. Das tun viele Kommunen nicht. Und nur nach dem Staat zu rufen und nur auf den Bund zu zeigen und zu sagen, der Bund muss, das ist aus meiner Sicht ein bisschen zu wenig. Wir wollen Sie, die Immobilienwirtschaft insgesamt, auch weiter unterstützen. Wir können das aber natürlich nur im Rahmen der uns durch den Haushaltsgesetzgeber, der hier sitzt, zur Verfügung gestellten Mittel tun. Wir werden alles daran setzen, dass wir beispielsweise das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm auch über das Jahr 2011 hinaus fortsetzen können. Die Entscheidung liegt aber eben nicht nur beim

BMVBS, sondern wir müssen hier auch einen Konsens mit den Haushaltspolitikern finden, denn wir alle wissen, bei der Ratio „ein Euro zu neun Euro staatlicher Förderung und privater Investitionen“, dass sich dieses Programm aus sich selbst heraus finanziert, schon allein, wenn man sich das Thema Mehrwertsteuer ansieht. Aber da sind wir uns, glaube ich, auch weitestgehend einig. Ich will noch ein Wort zum Thema „Stadtbau Ost“ sagen, weil das hier schon eine Rolle gespielt hat. Wir sind dabei, ein Gutachten in Auftrag zu geben. Sie wissen, dass das ausgeschrieben werden muss, wie sich das gehört. Dieser Auftrag wird demnächst aufgelöst werden und wir gehen davon aus, dass wir noch gegen Ende des Sommers, also noch im September, ein Ergebnis haben werden und dann auch eine Handlungsempfehlung oder verschiedene Handlungsempfehlungen an die Hand bekommen, wie wir mit diesem Thema weiter fortfahren. Ich teile absolut die Einschätzung von Frau Esser, dass das größte Stadtbauhindernis in den neuen Ländern die Alt-schuldenproblematik ist. Wir versuchen uns dort auch nochmal auf den neuesten Stand zu bringen. Ich will aber auch hier nochmal darauf verweisen – das hatte ich schon in einer der letzten Sitzungen angekündigt –, dass wir mit der Verwaltungsvereinbarung, die wir mit den Ländern schließen, aus den üblichen Städtebauförderprogrammen, auch einen neuen Akzent gesetzt haben, indem wir die förderfähigen Kosten oder den Anteil, der durch den Bund zu finanzierenden Abrisskosten pro m<sup>2</sup> auf 35 Euro angehoben haben, so dass es einen weiteren Anreiz gibt, auch abzureißen und Wohnfläche vom Markt zu nehmen. Wir wollen das in diesem Sinne auch weiter fortführen und wir setzen auch auf eine Kooperation in diesem Bereich mit Ihnen. Weil Sie es angesprochen haben – der Vorsitzende drängt mich innerhalb von fünf Minuten zu bleiben –, möchte ich nochmal auf das Thema Grundsteuerreform eingehen. Also aus meiner Sicht wird die Grundsteuerreform wohl eher ein sehr langwieriges Projekt sein, weil wir alle die praktischen Schwierigkeiten kennen, die Einheitswerte unter einen Hut zu bekommen, in den alten und in den neuen Ländern, das dürfte wirklich eine Herkulesarbeit werden. Und deshalb besteht noch kein Grund zur Panik. Die Bundesregierung, und insbesondere das federführende BMF, ist dort erst ganz am Anfang. Und auch in dem Fall setzen wir auf eine enge Kooperation mit den Verbänden, damit wir dort auch eine sinnvolle Lösung hinbekommen. Es wird ganz sicher keinen Zusammenhang mit einer Gemeindefinanzreform geben. Das halte ich für völlig ausgeschlossen. Soweit ganz kurz meine Stellungnahme!

**Vorsitzender:** Ja vielen Dank! Mit Blick auf die Uhr muss ich Ihnen sagen: Diese Antwortrunde ist zugleich die Schlussrunde. Wir beginnen mit Herrn Mittler, weil er auf jeden Fall um 13:15 Uhr gehen muss. Sie haben dann jeweils circa fünf Minuten Zeit.

**Gernot Mittler (Präsident des DV):** Vielleicht darf ich mit dem letzten Punkt, den Herr Staatssekretär Mücke angesprochen hat, beginnen, mit der Grundsteuer. Ich will nur daran erinnern, dass es in der Koalitionsvereinbarung der schwarz-roten-Bundesregierung bereits die Festlegung gab, eine Grundsteuerreform nach dem damals von den Finanzministerien Bayern und Rheinland-Pfalz vorgelegten Konzept umzusetzen. Ich weiß das deswegen so ziemlich genau, weil ich damals rheinland-pfälzischer Finanzminister war. Es gab auch durchgerechnete Beispiele. Hinderlich war, dass hin und wieder in Ländern zu unterschiedlichen Terminen Wahlen stattgefunden haben. Das ist noch immer so. Das war ein ärgerliches Hindernis, deswegen ist wahrscheinlich die Anmerkung des Herrn Staatssekretär Mücke sehr ernst zu nehmen, was ich ausdrücklich bedaure. Die Grundsteuer alten Rechts ist wirklich ein Vehikel aus dem Jahr 1934. Die Grundsteuer wird heute noch nach den Verhältnissen dieses Jahres 1934 veranlagt, mit den damals auf den Bauernhöfen vorhandenen Hühnern, Bullen und Schweinen. Die sind in der Zwischenzeit längst alle verstorben, aber die Grundsteuer wird immer noch nach diesem Modus erhoben. Entschuldigen Sie, aber an ein paar anderen Anmerkungen ist mir schon gelegen. Herr Götz, die Frage, ob eine Anreizlösung ohne fiskalische Kosten möglich ist, ist wohl nicht zu beantworten. Jedenfalls nicht mit letzter Sicherheit. Es gibt ja Berechnungen, wonach der Verzicht auf die Erhebung von Mehrwertsteuer bei Neubau ein aus staatlicher Sicht rentables Unternehmen sei, der Verzicht auf die Erhebung der Mehrwertsteuer. Für sich genommen mag das so sein. Aber es gibt natürlich dann korrespondierende Wirkungen. Wie wirkt die Investition in eine neue Wohnung, in ein neues Wohneigentum im Verhältnis auf das Konsumverhalten, im Verhältnis auf die Investitionen in anderen Feldern? Die volkswirtschaftliche Betrachtung ist bei dieser Frage erheblich komplexer. Ich denke, die Frage lässt sich nicht beantworten. Jedenfalls langfristig mag das so sein. Kurzfristig wird das nicht darstellbar sein. Ohne Geld wird das nicht umzusetzen sein, auch was eine degressive Abschreibung angeht. Jede steuerliche Förderung beteiligt alle staatlichen Ebenen mit, im Zuge des Mechanismus und des Steuerverbands, der Steuerverteilung. Deswegen habe ich Bedenken, dass der Bund an dieser Stelle auf eine solche Lösung eingehen

wird. Aber was die Föderalismusreform angeht, und die Länder sind ja an dieser Stelle nun wirklich gefragt: Ob die Reform sich bewährt hat, das wird man nach drei Jahren, in denen sie in Kraft ist, nur schwerlich beurteilen können. Aber ich denke, dass für regionale Lösungen auch die Kreativität in den Ländern gefordert sein wird, insbesondere was den Umgang mit ihren durchaus auch heute noch üppigen Wohnbaubausondervermögen angeht. Ich denke, an dieser Stelle müsste dann zumindest in der Komplimentärfinanzierung zu den Mitteln, die der Bund ja nachhaltig in Höhe von etwas mehr als 500 Millionen Euro bereitstellt, einiges möglich sein können. Was die Mietbelastungen, die Frage von Frau Abg. Bluhm, angeht: Eine definitive Höhe dazu wird wohl nur schwer zu bestimmen sein. Ich kann dazu nur – und es gibt dazu auch keine singuläre Meinung des Deutschen Verbandes – auf die allgemein gültigen Faustregeln verweisen, wenn man so will – und die prozentuale Belastung ist natürlich auch immer von der Höhe der Einkommen abhängig –, dass man in der Größenordnung von um die 30 Prozent für die Warmmiete zugrunde legen müssen wird. Aber wie gesagt, das ist kein objektiver Maßstab, für den ich jemanden in Anspruch nehmen könnte. Was das CO<sub>2</sub>-Programm angeht: Der Deutsche Verband hat in seinem Kommissionsbericht zunächst einmal die Feststellung getroffen, dass das Programm ja wirklich angenommen worden ist und dass die vorgelegten Anträge in den Jahren 2006, 2008 und 2009 jeweils auch die bereitgestellten Mittel überschritten haben, so dass es also dann auch zu Verlagerungen über die Jahre hinweg gekommen ist. Aber als nachhaltig notwendig – so jedenfalls das Kommissionsergebnis – werden zwei Milliarden jährlich angesehen. Das wird sich, so wie es sich jetzt darstellt, wohl nicht umsetzen lassen. Zumindest wäre es sinnvoll, wenn dieses Programm von der zehnpromtigen Haushaltssperre, von der globalen Haushaltssperre ausgenommen werden würde. Das wäre in jedem Fall in ganz besonderer Weise zu wünschen. Ich möchte gerne noch eine letzte Anmerkung machen, die heute nicht unmittelbar zur Debatte steht. Aber ich nehme eine Anmerkung auf, die Herr Dr. Rips ganz zu Beginn seiner Ausführungen gemacht hatte, nämlich mit dem Hinweis auf die gesellschaftsstabilisierende Wirkung, die in Deutschland vom Immobiliensektor ausgeht, nicht nur was seine Größe angeht, im Hinblick auf die volkswirtschaftliche Bruttowertschöpfung, sondern auch im Hinblick auf seine gesellschaftspolitische Stabilisierung. Da sind wir – wie man bei uns in der Eifel sagt – noch nicht „lans Schmitz-Backes“. Da ist das letzte Wort möglicherweise noch nicht gesprochen, weniger im Hinblick auf Wohnimmobilien, wo es in Deutschland aufgrund unserer sehr

soliden Strukturen eine Immobilienblase nicht gegeben hat, aber im Hinblick auf den gewerblichen Immobilienbereich, wenn ich die Signale, die es seit einigen Wochen, wenn nicht seit einigen Monaten, gibt, richtig deute, die uns doch in hohem Maße besorgt machen müssen. Wenn ich mir nämlich die Anschlussfinanzierungen von zu Zeiten der Niedrigzinsphase abgeschlossenen und bei einer anderen Bewertungspraxis der Kreditinstitute zustande gekommenen Finanzierungen ansehe, dann steht da möglicherweise nichts Gutes ins Haus. Ich wollte es nur erwähnen, obwohl es ....

**Vorsitzender:** Jetzt muss ich beenden, auch in Ihrem eigenen Interesse, wenn Sie noch Ihren Flug bekommen wollen! Vielen Dank, Herr Mittler! Wir machen mit Frau Esser weiter.

**Ingeborg Esser (GdW):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich will mal versuchen, die Vielfalt der Fragen abzudecken. Wobei sich natürlich auch viele Themen wiederholen. Herr Bartol hat ja mit dem Thema Mietrecht begonnen. Also ich will für den GdW hier eigentlich nur das Thema energetische Modernisierung in den Vordergrund stellen, die bestehenden Hemmnisse zur Durchführung energetischer Modernisierungen, also Ankündigungsverfahren etc. Da sehen wir erheblichen Bedarf, im Mietrecht kurzfristig etwas anzupassen. Bei Themen wie Anpassung der Kündigungsfristen sind wir eigentlich relativ leidenschaftslos. Unsere Unternehmen kommen momentan ganz gut damit zurecht. Und auch zu dem Thema Mietnomadentum kann ich eigentlich gar nichts sagen, denn das spielt bei uns einfach nicht die Rolle. Das hängt sicherlich auch mit dem Ablauf der Vermietungsprozesse zusammen. Das mag sicherlich bei den privaten Vermietern anders sein. Zweites Thema, das angesprochen worden ist, war das Thema Energieförderung, KfW-Darlehen bzw. KfW-Förderung insgesamt. Dazu gab es auch weitere Fragen, unter anderem von Herrn Körber: Welche finanzielle Dimension und wie sollte die inhaltliche Ausgestaltung sein. Und dann auch von Frau Wagner die Frage: Woher soll das Geld denn kommen? Also KfW-Förderung, denke ich, muss auf einem angemessenen Niveau fortgeführt werden, wenn die Standards so bleiben, wie sie jetzt in der EnEV gegeben sind. Denn bei den jetzigen EnEV-Standards ist eben eine Wirtschaftlichkeit kaum herstellbar. Und dann kann eben dieses Klimaschutzziel, das sich ja dahinter verbirgt, nur mit Förderung erreicht werden. Eine andere Alternative wäre natürlich, die Standards herunterzunehmen, im Rahmen der Evaluierung zu versuchen, mehr Breitenwirkung zu erreichen. In diesem Zusammenhang bekommt natürlich auch der Vorschlag von Herrn Rips Bedeutung. Nutzerver-

halten, wie können wir effektiv stärker das Nutzerverhalten beeinflussen? Auch hier sind wir ja in einem ganz engen Austausch mit dem Mieterbund, um dies zu gewährleisten. Je niedriger die Anforderungen desto weniger Geld braucht man natürlich für Förderungen. Das ist, glaube ich, klar. Woher könnte denn das Geld für die Förderung kommen? Ja, ich denke mal, Finanzierungsmöglichkeiten gäbe es sicher auch, wenn man den Koalitionsvertrag liest, genügend. Ich denke hier an den Zertifikatehandel oder die Frage, was passiert mit den Geldern, die hier aus der längeren Laufzeit der Kernkraftwerke abgeschöpft werden. Also die Verbindungen sind ja naheliegend, wenn man hier das Thema Energie hat und für Klimaschutz eintritt. Neubautätigkeit, denke ich mal, das ist das Dilemma, in dem wir hier stehen. Die Märkte differenzieren sich immer stärker aus. Wir haben das Nebeneinander von Mangel und Überangebot. Und dieses Nebeneinander wird uns begleiten. Das heißt, diese klassischen Förderinstrumente, die sehr wirkungsvoll waren, die wir aus der Vergangenheit kennen, die werden wahrscheinlich nicht mehr den Marktverhältnissen gerecht werden. Wir müssen in der einen Region Leerstand beseitigen, Bestände vom Markt nehmen, wir müssen in der anderen Region fördern. Deshalb sprechen wir vom GdW uns eher für regionale Fördermaßnahmen aus und das heißt natürlich, eher für Investitionszulagen, die regional viel stärker einschränkbar sind als Abschreibungsregelungen des Steuerrechts, das ist schwierig. Soziale Wohnraumförderung, denke ich, muss fortgeführt werden. Der Aussage von Herrn Mücke ist zuzustimmen. Die Ko-Finanzierung der Länder erfolgt sehr unterschiedlich. Einige Länder sind hier sehr verantwortungsvoll, andere verwenden die Mittel nicht unbedingt zweckentsprechend. Das heißt, wenn wir uns dafür auch aussprechen, die Finanzierung des Bundes fortzuführen, über das Jahr 2013 hinaus, dann muss man sich sicherlich überlegen, wie man die Länder hier stärker in die Pflicht nehmen kann, diese Mittel auch zweckentsprechend zu verwenden. Ein wichtiges Thema: Die Frage barrierefreies, barrierearmes Wohnen, die Frage, warum Barrierefreiheit nicht im Bestand geht. Ja, man muss sich nur mal die Standards der Barrierefreiheit nach DIN-Norm ansehen. Und dann wird man sehr schnell feststellen, dass dieses nicht herstellbar ist. Da müssen als Beispiel die Lichtschalter auf einer Höhe von einem Meter sein. Und das werden sie sehr schwer im Bestand herstellen können. Erstaunlicherweise wollen die alten Leute das auch nicht. Sie wollen im Endeffekt den Standard weiter nutzen, den sie kennen, den sie gewöhnt sind. Aber sie brauchen natürlich gewisse Schwellenabbauten. Deswegen sind wir sehr froh, dass auch das

KfW-Programm auf Barrierearmut abstellt und nicht auf Barrierefreiheit. Das ist sehr wichtig. Es ist klar, Sie sind hier der Ausschuss für Bauen, Sie beschäftigen sich natürlich vorrangig mit dem Thema „Wieviel Bestand an barrierearmen Wohnungen brauchen wir?“. Ich muss nur immer wieder sagen, das Thema „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ ist nicht nur ein bauliches Thema, sondern es ist vor allem auch ein Thema der wohnbegleitenden Dienstleistungen, der sozialen Betreuung. Und in diesem Zusammenhang vielleicht auch noch mal die Themen Telemedizin und Unterstützungen mit Krankenversicherungsleistungen, das wäre gut. Herr Götz hat die Frage angesprochen, was gibt es, was nichts kostet. Eine Menge! Mietrecht zum Beispiel kostet nichts, Rahmenbedingungen für die Finanzierung, ja auch das Einsetzen der Bundesregierung im europäischen Bereich kosten nichts. Im Rahmen der EnEV 2000, der Evaluierung, die Standards vielleicht herunterzunehmen kostet nichts, erspart natürlich KfW-Mittel. Also hier gibt es genügend Möglichkeiten. Und zum Schluss der Mangel an Qualifikation. Aber das ist, denke ich, ein generelles Thema, das vielleicht bei uns, den Wohnungsunternehmen, nicht so verbreitet ist. Aber ich darf in diesem Zusammenhang vielleicht auch auf unsere Azubi-Kampagne hinweisen, mit der wir seit einem Jahr versuchen, gerade qualifizierten Nachwuchs für die Branche zu gewinnen, um dort eben auch diese hohe Qualität, die auch der Mieter erwarten darf, sicherzustellen. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Frau Esser! Jetzt muss ich die drei Herrn bitten, sich die letzten 10 Minuten brüderlich zu teilen.

**Dr. Rolf Kornemann (Präsident Haus & Grund):** Herr Vorsitzender, im Schnellgalopp zum Thema Mietnomaden. Sicherlich ist es ein Thema von RTL II und von allen anderen Sendern, das ist nun mal so. Herr Bartol, es geht nicht um die Leute, die unverschuldet zahlungsunfähig geworden sind, wirtschaftliche Notsituation, Arbeitsplatz, es geht nicht um die Leute, die, aus ihrer Sicht berechtigt, die Miete zurückhalten, weil sie sagen, die Wohnung hat einen schweren Mangel. Es geht genau um die Leute, die von vornherein mit der Absicht in die Wohnung einziehen, nie einen Pfennig Miete zu zahlen. Und es geht darum, dass, wenn es ein Urteil gibt, der Betroffene, der Mietnomade, dem Rechtsstaat auf der Nase herumtanzt, alle prozessualen Möglichkeiten ausnutzt, die ihm auch die Knappheit an Gerichtsvollziehern – darin liegt das größte Problem – eröffnet. Deswegen sind wir der Meinung, unabhängig von der Stückzahl, der Rechtsstaat darf es sich nicht gefallen lassen, dass hier mit ihm Missbrauch

und Schindluder getrieben wird. Und deswegen haben wir Vorschläge unterbreitet, die wir Ihnen gerne nochmal zuschicken. Das zweite große Thema, Herr Götz, das Thema „Was kostet nichts?. Es ist ja eigentlich schon überraschend, wir haben hier und da Wohnungsknappheit, wieder unstrittig, wir haben extrem niedrige Zinsen, wir haben viele Anleger, die gerne Geld anlegen würden, nachdem sie die Griechenlandanleihen doch nicht als so ganz glücklich empfunden haben, oder Lehmann-Brother-Zertifikate, die gerne in Deutschland auch im Wohnungsbau, wieder anlegen möchten. Aber warum tun sie es nicht? Es muss doch mehrere Gründe geben. Von Frau Esser ist das Thema des Mietrechts angesprochen worden, es ist ein Klima angesprochen worden. Wann hat sich der Deutsche Bundestag mal ganz positiv zum Thema des Eigentums, des Wohneigentums bekannt? Wir müssten auch mal wieder ein Klima dafür schaffen, dass Leute es wollen, dass sie es für sinnvoll erachten. Und ein Drittes. Wir wären schon unendlich glücklich, wenn der Staat nicht aus diesem Bereich immer mehr Geld abziehen würde. Ich nenne die Eigenheimfinanzierung, ich nenne die Abschaffung der degressiven AfA, ich nenne die Abschaffung der Bausparförderung und gleichzeitig eine ständige Erhöhung der Realsteuern. Als zum Beispiel die Vermögenssteuer suspendiert worden ist, hat man die Kompensation nur in der Grunderwerbssteuer gesucht. Jetzt, andere Länder gehen schon dazu über, die Grunderwerbssteuer sukzessive zu erhöhen. Die Kommunen sanieren sich durch ständige Anhebung der Hebesätze bei der Grundsteuer. Das heißt, wir subventionieren diese Bereiche immer weniger, wir holen immer mehr Geld ab und wir schaffen im Moment noch keine freundlichen Investitionsanreize durch Mietrechtsänderungen, die Dinge, die die Frau Esser zu Recht genannt hat. Frau Bluhm, zum Thema der Altschuldenhilfe: Diese steht für ein Synonym. Einer Investorengruppe sind über mehrere Jahre 17 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt worden. Sie haben zwar nicht die Altschulden verursacht, aber nur sie haben die Gelder bekommen. Und wir von Haus & Grund sind eben der Meinung, dass es hier ganz maßgeblich darum geht, nicht so sehr in der Peripherie zu sanieren und zu modernisieren, sondern die Städte, den Kernbereich der Städte wieder zu revitalisieren. Und da sind nun auch andere Investorengruppen, wie zum Beispiel Mitglieder von Haus & Grund, tätig. Wir müssen hier wieder eine Akzentverschiebung hinbekommen. Frau Wagner, zum Thema Investoren-/Nutzerdilemma, welches Sie hier angesprochen haben: Ich höre zwar gerne den Satz von Herrn Dr. Rips, er ist für den Dreiklang Staat-Vermieter-Mieter. Nur gleichzeitig spricht er sich gegen jegliche Änderung des Mietrechts

aus. Da sehe ich schlichtweg einen Widerspruch drin. Und so lange dieser Widerspruch nicht gelöst ist, glaube ich auch nicht, dass es im lockeren Gleichklang hinkommt. Und dann schließlich als letztes noch, Herr Staatssekretär, die Mittel zugunsten der Länder: Ich weiß es aus Baden-Württemberg, das Land hat, nachdem der Bund ihm einen gewissen Zuschuss gegeben hat, die eigenen Etat-Ansätze deutlich zurückgefahren. Wenn Sie mal die einzelnen Bundesländer abfragen, was die vom Staat bekommen und was sie selbst aus eigenen Mitteln noch dazu tun, werden Sie eine Antwort auf Ihre Fragen kriegen. Da schließt sich das Dritte an. Zu dem Thema der Grundsteuer ist wirklich eine Bitte an Sie, meine sehr geehrten Damen und Herren, die sich dem Wohnungs- und Städtebau verantwortlich fühlen, hier ein wachsames Auge zu haben. Nämlich irgendwann wird der Finanzminister gemeinsam mit seinen Landesfinanzministerkollegen schon wieder eine Lösung finden, die uns dann vielleicht wenig Freude macht. Deswegen die Bitte an Sie, rechtzeitig ein Auge auf das Thema zu werfen, damit wir nicht eines Tages eine ganz böse Überraschung erleben. Dankeschön!

**Vorsitzender:** Danke! Herr Kornemann!... Dann Herr Rasch!

**Walter Rasch (Präsident des BFW):** Ja, es wird immer knirscher. Kurz zum Mietrecht. Wir konzentrieren uns zurzeit auf dieses Hauptthema energetische Sanierung, den Abbau von Erschwerung, Mietminderungsmöglichkeiten und verschiedener solcher Dinge. Beim Contracting ist ganz wichtig, dass wir dort einen Schritt vorankommen, damit die Maßnahmen, die schon geplant sind, auch wirklich durchgesetzt werden können, ohne dass der Vermieter letztendlich wirtschaftlich bestraft wird. Das ist ja ein Unding, wenn eine Wohnung saniert wird und er wird gleichzeitig bestraft und kann dann letztendlich sein Darlehensschulden nicht mehr finanzieren. Das ist das eine. Das zweite ist, was Herr Götz sagte, eine Idee zu entwickeln, was nichts kostet. Da hat Frau Esser schon gesagt, wir sind der Ansicht, man muss aufpassen, dass man die Standards nicht zu hoch setzt, es geht ja um den Bestand. Dort ist ja die Musik für die gesamte energetische Sanierung drin. Im Neubau können wir das relativ leicht lösen und auch die EnEV-Anforderung relativ leicht erfüllen, aber nicht im Bestand. Je höher die Norm ist, die man erfüllen muss, wenn die Länder jetzt alle Klimaschutzgesetze machen, desto geringer ist die Förderungsmöglichkeit auf der einen Seite und desto geringer ist das Engagement, das auch aus eigenen Mitteln zu machen. Wenn sie sehen, was es für Möglichkeiten gibt, wenn sie nur die Hälfte der maximal



möglichen Energieeinsparung im Bestand erreichen würden, würden wir ja traumhafte Zahlen erreichen. Da müssen wir uns darauf konzentrieren, dass wir es erleichtern, dass die Leute den Bestand von sich aus sanieren, mit Förderung oder mit steuerlichen Anreizen. Zu Thema „steuerliche Anreize“. Wir sind der Ansicht, dass sich die Maßnahmen über die Steueranreize zwar nicht refinanzieren, aber die Finanzierung erleichtert wird. Wir glauben nicht, dass es eine fehlerhafte Entwicklung in der Konzentration auf bestimmte Gebiete gibt, sondern wir glauben schon, dass je höher der Aufwand ist, desto eher die degressive AfA greifen wird. Wir haben das gutachterlich auch bearbeitet und beleuchtet. Das können wir auch vorlegen, das haben wir auch getan. Denn keine Bank der Welt wird in einer Region, wo keine Nachfrage ist, einem Investor eine Finanzierung geben. Man darf das immer nicht verwechseln mit der Sonder-AfA, die wir mal gehabt haben. Da waren die Leute alle voll im Kopf und sagten: Es gibt traumhafte Gebiete und es wird alles wachsen und wird super werden. Deswegen ist die Refinanzierung über eine voll belegte Gewerbeimmobilie oder eine Wohnimmobilie natürlich total sicher. Heute sagt die Bank: „Wie willst du denn in 10 Jahre das Ding noch betreiben?“. Also kriegt er gar kein Geld. Also sie kriegen eine durchaus differenziert wirkende AfA und die wäre ein Anreiz. Unserer Mitgliedsunternehmen beweisen das und sagen das auch immer, können es anhand von Zahlen belegen, das funktioniert. Die Refinanzierung der öffentlichen Kassen ist hervorragend. Wirtschaftliches Wachstum bringt Steuern. Wenn Sie wirtschaftliches Wachstum anreizen, dann haben Sie die Chancen dazu, das auch finanziert zu bekommen.

**Vorsitzender:** Wenn Sie dann bitte zum Schluss kommen würden.

**Walter Rasch (Präsident des BFW):** Ein Satz noch zum Thema „barrierefrei und barrierearm“. Achten Sie darauf, wenn die Länder jetzt in den Heimstättengesetzen neue Regelungen schaffen und Barrierefreiheit im Neubau auf den Bestand übertragen wird, dann geht das schief. Das ist nicht machbar, wie Frau Esser gesagt hat. Deswegen darf die neue Norm DIN 1840, oder wie die heißt, eben nicht dazu verpflichten, sicherzustellen, dass im Bestand Barrierefreiheit erreicht wird, weil die nicht erreichbar ist. Das als letzter Hinweis!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als letzter Herr Rips!

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident des DMB):** Ja, Vorgabe zeitlich, Quadratur des Kreises. Ich fange mal ganz kurz mit Herrn Staatssekretär

Mücke an. Da möchte ich doch schon eine grundsätzliche Anmerkung zu machen. Ich glaube, dass der Ruf nach dem Staat hier auch zum Teil begründet ist, weil das Wohnen eben wirklich ein soziales Gut ist, das weit über die wirtschaftliche Bedeutung hinausgeht – das ist hier auch schon besprochen worden – und dass da, wo der Markt das nicht zufriedenstellend regelt – und das haben wir im Augenblick im Neubaubereich in vielen Regionen dieser Republik – es auch eine staatliche Aufgabe sein kann, Anreize zu setzen. Das bitte ich doch nochmal auch hier sehr gründlich zu prüfen. Ich persönlich plädiere, ich sage das noch einmal, vorrangig für Investitionszulagen und würde diese zum Beispiel an das Wohngeldrecht anknüpfen, das für die Regionen auch unterschiedliche Klassen vorsieht. Das ist eine mögliche Anknüpfung. Und wenn das nicht funktioniert, aus politischen Gründen oder Mehrheitsgründen, würde ich an die Frage einer zeitlich begrenzten degressiven AfA mit Evaluationsmöglichkeiten herangehen. Zwei Jahre ist völlig falsch, da muss man über drei bis fünf Jahre gehen. Also, ich glaube, vor Ablauf von fünf Jahren kann man das wahrscheinlich nicht feststellen, teile aber die Auffassung von Herrn Rasch, dass der Markt die Anwendung der degressiven AfA regeln wird. Denn die wird nur da zum Zug kommen, wo es auch Bedarf an Wohnraum oder an Immobilien gibt und damit auch Geld verdient werden kann. Zweites Thema, das ist dann in der Kürze der Zeit jetzt wirklich sehr schwierig: Mietrecht. Mietnomaden sind ein Problem für die Betroffenen, das ist gesagt worden, gar kein Thema. Wer von einem Mietnomaden getroffen wird, hat erhebliche wirtschaftliche Probleme. Das ist aber aus unserer Sicht ein Problem des Vollstreckungs- und Verfahrensrechts und wir sind bereit, an jeder Lösung mitzuwirken. Wir sind keine Interessenvertreter von Mietnomaden, um das in aller Deutlichkeit zu sagen. Die haben bei uns nichts verloren, das sind Betrüger. Wir zweifeln an dem Vorschlag, Mietminderungen für energetische Modernisierungen auszuschließen. Zwei Argumente dazu. Es gibt keine Modernisierung, die nicht auch eine Instandsetzung enthält. Das sagt jeder Fachmann und jede Fachfrau zu diesem Thema. Und das abzugrenzen, wird zu einem solchen Streit führen, an den Gerichten, dass ich Ihnen voraussage, wir kommen nicht mehr mit 280.000 Mietverfahren im Jahr aus, sondern das wird sich verdoppeln. Und zum zweiten ist jeder Ausschluss von Mietminderungen zum BGB-Recht systemfremd. Duldungspflicht bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen: Da sind wir gesprächsbereit, überhaupt keine Frage. Wir sehen nicht die Hindernisse, wir bewerten das rechtlich auch zum Teil unterschiedlich. Aber das kann man jederzeit

diskutieren. Harmonisierung der Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter wird für uns ein Streitthema, das wir auch republikweit austragen würden. Wir halten es für einen unterschiedlichen Sachverhalt, ob jemand kündigt oder ob er gekündigt wird. Ich kann nur sagen, das wird ein Knackpunkt, den wir auch wirklich politisch entsprechend austragen würden. Sozialer Wohnungsbau, in aller Kürze. Wir haben eine völlig unterschiedliche Wahrnehmung in den Ländern. Es gibt – ich benenne die mal namentlich – Bayern und Nordrhein-Westfalen, die tun noch was im sozialen Wohnungsbau, die setzen auch die Rückflüsse des Bundes, die sie bekommen, jedenfalls aus meiner Sicht vernünftig und nutzbringend ein. Es gibt andere Länder – ich benenne das auch mal konkret – wie Baden-Württemberg, die tun nichts mehr im sozialen Wohnungsbau. Und deshalb kann man die Frage nicht allgemein beantworten. Man muss die Frage für alle 16 Länder unterschiedlich beantworten. Tun wir aber gern, wenn das noch gewünscht wird. Anreize ohne Steuergeld, das war ja ein tolles Thema, Herr Götz. Wenn wir die Antwort wüssten, säßen wir wahrscheinlich alle im Bundestag. Ich sage mal, ich habe schon eine etwas andere Antwort. Die Idee mit der Verzahnung von Förderprogrammen, die Herr Rasch eben im Statement vorgetragen hat, die halte ich schon für hoch interessant. Ich glaube, dass man die Wirkungen von Förderprogrammen deutlich verbessern kann, wenn man sie inhaltlich miteinander verzahnt. Dem Gedanken bitte ich auch nochmal nachzugehen. Es ist nicht einfach, aber es ist machbar. Ich denke auch, mehr Transparenz über Immobilien zu schaffen – da stehe ich jetzt mit Sicherheit im Widerspruch zu Frau Esser –, also durch zum Beispiel bedarfsbezogene Energieausweise, um damit Marktkräfte stärker zu mobilisieren, dass also energetisch gute Wohnungen auf dem Markt eine bessere Chance haben, die transparent darstellbar sind, wie solche die im schlechten Zustand sind, halte ich auch für ein solches Modell. Ja, dann noch in aller Kürze, die Frage von Frau Bluhm, Handel mit Wohnungen. Wenn man unter Heuschrecken in Brehms-Tierlexikon nachsieht, da findet man, glaube ich, 900 Heuschrecken verschiedener Art, die es gibt. Und genauso hat sich der Markt gezeigt, nachdem die anglo-amerikanischen Kapitalgeber hier erschienen sind. Es gibt völlig unterschiedliche Wahrnehmungen im Umgang damit. Viele sind weggegangen. Viele wollten Geld verdienen, das hat nicht funktioniert. Die GSW geht „go public“, im Augenblick. Ob das funktioniert, wissen wir auch nicht. Es scheint jedenfalls sehr zweifelhaft zu sein. Es gibt auch richtig gute Wohnungsgesellschaften, die als Heuschrecken angetreten sind, aber heute auf nachhaltige

Bewirtschaftung ihrer Wohnungen setzen und damit auch Erfolg haben. Frau Bluhm, ich bin gerne bereit, das nochmal in einem Vier-Augen-Gespräch zu vertiefen. Aber das ist nicht in ein, zwei Sätzen zu beantworten. Es gibt Heuschrecken, die sich auf dem Markt bewährt haben, die die Servicequalität verbessert haben, es gibt andere die sind wirklich ...

**Vorsitzender:** Ich muss Sie jetzt um Ihren Schusssatz bitten!

**Dr. Franz-Georg Rips (Präsident des DMB):** ...ja, und sind wieder verschwunden. So, jetzt muss ich noch gucken, ob ich eine wichtige Frage vergessen habe. Ich spreche dann noch die Grundsteuer an. Herr Mücke, ich bin 17 Jahre aktiv in der Wohnungspolitik tätig. Seitdem gibt es die Diskussion um die Grundsteuerreform, wie eine tibetanische Gebetsmühle. Wenn diese Regierung es schafft, und diese Mehrheit, das zu lösen, dann gratuliere ich dazu. Wir sind dazu bereit, jederzeit mitzuwirken, wie wir das auch in der Vergangenheit getan haben. Dankeschön!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, das war ein schönes Schlusswort! Frau Esser, meine Herren Experten, ich bedanke mich sehr herzlich! Es ist uns schon bewusst gewesen, dass es auch eine zeitliche Zumutung für Sie war. Ich bitte zu verstehen, dass wir auch unsere Zwänge haben. Wenn Sie jetzt gerade am Ende das Gefühl hatten, Sie konnten aufgrund der Zeit die eine oder andere Frage nicht vernünftig beantworten, haben Sie ohne weiteres die Möglichkeit, noch eine kurze schriftliche Stellungnahme nachzuliefern. Ich bedanke mich bei Ihnen! Ich wünsche Ihnen einen guten Nachhauseweg! Ich entschuldige mich auch bei den Kolleginnen und Kollegen, die wieder nicht zu Wort gekommen sind. Ich kann zwar auf die Zeit achten, aber ich kann sie nicht vermehren. Vielen Dank!


#### **Schluss der Sitzung: 13.35 Uhr**

Winfried Hermann, MdB

**Vorsitzender**

BERATUNGSUNTERLAGE  
Bitte aufbewahren!

zu TOP 3  
der Sitzung am  
05.05.2010

Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
**AUSSCHUSSDRUCKSACHE 17. WP**  
 **Nr. 17(15)56**

Öffentliches Expertengespräch  
zu dem Thema  
**Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Deutschland**  
**BT-Drs. 16/13325**  
am Mittwoch, 05. Mai 2010, 11.45 Uhr

**Stellungnahmen**

**Lutz Freitag**

Seite 2

Präsident des Bundesverbandes deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
GdW

**Dr. Rolf Kornemann**

Seite 25

Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.  
Haus & Grund Deutschland

**Walter Rasch**

Seite 32

Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen e. V.  
(BFW)

**Dr. Franz-Georg Rips**

Seite 45

Präsident des  
Deutscher Mieterbundes e.V. (DMB)

**Staatsminister a. D Gernot Mittler**

Seite 59

Präsident des Deutschen Verbandes für  
Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung

GdW Stellungnahme

**Bericht der Bundesregierung  
über die Wohnungs- und Immo-  
bilienwirtschaft in Deutschland**

Drucksache 16/13325

vorgelegt für das Expertengespräch  
des Bundestagsausschusses für  
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
am 5. Mai 2010

April 2010

Herausgeber:

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2010

**Stellungnahme zum Bericht der Bundesregierung über  
die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland**

Drucksache 16/13325

vorgelegt für das Expertengespräch des Bundestagsausschusses  
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 5. Mai 2010

# Inhalt

Seite

<b>1</b>		
<b>Einführung</b>		<b>1</b>
<b>2</b>		
<b>Bewertung der grundsätzlichen Einschätzungen zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und zu den Immobilien- und Wohnungsmärkten (Kapitel 1 – 3)</b>		<b>2</b>
<b>3</b>		
<b>Stellungnahme des GdW zu den im Bericht aufgeführten Politikfeldern (Kapitel 4 und 5)</b>		<b>4</b>
Zu Kapitel 4		
Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte		4
Zu 4.1		
Leitgedanken und Rahmenbedingungen		4
Zu 4.2 und 4.3		
Wohneigentum und Altersvorsorge sowie genossenschaftliches Wohnen		5
Zu 4.4		
Altersgerechtes Wohnen		6
Zu 4.5		
Soziale Sicherung des Wohnens		7
Zu 4.6		
Immobilien und Klimaschutz		8
Zu 4.6.1		
Politischer Rahmen – Überblick		8
Zu 4.6.2		
Ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen		9
Zu 4.6.2.1		
Energieeinsparverordnung		9
Zu 4.6.2.2		
Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz		10
Zu 4.6.2.4		
Wärmecontracting		10
Zu 4.6.3		
Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens von Wohngebäuden		10
Zu 4.7		
Leitgedanke Nachhaltigkeit		11

Zu 4.8 Steuerliche Rahmenbedingungen und Wertermittlung	11
Zu 4.9 Verbesserung der Datengrundlage und Marktinformation	13
Zu Kapitel 5 Integration von Raumordnung, Wohnungs- und Stadt- entwicklungspolitik	14
Zu 5.2 Neue Strategien für unsere Städte – Nationale Stadt- entwicklungspolitik	14
Zu 5.3 Programme der Städtebauförderung	14
Zu 5.3.1 Stadtumbau Ost und West	15
Zu 5.3.2 Bessere Zukunftschancen für benachteiligte Quartiere – Soziale Stadt	16
Zu 5.3.3 und 5.3.4 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Städtebaulicher Denkmalschutz	16
Zu 5.4.2 Ökologische Stadterneuerung	17



# 1 Einführung

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist der größte wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Verband in Deutschland. Er ist zugleich Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit rund 6 Mio. bewirtschafteten Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen leben. Zu den Wohnungsunternehmen gehören Wohnungsgenossenschaften, kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen ebenso wie Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft und kirchliche Wohnungsunternehmen. Der Tätigkeitsbereich des GdW erstreckt sich auf nationale und internationale Angelegenheiten. Er hat in diesem Rahmen insbesondere die Aufgabe, die gemeinsamen wirtschafts-, rechts-, steuer- und finanzpolitischen Belange der Wohnungswirtschaft auf nationaler, europäischer sowie internationaler Ebene zu vertreten.

Der GdW begrüßt ausdrücklich, dass die Bundesregierung in der vergangenen Legislaturperiode mit dem Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland erstmals einen sehr umfassenden Bericht über die Branche vorgelegt hat. Dieser Bericht greift u. a. die Daten eines umfangreichen und grundlegenden Gutachtens mit dem Titel "Wirtschaftsfaktor Immobilien" auf, das unter Beteiligung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) erarbeitet und im letzten Jahr vorgestellt wurde. Ebenso begrüßt der GdW die Fortsetzung des "Immobilienwirtschaftlichen Dialogs" zwischen Verbänden und Politik durch die neue Bundesregierung.

Ausgehend von diesen Zahlen und Fakten, durch die die große volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterstrichen wird, geht der GdW in der folgenden Stellungnahme insbesondere auf die politischen Handlungsfelder ein, die aus seiner Sicht in den kommenden Jahren für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen von besonderer Bedeutung sind, und die in den Kapiteln 4 und 5 des Berichts angesprochen werden. Das Kapitel 4.1 bietet dabei aufgrund seiner kurz gefassten Darstellung der Leitgedanken und Rahmenbedingungen der Politik die Möglichkeit, eine allgemeine Bewertung vorzunehmen, die in den weiteren Ausführungen zu den einzelnen Politikfeldern präzisiert wird. Zunächst aber gehen wir kurz auf die Kapitel 1 – 3 des Berichts ein.

## 2

### **Anmerkungen zu den grundsätzlichen Einschätzungen zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und zu den Immobilien- und Wohnungsmärkten (Kapitel 1 – 3)**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland ist ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Stabilitätsfaktor - insbesondere auch in schwierigen Zeiten. Wohnimmobilien machen 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks Deutschlands aus. Die Bruttowertschöpfung der gesamten Immobilienwirtschaft (inkl. Bauwirtschaft und sonstiger Immobiliendienstleistungen) summierte sich in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2006 zufolge auf fast 390 Mrd. EUR. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von höherer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau, die häufig im Fokus der Öffentlichkeit stehen.

Die Branche leistet damit einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung der Volkswirtschaft. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft spiegelt sich aber aus unserer Sicht nicht immer in der politischen Wahrnehmung angemessen wider.

Auf der Anbieterseite hat sich das Nebeneinander von kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie privaten Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümern als optimale Kombination auf dem deutschen Wohnungsmarkt erwiesen und macht seine Stärke und Stabilität - auch in Zeiten der Krise - aus. Dieses deutsche Modell des Wohnens hat zu hoher Wohnqualität bei bezahlbaren Mieten geführt. Es gibt kaum ein anderes Land auf der Welt, in dem Wohnnutzen und Wohnkosten in einem vergleichbar guten Verhältnis zueinander stehen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Wohnimmobilien in Deutschland nicht nur als Investitionsgut, sondern auch als Sozialgut betrachtet werden. In den Jahren seit dem Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg sind in erheblichem Umfang öffentliche Fördermittel investiert worden, um Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu bezahlbaren Preisen mit hoher Qualität zu schaffen. Der in Wohngebäuden angelegte Kapitalstock weist daher heute eine sehr gute Qualität auf und wird ständig modernisiert und instandgehalten. Diesen Standard gilt es auch in der Zukunft zu erhalten.

Die Folgen der aktuellen Finanzkrise für die deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte sind gegenwärtig schwer abzuschätzen. Zwar ist die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern bisher nur indirekt von der Finanzkrise betroffen. In Deutschland hat es auch zu keiner Zeit Überbewertungen von Wohnimmobilien gegeben. Allerdings drohen Gefahren vor allem im Bereich der Immobilienfinanzierung. Durch die geplante nationale Bankenabgabe und die Änderungen im Bereich der europäischen Bankenrichtlinie (Wegfall von nationalen Wahlrechten) können sich negative Auswirkungen vor allem für den langfristigen Kredit ergeben.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfristkultur einerseits den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt, andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Folge haben. Eine weitere Benachteiligung des langfristigen Kredits auf europäischer Ebene durch die Einführung zusätzlicher Indikatoren und einer höheren Risikogewichtung würde sich für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland besonders stark auswirken.

Um die hohe Qualität des Wohnungsmarktes in Deutschland auch für die Zukunft zu sichern, sind politische Maßnahmen erforderlich. Die Handlungsfelder werden nachfolgend im Einzelnen angesprochen. Wichtig ist aus Sicht des GdW, dass dort, wo gesetz- oder verordnungsgeberische Maßnahmen erforderlich sind, diese schnell von der Politik auf den Weg gebracht werden.

### **3**

## **Stellungnahme des GdW zu den im Bericht aufgeführten Politikfeldern (Kapitel 4 und 5)**

### **Zu Kapitel 4**

#### **Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte**

#### **Zu 4.1**

##### **Leitgedanken und Rahmenbedingungen**

Der GdW begrüßt, dass die Bundesregierung die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum - neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - als zentrales politisches Ziel im Bereich Wohnungswesen und Städtebau betrachtet.

Ebenso teilen wir uneingeschränkt die Auffassung, dass der sozialen Sicherung des Wohnens für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit ausreichendem Wohnraum versorgen können, ein hoher Stellenwert eingeräumt werden muss. Das ist wichtig für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft und für die Bewahrung funktionierender Nachbarschaften. Darauf gehen wir in unseren Ausführungen zu Kapitel 4.5 im Detail ein.

Wir betrachten allerdings mit Sorge, dass die Länder den ihnen im Zuge der Föderalismusreform übertragenen Zuständigkeiten und Verpflichtungen für die soziale Wohnraumförderung teilweise nur unzureichend nachkommen. Daher halten wir es für erforderlich, dass die Bundesregierung ihre nach wie vor bestehende Gesamtverantwortung für das soziale Wohnen wahrnimmt und in angespannten Wohnungsmärkten Bundesmittel zur quantitativen Verbesserung der Wohnraumversorgung gerade für Niedrigeinkommensbezieher einsetzt.

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte erfordert von der Politik in der Zukunft den Einsatz geeigneter Instrumente. Der Bericht der Bundesregierung geht zutreffend davon aus, dass es Regionen gibt, in denen ein Überangebot an Wohnraum besteht, dem u. a. mit den Förderprogrammen zum Stadtumbauprogramm Ost und West begegnet wird, und andererseits Regionen mit Wohnraummangel existieren. In den Regionen mit Wohnraummangel bedarf es aber nicht nur preisgünstigen Wohnraums. Unter Berücksichtigung der aktuellen Fertigstellungszahlen in Deutschland wird für die Ankurbelung der Wohnungsbautätigkeit in den Regionen, in denen ein Nachfragedruck besteht, eine Förderung benötigt. Allerdings sind bestimmte steuerliche Instrumente, wie degressive Gebäudeabschreibungen, ungeeignet, da sie nicht nur in den Regionen, in denen ein Neubedarf besteht, die Neubautätigkeit anregen, sondern auch überall dort, wo sich eine günstige Situation aus Wohnungsmieten und Höhe der Herstellungskosten ergibt. In diesen Fällen ist für die Investoren eine Wirtschaftlichkeit darstellbar, weil die Marktlage und das Leerstandsrisiko nicht gebührend berücksichtigt werden. Förderinstrumente müssen deshalb anders konzipiert werden als in der Vergangenheit. Sie müssen eine regionale Beschränkung der Förderung erlauben. Aus Sicht des GdW eignen sich Investitionszulagen hierfür sehr gut.

Wir teilen nicht die im Bericht vertretene Auffassung, dass die bestehenden mietrechtlichen Regelungen die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung sichern. Die Feststellung, dass sich die mietrechtlichen Regelungen in ihrer durch die Reform von 2001 modernisierten Fassung bewährt haben, wird in dieser Form nicht geteilt. Zu dieser Feststellung liegen keinerlei anerkannte Untersuchungsergebnisse vor. Daher ist das Mietrecht in Übereinstimmung mit dem Koalitionsvertrag zunächst daraufhin zu prüfen, ob es ausgewogen ist. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf mietrechtliche Hemmnisse bei der energetischen Sanierung.

Richtig ist hingegen, dass sich die Förderpolitik des Bundes zukünftig vermehrt den qualitativen Aspekten der Wohnraumversorgung zuwenden sollte. In den weiteren Ausführungen, insbesondere zu den Kapiteln 4.4, 4.6 und 5, gehen wir näher darauf ein.

### **Zu 4.2 und 4.3 Wohneigentum und Altersvorsorge sowie genossenschaftliches Wohnen**

Die Integration des selbstgenutzten und genossenschaftlichen Wohnens in die geförderte kapitalgedeckte private Altersvorsorge (Riester-Rente) zum 01.01.2008 war ein wichtiges Signal und ein wichtiger Schritt zur Gleichstellung des Vorsorgesparens zur Wohnkostenreduzierung im Alter mit anderen Altersvorsorgeprodukten. Der GdW hat diese Einbeziehung gefordert und begrüßt. Gleichwohl ist die Riester-Förderung nach wie vor sehr kompliziert. Die Zahl der Altersvorsorgesparverträge in Geschäftsanteilen von Wohnungsgenossenschaften zeigt, dass noch erheblicher gesetzlicher Nachbesserungsbedarf besteht und eine weitgehende administrative Vereinfachung erforderlich ist.

Der GdW hat zuletzt im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Bürgerentlastungsgesetz für den Bereich des Ansparens in Geschäftsanteilen von Wohnungsgenossenschaften gefordert:

- Die Verpflichtung zur dauerhaften Nutzung einer Genossenschaftswohnung praxisgerecht auszugestalten, so dass auch in der Ansparphase bei u. a. beruflich bedingtem Umzug und der damit verbundenen Aufgabe der Genossenschaftswohnung ein weiteres Sparens möglich ist.
- Die Absicherung der Geschäftsanteile so zu regeln, dass möglichst geringe Kosten anfallen, und neben Versicherungs- und Bankprodukten auch wohnungsgenossenschaftsspezifische Produkte zuzulassen.
- Die Geschäftsanteile insolvenzsicher auszugestalten.

Darüber hinaus müssen für die Wohnungsgenossenschaften Möglichkeiten geschaffen werden, wie sie als Kleinstanbieter auch mit den extrem komplizierten Aufzeichnungspflichten im System der Riester-Rente zurechtkommen. In diesem Zusammenhang sollte die Bundesregierung prüfen, ob nicht ein zentrales Portal diese Funktionen übernehmen könnte. Entsprechende Meldungen sind bereits im Rahmen einer zentralen Portallösung für Kleinstanbieter gegenüber

der ZfA (Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen) möglich, dieses Portal müsste aber weiter ausgebaut werden.

Der GdW begrüßt es daher sehr, dass die Regelungen zur Einbeziehung des Wohnens in die Riester-Förderung vom BMVBS evaluiert werden und hofft, dass die Politik im Anschluss schnell die notwendigen Maßnahmen ergreift.

#### **Zu 4.4 Altersgerechtes Wohnen**

93 % der über 65-Jährigen leben in ihrer angestammten Wohnung und wollen nicht in ein Heim. Der GdW begrüßt, dass die Bundesregierung das altersgerechte Wohnen zielgerichtet dort fördert, wo der Bedarf besonders groß und die Realisierung sehr kostenintensiv ist: im Wohnungsbestand. Es ist sachgerecht, dass das KfW-Förderprogramm "Altersgerecht umbauen" auf eine Barrierereduzierung und nicht auf eine im Bestand weitgehend nicht herstellbare oder unwirtschaftliche Barrierefreiheit zielt. Nach einer aktuellen Erhebung weisen die vom GdW vertretenen Unternehmen in ihren Beständen Ende 2009 bereits einen Anteil barrierearmer und barrierefreier Wohnungen von über 5 % (rund 300.000 Wohnungen) auf.

Gegenüber einer klassischen Sanierung geht der Bericht der Expertenkommission "Wohnen im Alter" des Deutschen Verbandes für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau e.V. - unter Beteiligung des GdW - allein für die altersgerechte Gestaltung einer Wohnung von einem Mehraufwand von knapp 4.800 EUR aus. Diese Investition kann angesichts sinkender Alterseinkommen und in vielen Regionen zunehmender Leerstände flächendeckend nur mithilfe einer öffentlichen Förderung realisiert werden. Das Programm "Altersgerecht umbauen" ist daher auf hohem Niveau zu verstetigen, also über das Jahr 2011 hinaus fortzuführen.

Für einen langfristigen Verbleib im angestammten Quartier müssen bauliche Maßnahmen um individuelle wohnungsnahe Dienstleistungen (vernetztes Wohnen oder Ambient Assisted Living) ergänzt werden. Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen haben dazu zahlreiche Projekte - innerhalb und außerhalb öffentlich geförderter Programme - initiiert. Um hier die notwendige Breitenwirkung zu erzielen und dauerhafte, auf nachhaltige Geschäftsmodelle basierende bezahlbare Angebote zu ermöglichen, halten wir folgende Verbesserungen für notwendig:

- Die vielfältigen Maßnahmen der jeweiligen Ministerien sind besser untereinander abzustimmen. Wir erwarten von der beim Bundesminister des Inneren eingerichteten Interministeriellen Arbeitsgruppe "Demografie" neben einer genauen Bestandsaufnahme eine Bündelung dieser vielfältigen Aktivitäten und Ressourcen.
- Die Bundesländer sind noch stärker dafür zu sensibilisieren, dass sie die Hemmnisse für die Realisierung des betreuten Wohnens, die durch das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) auf Bundesebene ausgeräumt werden konnten, nicht durch eigene

ordnungsrechtliche Vorschriften durch die Hintertür wieder einführen.

- Telemedizinische Anwendungen sind in den Leistungskatalog der Krankenkassen als wesentlicher Eckpfeiler einer Refinanzierung von Gesundheitsdienstleistungen in der Wohnung aufzunehmen. Die Etablierung von Wohnung und Wohnquartier als ein zusätzlicher Gesundheitsstandort erspart älteren Menschen nicht nur lange Wege, sondern führt auch zu insgesamt geringeren Kosten in der Gesundheitsversorgung.

#### **Zu 4.5 Soziale Sicherung des Wohnens**

Der Bericht stellt fest, dass die öffentliche Hand mit einem Volumen von 16 Mrd. EUR die Unterkunftskosten für 8 Mio. Menschen in fast 4,4 Mio. Haushalten abdeckt und macht damit sowohl die große Bedeutung dieser neuen Art der "Subjektförderung" als auch die Belastung der öffentlichen Haushalte deutlich.

Die aus diesem Grunde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Auftrag gegebene und Anfang 2010 veröffentlichte Studie "Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte" betont, dass mit einem deutlichen Anstieg der Zahl der Haushalte zu rechnen ist, die diese Leistung (KdU) beziehen. In einer bundeseinheitlichen Festlegung der Angemessenheit dieser Kosten sieht die Studie wegen der unterschiedlichen lokalen Wohnungsmärkte keine Lösung, weil die Kosten der Unterkunft - soweit angemessen - nach Gesetz in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind. Für diese Angemessenheit hat insbesondere das Bundessozialgericht die Kriterien benannt. Pauschalierte Festlegungen müssten daher die lokalen Wohnungsmärkte filigran abbilden, um nicht unangemessen zu sein.

Diese Feststellungen werden vom GdW uneingeschränkt geteilt. Zusätzlich machen wir darauf aufmerksam, dass

- ein Zuschlag zur angemessenen Kaltmiete zulässig sein muss, wenn die höhere Kaltmiete ihre Ursache in einer energetischen Sanierung hat, durch die Einsparungen bei den Heizkosten erzielt werden können. Denn in diesen Fällen ist einerseits die Gesamtmiete angemessen und andererseits kann nur so verhindert werden, dass zukünftig KdU-Empfänger nur noch in energetisch nicht sanierten Häusern wohnen;
- in Übereinstimmung mit dem Koalitionsvertrag sichergestellt wird, dass die zweckgebundenen KdU-Zahlungen auch tatsächlich die Vermieter erreichen und
- Bund und Länder sich aus übergeordneter gesellschafts- und wohnungspolitischer Verantwortung weiterhin an der Finanzierung dieser Kosten so beteiligen, dass die Kommunen nicht überfordert werden.

Die richtige Umsetzung der Regelungen zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung gerade auch in

schwierigen Zeiten. Dazu gehören aber auch ein leistungsfähiges Wohngeld und die Förderung der sozialen Wohnraumversorgung durch die Länder.

Die Bezieher von Wohngeld erhalten seit dem Inkrafttreten des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2009 im Durchschnitt deutlich höhere Leistungen. Dennoch muss auch künftig darauf geachtet werden, dass die Wohngeldzahlungen dem laufenden finanziellen Bedarf und den Mietkosten angepasst werden. Künftige Wohngeldreformen dürfen nicht erneut so lange auf sich warten lassen, wie es bei der dringend notwendigen Wohngeldreform von 2009 der Fall war.

Darüber hinaus appelliert der GdW bezüglich der Förderung der sozialen Wohnraumversorgung an die Länder, ihren jeweiligen Anteil an den jährlichen Bundesmitteln in Höhe von insgesamt 518,2 Mio. EUR, der ihnen nach den Regelungen der Föderalismusreform zusteht, zielgerichtet einzusetzen. Diese Gelder sollten insbesondere zur Verbesserung der Wohnsituation einkommensschwächerer Haushalte gerade in Ballungsgebieten genutzt und nicht für die Ausfinanzierung alter Förderprogramme verwendet werden. Der Bund muss den Ländern auch nach 2013 Wohnraumfördermittel zukommen lassen, weil eine regional differenzierte Wohnraumförderung weiterhin der Unterstützung des Bundes bedarf.

## **Zu 4.6 Immobilien und Klimaschutz**

### **Zu 4.6.1 Politischer Rahmen – Überblick**

Um die durch Klimaschutz und Energieeffizienz resultierenden unternehmerischen Herausforderungen bewältigen zu können, benötigen die Wohnungsunternehmen verlässliche rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen sowie Unterstützung bei jenen Maßnahmen, die wegen ihrer Ausrichtung an gesamtgesellschaftlichen Zielen im Rahmen unternehmerischen Handelns nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können.

Für die sichere und effiziente Energieversorgung der Bestände zu tragbaren Kosten ist ein funktionierender Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten unumgänglich. Energieeinsparungen dürfen nicht zu Preiserhöhungen bei den Versorgern führen, um deren Umsätze auch bei geringeren Abnahmemengen zu sichern, und damit die durch die Energieeffizienzmaßnahmen erzielten Kosteneinsparungen beim Nutzer, also Mieter, aufzehren. Ein effektiver Energiepreis, vergleichbar dem effektiven Jahreszins nach Preisangabenverordnung, würde die Transparenz erheblich steigern.

Zur Verzahnung der Energie- und Klimapolitik mit der Sozial- und Wohnungspolitik sind aus Sicht des GdW vertiefende Untersuchungen notwendig. Die Wohnungsunternehmen müssen die Aufgabe bewältigen, auch für Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft und Transfereinkommensbezieher das Wohnen auf lange Sicht gleichzeitig ressourcenschonend, qualitativ und bezahlbar zu ermöglichen.



Die Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen in vermieteten Gebäuden ist nach der EnEV 2009 bereits heute in vielen Märkten nicht mehr gegeben. Die Modernisierung konzentriert sich zunehmend auf schwierigere Bestände, in den neuen Ländern sind die Potenziale für energetische Modernisierung der Gebäude vorerst weitgehend ausgeschöpft. Gleichwohl bleibt die Steigerung der Energieeffizienz eine wesentliche strategische Aufgabe bei der Gebäudebewirtschaftung. Hierzu müssen die politischen Rahmenbedingungen verbessert werden, wozu auch eine angemessene Förderung sowie Anreize im Mietrecht zählen. Darüber hinaus müssen Hemmnisse im Mietrecht abgebaut werden:

- rechtssichere Duldungspflicht und Ausschluss der Mietminderung bei der Durchführung energiesparender Modernisierungen im Mietrecht einführen,
- Ankündigungsverfahren für energiesparende Modernisierungen vereinfachen,
- bei Staffel- und Indexmieten Mieterhöhung für energiesparende Modernisierung erlauben,
- Umlagefähigkeit für neue Betriebskosten aufgrund energiesparender Modernisierung sicherstellen,
- Refinanzierung der Investitionen zur Energieeffizienzsteigerung objektkonkret ermöglichen.

#### **Zu 4.6.2**

#### **Ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen**

##### **Zu 4.6.2.1**

##### **Energieeinsparverordnung**

Mit der EnEV 2009 wurden anspruchsvolle Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen und Modernisierung definiert, die aufgrund der daraus resultierenden hohen Investitionskosten für die meisten Bestände der Wohnungsunternehmen eine energetische Sanierung unter Einhaltung des Prinzips der Wirtschaftlichkeit nicht mehr ermöglichen. Um auch weiterhin eine hohe Breitenwirkung im Bereich energetischer Sanierung zu erzielen, dürfen die Mindestanforderungen 2012 nicht verschärft werden. Im Neubau ist zu erwarten, dass mit erhöhten Anforderungen die Neubautätigkeit noch weiter zurückgeht.

Die im Koalitionsvertrag vorgesehene Überprüfung der Maßnahmen des IEKP auf ihre Wirkungen muss auch eine Evaluierung der Auswirkung der EnEV 2007 und EnEV 2009 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis umfassen. Der GdW erachtet es als dringend notwendig, dass Experten aus seinen Reihen in die geplante Evaluierung der EnEV einbezogen zu werden.

Die Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in den nationalen Rechtsrahmen sollte ausschließlich 1:1 und praxisgerecht durch eine Novellierung der EnEV in 2012 erfolgen.

#### **Zu 4.6.2.2**

##### **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz**

Die Nutzung erneuerbarer Energien für Gebäude gehört methodisch ins Energieeinsparrecht. Die Ziele des EEG sollten deshalb in die EnEV verlagert werden. Dies würde eine deutliche Vereinfachung bedeuten und die Planung sowie Umsetzung erleichtern.

Darüber hinaus gilt es, nun endlich die bestehenden steuerlichen Hemmnisse bei der Nutzung von Photovoltaikanlagen zu beseitigen.

#### **Zu 4.6.2.4**

##### **Wärmecontracting**

Das Wärmecontracting ist zurzeit aufgrund der Rechtsprechung des BGH für ab März 1989 abgeschlossene Mietverträge mit entsprechender Vereinbarung unkompliziert möglich. Für Mietverträge, die vor März 1989 geschlossen wurden oder keine Formulierung entsprechend dem GdW-Mustermietvertrag enthalten, muss Rechtsicherheit für die Umstellung der Wärmeversorgung auf ein Wärmecontracting durch eine gesetzliche Regelung geschaffen werden. Diese neue Regelung im Mietrecht darf die Möglichkeit des unkomplizierten Contracting, die bisher durch den BGH gegeben ist, nicht gefährden.

#### **Zu 4.6.3**

##### **Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens von Wohngebäuden**

Die KfW-Förderung ist die entscheidende Voraussetzung für die Verwirklichung zukunftsweisender energetischer Standards in Wohngebäuden. Ohne Fördermittel ist im vermieteten Gebäudebestand eine wirtschaftliche Umsetzung nicht möglich. Für das Jahr 2010 stehen nur etwa zwei Drittel der KfW-Mittel im Vergleich zu 2009 zur Verfügung. Es ist zu erwarten, dass die Mittel im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2010 ausgeschöpft sein werden. Für das Jahr 2011 stehen zurzeit nur rund 900 Mio. EUR, ab 2012 stehen dann keine Mittel in Aussicht.

Die wesentliche Reduzierung oder gar Einstellung der Förderung würde einen Einbruch bei der Umsetzung klimaschonender Maßnahmen nach sich ziehen. Damit würden auch die politischen Klimaziele in Frage gestellt. Für deren Erreichung wäre eine Ausweitung klimaschonender Maßnahmen nötig. Auch die konjunkturelle Stabilisierungs- und Beschäftigungswirkung in der mittelständischen lokalen Wirtschaft würden vernichtet. Die Mittel für die KfW-Förderung müssen langfristig gesichert und an den realistischen Förderbedarf ausgerichtet werden.

#### **Zu 4.7**

### **Leitgedanke Nachhaltigkeit**

Seit Herbst 2009 arbeitet die gemeinsame Arbeitsgruppe "Nachhaltiger Wohnungsbau" von GdW, BMVBS und weiteren Verbänden. Ziel der Erörterungen ist die Frage, in welcher Form eine Nachhaltigkeitsbeschreibung und -bewertung neu errichteter Wohngebäude erfolgen kann. Die Beratungen der Arbeitsgruppe erfolgen im Rahmen eines ergebnisoffenen Prozesses. Parallel zur qualitativen Diskussion von Chancen und Risiken einer Nachhaltigkeitszertifizierung neuer Wohngebäude hat die Arbeitsgruppe Kriterien zusammengestellt, die die Nachhaltigkeit eines neu zu errichtenden Wohngebäudes ausmachen können. Eine Ausweitung des Themas auf bestehende Wohngebäude oder ganze Wohnquartiere lehnt der GdW ab.

#### **Zu 4.8**

### **Steuerliche Rahmenbedingungen und Wertermittlung**

Im Bericht der Bundesregierung werden verschiedene Maßnahmen dargestellt, die die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beeinflussen.

### **Unternehmenssteuerrecht**

Hinzuweisen ist darauf, dass die Zinsschranke bei der Einkommen- und Körperschaftsteuer trotz der erfolgten Nachbesserungen nach wie vor die Rahmenbedingungen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland extrem belastet. Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Investitionen sind immer durch einen hohen Fremdkapitalanteil gezeichnet, und jede Einschränkung der Abzugsfähigkeit von Fremdkapitalaufwendungen hat ökonomisch nachteilige Wirkungen. Zwar ist es gelungen, für nicht konzernverbundene Unternehmen die Zinsschrankenregelung weitestgehend zu lockern. Konzernabhängige Unternehmen bleiben aber betroffen. Hier muss der Gesetzgeber nachbessern. Die Hinzurechnung der Finanzierungsaufwendungen bei der Gewerbesteuer ist zwar abgemildert worden, bleibt aber weiterhin ein negativer Faktor, der vor allem die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft belastet.

Dringender Nachbesserungsbedarf ist auch bei der mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz eingeführten Grunderwerbsteuerbefreiung für konzerninterne Umstrukturierungen geboten. Aufgrund der engen Voraussetzungen geht diese leider völlig an den Gestaltungen von Immobilienkonzernen vorbei und wird damit nicht die erhoffte Entlastungswirkung entfalten. Darüber hinaus ist - wie ursprünglich beim Wachstumsbeschleunigungsgesetz vorgesehen - eine generelle Grunderwerbsteuerbefreiung aller Umwandlungen in der Immobilienwirtschaft erforderlich. Nur so können in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dauerhaft wettbewerbsfähige Strukturen geschaffen werden.

Mit dem Jahressteuergesetz 2008 wurde zwar eine Regelung zur Ablösung des unbesteuerbaren Eigenkapitals der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gefunden. Die Regelung des § 13 Abs. 3 KStG, die ausschließlich die ehemals gemeinnützigen Woh-

nungsunternehmen in Westdeutschland belastet, ist aber nach wie vor nicht sachgerecht gelöst.

Im Rahmen des Bürgerentlastungsgesetzes hat der Finanzausschuss des Deutschen Bundestages einen Prüfauftrag an das Bundesfinanzministerium formuliert, dass im Fall einer Benachteiligung Vorschläge zu unterbreiten sind. Zwischenzeitlich haben sich auch die Länder auf Fachebene mehrheitlich für eine Abschaffung des § 13 Abs. 3 KStG ausgesprochen, wenn die finanziellen Auswirkungen dies erlauben. Nunmehr bedarf es allerdings dringend einer politischen Umsetzung, nämlich der Abschaffung dieser Vorschrift. Nach den Berechnungen des GdW, die 80 % der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit konkretem Datenmaterial umfassen, sind keine negativen fiskalischen Auswirkungen bei einer Abschaffung zu erwarten.

## **Grundsteuerrecht**

Ein wesentliches Thema für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist die Grundsteuer. Zurzeit wird auf Länderebene eine Grundsteuerreform neu diskutiert. Allerdings ist es aus Sicht des GdW erforderlich, dass dieses Reformvorhaben getrennt wird von der Reform der Gemeindefinanzen. Diese sind aktuell weggebrochen, und es bedarf schnell einer Wiederherstellung und Sicherung der kommunalen Finanzierungsspielräume. Im Bereich der Grundsteuer ist es nicht zu einem Einbruch des Grundsteueraufkommens gekommen, sondern es bedarf einer zukunftsfähigen Bemessungsgrundlage. Deshalb sollte die Grundsteuerreform nicht mit zeitlichem Druck, sondern unter Einbeziehung aller Beteiligten, d. h. Eigentümer, Vermieter und Mieter, erst nach gründlicher Analyse erfolgen. Wesentlich ist für den GdW, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral, unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des Mietwohnungsbereichs, also ohne Mehrbelastungen für die Mieter und unter angemessener Berücksichtigung des strukturellen Leerstandes erfolgt.

## **Novellierung der Wertermittlungsverordnung**

Grundsätzlich ist die Absicht des Ordnungsgebers, die Internationalisierung der Immobilienwirtschaft zum Anlass für eine Novellierung der Wertermittlungsverordnung zu nehmen, zu begrüßen. Allerdings ist zu betonen, dass die nunmehr gefundenen Regelungen zum "Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge" in keiner Weise den fachlichen Anforderungen an ein international übliches Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) entsprechen. Deshalb sollte die Chance genutzt werden, die Wertermittlungsverordnung tatsächlich fortzuentwickeln. Das bedeutet aber eine grundlegende Überarbeitung der bisherigen Regelungen zum DCF-Verfahren.

#### **Zu 4.9**

#### **Verbesserung der Datengrundlage und Marktinformation**

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Bestrebungen des Bundes zur Verbesserung der Markttransparenz auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten. Zuverlässige und vergleichbare statistische Daten sind für eine an Sachproblemen orientierte Politik unabdingbar. Der GdW selbst möchte als Branchenverband mit seiner Jahresstatistik und den darauf beruhenden Analysen einen bedeutenden Beitrag zur Verbesserung der Marktinformationen leisten.

Dennoch muss bei Erhebungen der amtlichen Statistik die Verhältnismäßigkeit zwischen Kosten und Nutzen der gewonnenen Erkenntnisse immer sorgsam abgewogen werden. Die zunehmende Statistikbelastung der Wohnungsunternehmen sieht der GdW mit großer Sorge. Insbesondere bei Vollerhebungen, wie dem anstehenden Zensus 2011, der eine Gebäude- und Wohnungszählung beinhaltet. So entsteht bei den Unternehmen ein hoher Verwaltungsaufwand und erhebliche Kosten, um die Daten entsprechend den amtlichen Vorgaben aus dem vorliegenden Datenbestand aufzubereiten.

## **Zu Kapitel 5 Integration von Raumordnung, Wohnungs- und Stadtentwick- lungspolitik**

### **Zu 5.2 Neue Strategien für unsere Städte – Nationale Stadtentwick- lungspolitik**

Wohnungen präsentieren 51 % des gesamtgesellschaftlichen Kapitalstocks. Auf den Wohnungsbau entfällt die Hälfte der jährlichen nationalen Bauproduktion. In gleicher Dimension prägt das Wohnen die Struktur und Flächennutzung der Städte. Aufgrund dieser stadtstrukturell herausgehobenen Bedeutung des Wohnens hat die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft als zentraler und zuverlässiger Partner der öffentlichen Hand eine natürliche Nähe zur Stadtentwicklungspolitik.

Der von der Bundespolitik eingeschlagene Weg zu einer Nationalen Stadtentwicklungspolitik, die in Abstimmung aller betroffenen Ressorts die notwendigen Mittel für eine integrierte Stadtentwicklung bereitstellt, wird vom GdW begrüßt. Bewährt haben sich alle politischen Initiativen, die darauf gerichtet sind, ressortübergreifend Ressourcen aus den verschiedenen Politikbereichen für die gesellschaftlich notwendigen Belange der nachhaltigen Stadtentwicklung zu bündeln. Sie sind fortzusetzen. Klimaschutz, Anpassung der städtischen Infrastruktur und bezahlbares Wohnen für alle sind zentrale Gegenstände auch der Ressorts Umwelt, Wirtschaft, Bildung und Soziales.

### **Stärkung der Innenstädte**

Der GdW unterstützt alle Aktivitäten, die auf die Innenentwicklung der Städte gerichtet sind. Hierzu zählt die Revitalisierung der historischen Stadtkerne und der sie umgebenden Stadtquartiere aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg ebenso wie die Modernisierung der Wohnsiedlungen der 1920er Jahre bis 1980er Jahre, in denen sich der überwiegende Teil des städtischen Mietwohnungsbestandes befindet. Dort wohnt auch die Mehrzahl der Stadtbevölkerung. Diese in Größe und Erscheinungsbild vielfältigen Wohnsiedlungen verfügen häufig über eine hohe Zentralität, sind in der Regel verkehrlich und infrastrukturell gut in die Gesamtstadt eingebunden und übernehmen gesamtstädtische Funktionen, die der Förderung der städtischen Innenentwicklung als Ganzes dienen.

### **Zu 5.3 Programme der Städtebauförderung**

Der GdW unterstützt die Auffassung, dass die Städtebauförderung der investive Kernbereich einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik ist. Sie ist als erfolgreiches Instrument für die Erneuerung und den Umbau der Städte als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen in ihrer Komplexität und Vielfalt fortzusetzen, wobei aus

der Interessenlage der Wohnungswirtschaft heraus zwei Aufgaben im Mittelpunkt stehen müssen:

- die Förderung des sozialen Zusammenhalts in benachteiligten Stadtquartieren und
- die Strukturanpassung der Städte durch Stadtumbau.

### **Zu 5.3.1 Stadtumbau Ost und West**

Die Städte in den neuen Ländern werden auch nach 2010 erhebliche Strukturanpassungen zu meistern haben. Die Empfehlung aus der Evaluation, das Programm "**Stadtumbau Ost**" zunächst bis 2016 in der Einheit von Rückbau und Aufwertung weiterzuführen, ist konsequent umzusetzen. Da sich die Unterschiede in den Stadtumbauforderungen zwischen den Regionen und Städten sowie zwischen den Quartieren innerhalb der Städte vertiefen, muss die Programmgestaltung sowohl auf Länder- als auch auf kommunaler Ebene Spielraum für einen flexiblen Mitteleinsatz lassen.

### **Entlastung von Altschulden – Zentrale Voraussetzung für den Erfolg des Stadtumbaus Ost**

Das für den Zeitraum 2010 bis 2016 für notwendig erachtete Rückbauvolumen kann nur dann realisiert werden, wenn die Wohnungsunternehmen von den Altschulden entlastet werden. Die Entlastung muss unabhängig von der Leerstandsquote der Unternehmen für alle abgerissenen Wohnungen erfolgen. Nur dann können die städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung und die soziale Notwendigkeit eines für die Nachbarschaften verträglichen ganzheitlichen Quartiersumbaus erfolgreich verwirklicht werden. Ohne Entlastung von den Altschulden werden die Wohnungsunternehmen nicht in der Lage sein, sich am Stadtumbau zu beteiligen. Verlangsamung bzw. sogar Stillstand des Rückbaugeschehens und damit des Stadtumbaus in den neuen Ländern insgesamt wären die Folge.

Der GdW hält das vom BMVBS in Auftrag gegebene Gutachten zur Frage einer Anschlussregelung für die Altschuldenhilfeverordnung nicht für erforderlich, gleichwohl wird er sich daran beteiligen. Wichtig ist aus Sicht des GdW aber, dass die Ergebnisse des Gutachtens schnell vorliegen, damit ohne weitere Verzögerung und rechtzeitig vor den Festlegungen für den Haushalt 2011 eine Anschlussregelung beraten werden kann. Auf der Grundlage der bisherigen Altschuldenentlastungsregelung werden keine neuen Abrisse ab 2010 mehr gefördert. Die Fortsetzung bis 2013 bezieht sich nur noch auf den Vollzug der bereits genehmigten Abrisse aus der Programmphase 2003 – 2009.

Das Programm "**Stadtumbau West**" ist aus Sicht des GdW notwendig, um den Problemen in den von Leerständen und Funktionsverlusten betroffenen oder bedrohten Quartieren und Städten der alten Länder zu begegnen. Der strukturelle Wohnungsleerstand als Folge ökonomischer Strukturkrisen und sozialer Erosionen wird auch in den alten Ländern zu einem immer größeren Problem.

Die Evaluierung des Programms "Stadtumbau West" sollte deshalb zügig unter Einbeziehung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfolgen, da die künftige Programmgestaltung eine stärkere Berücksichtigung des Wohnens als der mit Abstand wichtigsten städtischen Funktion erfordert. Der Mitteleinsatz sollte problemorientiert entsprechend der von Land zu Land und innerhalb der Länder sehr unterschiedlichen Stadtumbauerfordernisse erfolgen.

### **Zu 5.3.2 Bessere Zukunftschancen für benachteiligte Quartiere – Soziale Stadt**

Das Programm "Soziale Stadt" hat sich als entscheidendes Instrument bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere bewährt. Angesichts zunehmender sozialer Polarisierungsprozesse innerhalb der Städte wächst seine Bedeutung stetig. Als besonders erfolgreich bei der Stärkung des sozialen Zusammenhalts innerhalb der Nachbarschaften und beim Abbau von Benachteiligungen hat sich das Zusammenspiel von investiven und nicht-investiven Maßnahmen erwiesen. Eine Erfahrung, die von den Ergebnissen des Wettbewerbs um den "Preis Soziale Stadt" bestätigt wird.

Das Programm sollte durch flankierende Förderung aus den Ressorts Bildung, Arbeit und Soziales auf der konkreten Quartiersebene gestärkt werden. Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen bieten sich - wie bisher - auch künftig als Partner der Kommunen an, um die schwieriger werdenden Integrationsaufgaben in benachteiligten Quartieren zu unterstützen.

### **Zu 5.3.3 und 5.3.4 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Städtebaulicher Denkmalschutz**

Der GdW begrüßt die beiden o. g. Teilprogramme der Städtebauförderung als wichtige Beiträge zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Bewahrung des kulturellen Erbes der Städte. Der Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis würdigt seit Jahren in besonderer Weise Wohnprojekte, die denkmalgerechte Sanierung mit modernem Wohnkomfort und Stadtreparatur verbinden.

Von besonderer Bedeutung ist, dass die Förderung im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowohl auf die historischen Stadtkerne als auch auf Teilzentren in Ortsteilen und großen Wohnsiedlungen zielt. Damit wird im Interesse der Innenentwicklung das gesamtstädtische Zentrensystem ausbalanciert und die Attraktivität des Wohnens an den Hauptstandorten des Wohnungsbestandes gestärkt.



## **Zu 5.4.2 Ökologische Stadterneuerung**

In einer Zwischenveranstaltung am 15.04.2010 zum Modellvorhaben zur energetischen Stadterneuerung wurde herausgearbeitet, dass Quartiere und deren Rahmenbedingungen zu individuell sind, um übergreifende Vorschläge zu unterbreiten. Es sind Wechselwirkungen zu beachten. So sinkt z. B. die Effizienz eines Fernwärmenetzes deutlich, wenn die Abnahme durch energetische Sanierung oder z. B. Rückbau stark zurückgeht. Dadurch wird ein Teil der Einsparungen kompensiert.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>



Berlin, 30. April 2010

## **Stellungnahme zur Unterrichtung durch die Bundesregierung – Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Drucksache 16/13325**

---

### **I. Allgemeines**

Die frühere Bundesregierung zeichnet in ihrem Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 4. Juni 2009 ein insgesamt zutreffendes Bild der Branche. Sie schreibt unter anderem, dass die Wohnraumversorgung in Deutschland gut ist. Einen großen Anteil an diesem positiven Ergebnis ist den privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zuzurechnen, denn sie verfügen über 77 Prozent des Wohnungsbestandes. 61 Prozent aller Mietwohnungen werden von privaten Eigentümern angeboten. Mit jährlichen Investitionen in ihre Immobilien in Höhe von 73 Milliarden Euro tragen die privaten Eigentümer maßgeblich dazu bei, dass die Qualität der Wohnungen auf hohem Niveau erhalten bleibt.

Die Anforderungen an die Qualität einer Wohnung steigen jedoch stetig. Die Menschen stellen heute andere Anforderungen als noch in den 1950er und 1960er Jahren. Die Haushalte werden kleiner und die Menschen wollen auch im hohen Alter noch möglichst lange eigenständig in den eigenen vier Wänden wohnen. Ebenso verlangt der Staat von den Eigentümern, ihren Beitrag zum Schutz des Klimas zu leisten sowie die Bestände altersgerecht umzubauen. Haus & Grund unterstützt die Klimaschutzziele der Bundesregierung und der sie tragenden Parteien und Fraktionen ausdrücklich. Fossile Energieträger werden immer knapper und die Preise steigen entsprechend. Eine vorausschauende Wohnungspolitik sollte Anreize schaffen, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren, Energie effizienter zu nutzen und vermehrt regenerative Energien einzusetzen. Die hohen Sozialkosten sind nur dann zu begrenzen, wenn möglichst vielen Bürgern ein Wohnen im Alter in eigenen vier Wänden ermöglicht wird.

Steigenden Anforderungen stehen knappe finanzielle Mittel gegenüber. Selbstnutzer sind froh, wenn sie mit Eintritt in das Rentenalter ihre Schulden abbezahlt haben und wollen dann keine neuen Kredite für aufwändige Investitionen mehr aufnehmen. Die Lage vieler privater Vermieter in Deutschland ist prekär. Sie erwirtschaften nur mit 40 Prozent ihres Wohnungsangebotes einen Gewinn. Haus & Grund appelliert an den Deutschen Bundestag, bei allen Entscheidungen, die finanzielle Auswirkungen auf die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer haben, diesen Trade-off zwischen steigenden Anforderungen und knappen finanziellen Ressourcen zu beachten.

## II. Klimaschutzpolitik

Nach dem Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt der Gebäudebereich zu 20 Prozent zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Deutschland bei. Die politischen Annahmen gehen von einem mangelhaften Zustand der Bestandswohngebäude mit einem durchschnittlichen Energieverbrauch von rund 250 bis 300 Kilowattstunden (kWh) je Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr aus. Für die Gesamtheit der Wohngebäude in Deutschland ergeben sich jedoch durchschnittliche Verbräuche von 136 bis zu 170 kWh. Das geht sowohl aus einer Studie des Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) auf Basis der Daten des Energiedienstleisters ista als auch aus einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel hervor. Haus & Grund fordert den Deutschen Bundestag auf, den tatsächlichen Energieverbrauch der Wohngebäude ermitteln zu lassen. Nur auf Grundlage eindeutiger und unumstrittener Daten können weiterführende Klimaschutzvorgaben beschlossen werden. Andernfalls wäre die Gefahr groß, von den Immobilieneigentümern unwirtschaftliche Maßnahmen zu verlangen und somit gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes (Art. 14 Abs. 1 GG) zu verstoßen.

Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) schreibt vor, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Für den Bestand soll dies dann vorliegen, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der zu erwartenden Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Allerdings wurde bei dieser Formulierung verkannt, dass sie für vermietete Wohnungen nicht greift. Dort tätigt der Vermieter als Eigentümer die Investitionen, während allein dem Mieter als Nutzer die Energieeinsparungen zugutekommen (Investor-Nutzer-Dilemma).

Haus & Grund fordert eine strenge Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes. Hierfür müssen die Auswirkungen der EnEV 2009 grundlegend evaluiert werden. Überlegungen zu einer weiteren Verschärfung der EnEV müssen solange zurückgestellt werden. Bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen sollten die in den letzten Jahren gesammelten Erfahrungswerte aus der Praxis berücksichtigt werden. Zudem bedarf es einer gesonderten Betrachtung des vermieteten Wohnungsbestandes. Im Sinne des Klimaschutzes fordert Haus & Grund zudem eine einheitliche, einfache und beständige Regelung der energetischen Anforderungen an Gebäude. Als erster Schritt sollte hierfür das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in die EnEV integriert werden. Diese Vorschriften müssen thematisch einheitlich betrachtet und geregelt werden. Zudem muss die Öffnungsklausel für eigene landesrechtliche Regelungen abgeschafft werden.

Ein Instrument, das mittelbar zum Klimaschutz beitragen soll, ist der Energieausweis für Gebäude. Dieser Ausweis enthält Angaben über die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes. Es existieren zwei verschiedene Varianten: der bedarfsabhängige und der verbrauchsabhängige Energieausweis. Beim Bedarfsausweis wird der vermeintliche Energiebedarf eines Gebäudes anhand der Gebäudegrunddaten mittels komplexer Formeln berechnet. Der Energieverbrauchs-ausweis hingegen basiert auf den durchschnittlichen Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre. Die EnEV schreibt in der Regel die Ausstellung von Bedarfsausweisen vor. Käufer und Mieter sollen sich hierdurch ein Bild über die anfallenden Heizkosten oder Sanierungsarbeiten machen und verschiedene Gebäude miteinander vergleichen können.

Die existierenden Energieausweise erfüllen diesen Zweck jedoch nicht ausreichend. Zum einen besteht oftmals ein gravierender Unterschied zwischen dem berechneten Energiebedarf und dem tatsächlichen Energieverbrauch eines Gebäudes. Zum anderen haben Studien gezeigt, dass Energiebedarfsausweise je nach Aussteller unterschiedliche Werte für dasselbe Gebäude enthalten. Um einen Gebäudevergleich mit praxisgerechten Werten zu ermöglichen, fordert Haus & Grund eine Stärkung des Verbrauchsausweises. Bedarfsausweise sollten zukünftig nur dann erstellt werden müssen, wenn keine ausreichenden Daten für die Erstellung eines Verbrauchsausweises vorhanden sind. Zudem müssen auf nationaler und europäischer Ebene alle Bemühungen gestoppt werden, den Energieverbrauchsausweis abzuschaffen.

### **III. Mietrecht**

#### **a) Klimaschutz**

Klima- und umweltfreundliche Modernisierungen des vermieteten Wohnungsbestandes werden durch das geltende Mietrecht entweder dauerhaft verzögert oder vollständig verhindert. Um klima- und umweltfreundliche Modernisierungen vermieteter Wohnungen zu ermöglichen oder zu beschleunigen, ist es notwendig, das Mietrecht zu novellieren. Andernfalls kann der Gebäudebestand nicht im notwendigen Umfang modernisiert werden. Um die größten Hindernisse klima- und umweltfreundlicher Modernisierungen im Mietrecht zu beseitigen, fordert Haus & Grund die nachfolgend skizzierten Gesetzesänderungen:

#### *Mietmangel und Mietminderung – § 536 BGB*

Die Durchführung einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung eines Bauwerkes ist mietrechtlich ein „Mangel“. Gesetz und Rechtsprechung sind insofern eindeutig: Kraft Gesetzes wird die Miete für die Zeit der Arbeiten zwischen 50 und 100 Prozent gemindert. Klima- und umweltschützende Baumaßnahmen entziehen dem Vermieter folglich finanzielle Mittel, die für entsprechende Investitionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Des Weiteren hemmt es die Investitionsbereitschaft rein psychologisch, wenn der Investor für ein an sich positives Vorhaben finanziell „bestraft“ wird. Haus & Grund fordert, die Mietminderung kraft Gesetzes für klima- und umweltfreundliche Modernisierungen auszuschließen.

#### *Duldung der Umbaumaßnahmen – § 554 BGB*

Nach herrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung ist Umweltschutz für die Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich energetischer Sanierungen i. S. d. § 554 BGB unbeachtlich. So besteht nach § 554 BGB keine Duldungspflicht für den Einbau umweltgerechter Technologien, wie beispielsweise von Solaranlagen. Um den Modernisierungstau aufzulösen, sollten sämtliche klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen als grundsätzlich duldungspflichtige Maßnahmen definiert werden.

#### *Formalien der Mieterhöhung – §§ 559, 559b BGB*

§ 559 Abs. 1, 3. Alt. BGB ermöglicht Modernisierungsmieterhöhungen wegen nachhaltiger Einsparung von Energie oder Wasser. Die Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals im Mietrecht führt dazu, dass etwa die Kosten für Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren nicht Gegenstand einer Mieterhöhung sein können. Deswegen bedarf es der Klarstellung, dass alle klima-

oder umweltfreundlichen Modernisierungen erfasst sind. Darüber hinaus ist die formell wirksame Modernisierungsmieterhöhung angesichts ihrer bürokratischen Komplexität eine faktisch nicht zu meisternde Herausforderung. Hier bedarf es einer Vereinfachung.

#### *Streichung der gesetzlichen Ausschlussstatbestände – §§ 557a Abs. 2, 557b Abs. 2 BGB*

Eine Mieterhöhung infolge einer Modernisierung ist für eine Vielzahl von Mietwohnungen ausgeschlossen. Dies gilt zum einen bei Wohnraum mit Staffelmietvereinbarungen, zum anderen für Indexmieten. Auch in diesen Fällen sollte der Ausschluss von Mieterhöhungen in Folge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen umgehend aufgehoben werden.

#### *Umlage der Betriebskosten – § 556 BGB*

Betriebskosten, die infolge einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung neu entstehen, kann der Vermieter im Regelfall nicht auf den Mieter umlegen, da eine Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich ist. Dies ist regelmäßig nicht der Fall, da die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, moderne Anlagen zur Energiegewinnung nicht kennt (beispielsweise Solaranlagen). Die Umlage von Betriebskosten, die durch klima- oder umweltfreundliche Modernisierungen neu entstanden sind, sollte daher zukünftig durch einseitige Erklärung des Vermieters möglich sein. Darüber hinaus muss die Betriebskostenverordnung für die Zukunft entsprechend ergänzt werden – beispielsweise um die Kosten eines Energiemanagements.

#### **b) Abwehr von Mietnomaden**

Mietnomaden sind ein bundesweit bekanntes und leider nicht mehr seltenes Phänomen. Sie mieten Wohnungen mit der Absicht an, jede Mietzahlung zu verweigern. Mietnomaden nutzen zu ihrem Vorteil Schutzbestimmungen des Mietrechts sowie prozessuale Einschränkungen zugunsten der Mieter. Auf der Grundlage zunehmender Mitgliederbeschwerden über Mietbetrugsfälle geht Haus & Grund hochgerechnet von bis zu 15.000 Mietnomaden aus, die auf dem Wohnungsmarkt auffällig werden. Um den Schaden durch Mietnomaden für die Vermieter so gering wie möglich zu halten, ist eine gesetzliche Regelung zur Sicherung der Mietforderung dringend notwendig.

Um den Vermieter vor hohen Mietausfällen zu schützen, muss er die Möglichkeit erhalten, einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Hinterlegung der laufenden Miete oder (nach Kündigung) des Nutzungsentgeltes für die Wohnung in der nicht gezahlten Höhe bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts zu stellen. Dieser Antrag muss alle angefallenen und zukünftig fälligen Beträge umfassen dürfen.

Um redliche Mieter zu schützen und Umgehungen dieser Anordnungsmöglichkeit zu vermeiden, muss der Antrag bei allen Fällen der nicht vollständig bezahlten Miete zulässig sein, d. h. auch dann, wenn über eine Mietminderung gestritten wird. Andernfalls könnte der Mietnomade die Miete um 95 Prozent mindern und nur 5 Prozent zahlen. Gleichzeitig sollte zum Schutz der Mieter und im Interesse der Rechtssicherheit die Zulässigkeit des Antrages an ein Hauptsacheverfahren

ren geknüpft sein, was bisher nicht zwangsweise notwendig ist. Der Vermieter kann die Hinterlegung mithin nur beantragen, wenn ein Rechtsstreit über die Sache anhängig ist.

Kommt der Mieter der Anordnung zur Hinterlegung innerhalb einer Frist von einem Monat nicht nach, muss dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden, mit einem weiteren Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung die sofortige Räumung der Mieträume zu beantragen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter dem Mieter zuvor die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen hat.

Zudem muss verhindert werden, dass die Räumung einer Wohnung immer wieder grundlos verhindert werden kann, indem bei jedem Räumungsversuch ein angeblich neuer Untermieter präsentiert wird. Daher sollte die Räumungsvollstreckung auch gegen Personen ermöglicht werden, die keinen eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter haben oder ohne dessen Zustimmung in der Wohnung leben.

#### **c) Beseitigung asymmetrischer Kündigungsfristen**

Gemäß § 573c BGB Abs. 1 Satz 1 können Mieter bis zum dritten Werktag eines jeden Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Dies ist die dreimonatige Kündigungsfrist. Die Kündigungsfrist für Vermieter hingegen verlängert sich gemäß § 573c Abs. 1 Satz 2 nach fünf und acht Jahren um jeweils drei Monate. Dementsprechend gilt für Vermieter abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses eine drei-, sechs- oder neunmonatige Kündigungsfrist.

Diese Asymmetrie der Kündigungsfristen benachteiligt Vermieter unangemessen gegenüber Mietern. § 573c BGB berücksichtigt allein die Mobilitätsbedürfnisse von Mietern. Vermieter, die etwa aus gesundheitlichen Gründen möglichst umgehend in ihre Erdgeschosswohnung umziehen müssen oder zusätzlichen Wohnbedarf für eine Pflegeperson haben, können dieses Interesse nach der geltenden Rechtslage oftmals nur mit erheblichen Verzögerungen durchsetzen.

Längere Kündigungsfristen für Vermieter sind auch aus Gründen des Mieterschutzes nicht geboten. Vermieter können eine ordentliche Kündigung letztlich nur auf Eigenbedarf stützen. Weitere Kündigungsgründe, wie beispielsweise eine Verwertungskündigung zum Abriss des Gebäudes, sind vor allem bei privaten Vermietern eine statistisch nicht erfassbare Ausnahme. Mieter sind vor diesem Hintergrund durch das Mietrecht bereits umfassend vor einer Kündigung geschützt. Die asymmetrischen Kündigungsfristen sind daher zugunsten einer einheitlichen, dreimonatigen Kündigungsfrist für Mieter und Vermieter zu novellieren. Damit würde ein sichtbares Zeichen gesetzt, dass im Mietrecht beide Vertragsparteien gleich behandelt werden.

### **IV. Steuerrecht**

#### **a) Klimaschutz**

Nach der derzeit geltenden Rechtslage stellen Investitionsmaßnahmen bei Wohngebäuden, auch soweit sie der klima- und umweltgerechten Modernisierung dienen, Erhaltungsaufwendungen dar. Erhaltungsaufwendungen sind steuerlich im Jahr der Investition geltend zu machen. Dies gilt aber nur für Einzelmaßnahmen wie zum Beispiel den Austausch einer Heizungsanlage. Führt

ein Eigentümer mehrere Maßnahmen an einer Immobilie durch, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang stehen, so kann dies dazu führen, dass diese Einzelmaßnahmen insgesamt zu einer Steigerung der Gebäudesubstanz führen (vgl. BMF-Schreiben vom 18. Juli 2003, Az. IV C 3 S 2211 – 94/03). In diesen Fällen ist steuerlich von nachträglichen Herstellungskosten auszugehen. Dies führt dazu, dass die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum – in der Regel über 50 Jahre – abzuschreiben bzw. bilanzrechtlich zu aktivieren sind. Für Investoren ist dies ein Nachteil. Die gegenwärtige Regelung führt im Ergebnis zu einer Besteuerung von Scheingewinnen, weil die steuerliche Abschreibungsdauer von 50 Jahren wesentlich länger als die tatsächliche wirtschaftliche Nutzungsdauer beispielsweise einer Heizungsanlage ist. Außerdem erleben angesichts dieser Dauer ältere Eigentümer die Amortisation ihrer Investitionen häufig nicht mehr.

Für Herstellungskosten an Gebäuden bestand bis in die 90er Jahre hinein die Möglichkeit, erhöhte Abschreibungssätze für bestimmte energiesparende Anlagen und Einrichtungen an Gebäuden in Anspruch zu nehmen (§§ 51 Abs. 1 Nr. 2q EStG, 82a EStDV). Selbstnutzer konnten entsprechende Aufwendungen im Rahmen eines Sonderausgabenabzugs geltend machen. Derzeit steht selbstnutzenden Immobilieneigentümern bei Renovierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen lediglich die Steuerermäßigung nach § 35a EStG zu. Allerdings können insoweit nur die auf die Personalkosten entfallenden Aufwendungen zu 20 Prozent von bis zu maximal 6.000 Euro jährlich geltend gemacht werden. Klima- und umweltgerechte Modernisierungsmaßnahmen überschreiten diese Summe allerdings oftmals erheblich, so dass diese steuerliche Vorschrift bei größerem Investitionsaufwand ins Leere geht.

Angesicht der stetig steigenden Anforderungen an die energetische Qualität von Wohngebäuden ist es erforderlich, die steuerlichen Rahmenbedingungen für derartige Investitionen zu verbessern. Geeignet dafür ist die Wiedereinführung des § 82a EStDV in veränderter Form durch entsprechende Anpassung an die ordnungsrechtlichen Vorgaben (EEWärmeG und EnEV 2009). Verkürzte Abschreibungszeiträume trügen der tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer klima- und umweltfreundlicher Anlagen Rechnung. Darüber hinaus stellen sie für Eigentümer einen hohen Anreiz dar, in ihre Immobilien zu investieren.

## **b) Grundsteuer**

Im Jahr 2004 legten der Bayerische Staatsminister für Finanzen und der Minister der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz einen Bericht zur Reform der Grundsteuer vor. Die Senatorin für Finanzen der Freien Hansestadt Bremen stellte jüngst eine Machbarkeitsstudie mit dem Titel „Grundsteuer auf Basis von Verkehrswerten“ vor. Es ist damit zu rechnen, dass es in dieser Legislaturperiode auf Basis der vorliegenden Berichte und Gutachten eine Reformdiskussion geben wird. Haus & Grund fordert, dass eine Reform der Grundsteuer zu einer Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens und einer gerechten Verteilung der Steuerlasten führen muss. Mehrbelastungen gegenüber der heutigen Rechtslage sind zu verhindern. Denn eine höhere Grundsteuerbelastung würde nicht nur die Nutzer selbstgenutzten Wohneigentums, sondern über höhere Betriebskosten auch die Mieter treffen.



### **c) Eigenheimrentengesetz**

Die durch das Eigenheimrentengesetz im Jahr 2008 verbesserten Möglichkeiten zum geförderten Erwerb von Wohneigentum werden nur in einem geringen Umfang tatsächlich genutzt. Gründe dafür sind vor allem die Beschränkung der Förderung auf die selbstgenutzte Wohnimmobilie und die Deckelung der förderfähigen Beiträge der Eigenheimrenten-Sparer. Haus & Grund fordert daher, das Eigenheimrentengesetz an einigen Punkten zu novellieren und zu ergänzen:

1. Ausdehnung der Förderung auf vermietetes Wohneigentum
2. Last der nachgelagerten Besteuerung bei Einmalzahlung reduzieren
3. Strafsteuer herabsetzen

## **V. Stadtentwicklungspolitik**

### **a) Ausrichtung auf private Eigentümer**

Der Deutsche Bundestag hat Anfang dieses Jahres einen wichtigen Akzent gesetzt und 20 Millionen Euro zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umgeschichtet. Damit wird die herausragende Bedeutung einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung unterstrichen.

Haus & Grund fordert, alle Stadtentwicklungsprogramme dahingehend zu untersuchen, wie private Eigentümer stärker in die Prozesse der Stadtentwicklung einbezogen werden können und auf Basis dieser Ergebnisse die Programme anzupassen. Die an der Umsetzung der Programme beteiligten Kommunen sind zu verpflichten, ihr Informationsangebot auf die Einbeziehung privater Eigentümer auszurichten. Das durch die Interessenkongruenz von Kommunen und ihrer kommunalen Wohnungsunternehmen resultierende Problem der Bevorzugung kommunaler Unternehmen muss in allen Programmen durch eine unabhängige Kontrollinstanz bekämpft werden.

Im Fokus der zukünftigen Stadtentwicklungspolitik müssen Identität stiftende Quartiere mit nachhaltiger Entwicklungsperspektive stehen. Das können mit Hinblick auf die langfristige demographische Entwicklung in keinem Fall Plattenbausiedlungen am Stadtrand sein. Eine Perspektive bietet ausschließlich die Konzentration der Anstrengungen auf innerstädtische Bereiche. Die Stadtentwicklungspolitik darf weder mit investiven Maßnahmen – wie im Stadtumbau Ost – noch mit übertriebenem wohltätigem Engagement – wie im Programm Soziale Stadt – das Fortbestehen von Stadtrandsiedlungen implizit garantieren oder die angemessene und nachhaltige Rückbesinnung auf die Innenstädte verhindern.

### **b) Altschuldenhilfe**

Seit der Wiedervereinigung gewährte die öffentliche Hand Altschuldenhilfe in Höhe von über 17 Milliarden Euro, um den Wohnungsleerstand in Ostdeutschland zu reduzieren. Tatsächlich ist der Wohnungsleerstand nach Zahlen aus der jüngsten Mikrozensus-Zusatzerhebung lediglich von 14,4 Prozent auf 12,3 Prozent gesunken. Die Altschuldenhilfe verzerrt den Wettbewerb zwischen den Wohnungsanbietern zulasten der privaten Vermieter. Haus & Grund fordert daher, die Altschuldenhilfe für kommunale und genossenschaftliche Unternehmen nicht zu verlängern.



Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Deutschland

Bundestag-Drucksache 16/13325

vorgelegt für das Expertengespräch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 5. Mai 2010

29. April 2010

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57

10707 Berlin

Telefon: +49 (0)30 32781-0

Telefax: +49 (0)30 32781-299

Brüsseler Büro des BFW

47 – 51, rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

BELGIEN

Telefon: +32 2 5501618

Telefax: +32 2 5035607

E-Mail: [office@bfw-bund.de](mailto:office@bfw-bund.de)

Internet: <http://www.bfw-bund.de>

© BFW 2010

## **I. Vorwort**

### **1. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland**

- 1.3 Immobilienwirtschaftlicher Dialog des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

### **2. Immobilienmärkte**

- 2.2 Kapitalanlage in Immobilien**
- 2.3 Folgen der aktuellen Finanzkrise**

### **3. Wohnungsmärkte**

- 3.1. Auswirkungen des demografischen Wandels**
- 3.5 Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf**
- 3.7 Der Mietwohnungsmarkt**
  - 3.7.2 Veränderungen der Eigentümerstruktur**

### **4. Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte**

- 4.1. Leitgedanken und Rahmenbedingungen**
  - 4.1.1 Neuorientierung der Politik im Wohnungswesen**
  - 4.1.2 Die Rolle der Europäischen Union in der Wohnungs- und Städtebaupolitik**
- 4.2. Wohneigentum und Altersvorsorge**
  - 4.2.1. Die Neuregelungen des Eigenheimrentengesetzes**
- 4.6 Immobilien und Klimaschutz**
  - 4.6.2 Ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen**
  - 4.6.3 Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens von Wohngebäuden**
    - 4.6.4.2 Infrastrukturinvestitionen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung**
- 4.8 Steuerliche Rahmenbedingungen**

### **5. Integration von Raumordnung, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik**

## **I. Vorwort**

Dem BFW als Spitzenverband der privaten unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören derzeit über 1.600 Wohnungs- und Immobilienunternehmen an. Sie verwalten momentan einen Wohnungsbestand von circa 3,2 Millionen Wohnungen sowie Gewerberäume von insgesamt 10,4 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

2008 repräsentierten die BFW-Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von über 50 Milliarden Euro. Trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise und des niedrigen Neubauniveaus von 50.000 Wohneinheiten wurden durch BFW-Unternehmen weitere Grundstücksinvestitionen getätigt. Im Gewerbebau beläuft sich das Investitionsvolumen der BFW-Mitglieder derzeit auf rund 7 Milliarden Euro sowie etwa 4,6 Millionen Quadratmeter Nutzfläche jährlich.

Der BFW begrüßt es, dass erstmals im Juni 2009 ein Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vorgelegt wurde und damit die große Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für die deutsche Volkswirtschaft herausgestellt wird.

Dieser Bericht hat bezüglich der angesprochenen Themenfelder nicht an Aktualität eingebüßt. Der BFW befürwortet jedoch die bereits im Koalitionsvertrag angedeuteten Korrekturen bei der Ausrichtung der Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte. Zentrales Problem bleibt aber auch nach den Vorgaben des Koalitionsvertrages die Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes für den Immobilienstandort Deutschland, welches die unterschiedlichen Ziele von Politik, Mietern, Vermietern und Investoren in Einklang bringen kann.

Seit einem Jahr scheint auch klar zu sein, dass die Wohnungswirtschaft in Deutschland als wichtiger Wirtschaftszweig in der aktuellen Finanzkrise einen stabilisierenden Einfluss auf die Gesamtwirtschaft ausübt und sich damit maßgeblich vom Immobiliensektor anderer Länder wie den USA, Spanien etc. abhebt.

## **1. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland**

### **1.3 Immobilienwirtschaftlicher Dialog des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

Der BFW hält es für außerordentlich bedeutsam, dass die Immobilienwirtschaft die Möglichkeit erhalten hat, in einen konstruktiven Dialog mit der Bundesregierung zu treten. Wir begrüßen insbesondere auch die im Rahmen dieses immobilienwirtschaftlichen Dialogs stattfindenden Round-Table-Gespräche.

## **2. Immobilienmärkte**

### **2.2 Kapitalanlage in Immobilien – Real Estate Investment Trusts (REIT)**

Die Einführung des deutschen REIT-Gesetzes im Jahre 2007 war für den Finanzplatz Deutschland ein wichtiger Schritt. Bis heute gibt es in Deutschland mit der alstria office REIT-AG, der Fair-Value REIT-AG und der Hamborner REIT-AG aber nur drei REITs. Sechs weitere Kandidaten sind als sog. Vor-REITs registriert. Aus der Sicht des BFW zeigt dies, dass der REIT von den Immobilienunternehmen und vom Kapitalmarkt grundsätzlich angenommen wird. Gleichzeitig wird das im Gesetzgebungsverfahren prognostizierte Potential bei weitem nicht ausgeschöpft. Nach Angaben der European Public Real Estate Association (EPRA) gibt es z. B. in den USA 171, in Großbritannien 21 und in Frankreich 46 REITs. Der heutige Stand mit drei deutschen REIT-AGs ist gegenüber den ursprünglichen Schätzungen und internationalen Vergleichsmärkten ernüchternd. Hierfür ist nicht nur die schwierige Marktsituation für börsennotierte Aktiengesellschaften verantwortlich, sondern auch die vermeidbaren Strukturschwächen des REIT-Gesetzes. Der Gesetzgeber hat dies erkannt, denn der Koalitionsvertrag sieht den Abbau „überflüssiger Hemmschwellen“ vor, damit der REIT in Deutschland mit seinen hohen Eigenkapitalanforderungen und Transparenzstandards transaktionssicher funktionieren kann.

Die Finanzkrise kam für den deutschen REIT-Markt zur Unzeit. Da der Börsengang innerhalb von vier Jahren erfolgen muss, geraten Unternehmen, die noch vor dem Ausbruch der Krise den Weg zum

REIT eingeschlagen haben und Vor-REIT geworden sind, mit ihrem Börsengang zunehmend in Zeitnot. Ihnen muss genauso geholfen werden wie den bestehenden REITs, die wegen der Krise die strengen Eigenkapitalvorgaben des REIT-Gesetzes mit größter Mühe einhalten können. Die Verpflichtung zu einer 45prozentigen Eigenkapitalquote ist aufgrund des schwierigen Marktumfeldes sowie der hohen Schwankungen bei den Immobilienbewertungen und bei der Bewertung von Zinssicherungsgeschäften zurzeit in den dazu vorgesehenen Fristen schwer einzuhalten.

Der REIT-Markt wird sich dauerhaft nur entfalten, wenn der REIT-Status nicht mit unkalkulierbaren Risiken für die Gesellschaften verbunden und der Übergang in den REIT attraktiv und transaktionssicher ist. Insbesondere betrifft dies die Vorgaben zur Aktionärsstruktur – also die Mindeststrebessitz- und Höchstbeteiligungsquoten, für die es alternative Regelungen bzw. alternative Sanktionen zum derzeit drohenden Verlust des REIT-Status gibt.

Erfahrungen im Ausland zeigen, dass REITs häufig durch die Umwandlung von bestehenden Immobilien-Gesellschaften oder Portfolios entstanden sind. Das deutsche REIT-Gesetz geht dagegen in seiner Gesamtstruktur davon aus, dass Neugründungen erfolgen und wird dementsprechend den besonderen strukturellen und steuerlichen Voraussetzungen der „Bestandhalter“ nicht gerecht. So bedarf es im Zusammenhang mit Umwandlungen von einer Immobilien-AG in eine REIT-AG einer Regelung, wonach § 8b Abs. 2 KStG auf Veräußerungsgewinne bis zur Eintragung in das Handelsregister Anwendung findet. Nach der aktuellen Regelung sind Gewinne rückwirkend steuerpflichtig, so dass Aktionäre einer Umwandlung widersprechen dürften. Außerdem sind den deutschen REITs Bestandsmietwohnimmobilien nicht zugänglich, sofern diese vor 2007 errichtet worden sind, obwohl sie jedem anderen Immobilieninvestor aus dem In- und Ausland offen stehen.

### **2.3 Folgen der aktuellen Finanzkrise**

Seit Ausbruch der Finanzmarktkrise sind Kreditengpässe im Immobilienmarkt zu verzeichnen. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist stark abhängig von der Kreditversorgung. Über 90 Prozent der Unternehmen finanzieren ihre Projekte über klassische Bankfinanzierungen. Neubauprojekte, große Sanierungsmaßnahmen oder auch Portfoliokäufe stellen langfristige und kapitalintensive Engagements dar. Das Vertrauensverhältnis zwischen Banken und der Branche scheint durch die Finanzmarktkrise stark belastet zu sein. Das geht aus einer aktuellen BFW Konjunkturumfrage hervor. Der Kreditzugang ist schwieriger geworden. In der restriktiven Kreditvergabe wird derzeit das größte Risiko für die konjunkturelle Branchenerholung gesehen. Der leichte Aufschwung in 2009 könnte in Gefahr geraten, wenn einer wachsenden Kreditnachfrage der Unternehmen Begrenzungen des Kreditangebots gegenüber stehen und dadurch eine Ausweitung der Investitionstätigkeit behindert wird.

Viele Mitgliedsunternehmen des BFW melden einen erschwerten Zugang zu Fremdkapital durch die erhöhten Eigenkapitalanforderungen. Weiter wird der Zugang zu Fremdkapital durch scharfe Kreditklauseln, höhere Zinssätze, zunehmende Sicherheiten, kürzere Laufzeiten sowie ambitionierte Vorvermietungs- oder auch Vorverkaufsanforderungen erschwert. Dadurch werden Immobilieninvestitionen zurückgehalten oder erst gar nicht realisiert. Knapp ein Drittel der Unternehmen musste bereits Projekte aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten zumindest zurückstellen.

Auch die staatliche Förderbank KfW warnt deutlich vor einer bevorstehenden Kreditklemme, da sich die schwache Eigenkapitalsituation der Banken zu einem wachsenden Hemmnis der Kreditvergabe entwickelt. Besonders im 4. Quartal 2009 wurde eine selbst für Krisenzeiten außergewöhnlich schwache Kreditvergabe registriert. Die Forderung nach einer weiteren Erhöhung der Eigenkapitalausstattung der Banken (CRD IV Richtlinie) würde die angespannte Situation weiter verschärfen und sowohl Unternehmens- als auch Projektfinanzierungen weiter einschränken. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss sich mit einem strukturell hohen Fremdfinanzierungsanteil in der aktuellen Situation darauf verlassen können, dass Finanzierungen auch in Zukunft möglich bleiben. Finanzierungen sind Voraussetzungen für Investitionen und damit auch für den Erhalt zahlreicher Arbeitsplätze weit über die Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft hinaus.

## **3. Wohnungsmärkte**

### **3.1 Auswirkungen des demografischen Wandels**

Der BFW befasst sich bereits seit 1996 in einem eigenen Arbeitskreis „Seniorenimmobilien“ mit dem Thema des demografischen Wandels und den Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft. Der

Arbeitskreis ist an zahlreichen Fachgremien beteiligt, so beispielsweise am Modellprogramm „Neues Wohnen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, an der Expertenkommission „Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Deutschen Verbandes, am Normenausschuss „Barrierefreies Bauen“ DIN 18040, am Kuratorium des Qualitätssiegels Betreutes Wohnen NRW sowie an der Arbeitsgemeinschaft Qualitätssiegel Ambient Assisted Living des VDE. Der BFW übernimmt zudem für das im vorliegenden „Wohnungs- und Immobilienmarktbericht“ der Bundesregierung genannte Programm „Wohnen für (Mehr)Generationen – Gemeinschaft stärken, Quartier beleben“ des Bundesfamilienministeriums die fördertechnische Abwicklung und wohnungswirtschaftliche Beratung.

Der demografische Wandel ist eines der zentralen Zukunftsthemen, mit denen sich die Immobilienwirtschaft auseinandersetzen muss. Die im Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland genannten Zahlen verdeutlichen dies.

Die Immobilienbestände sind jedoch noch nicht auf den demografischen Wandel eingestellt. Laut eines aktuellen Berichts der Kommission Wohnen im Alter des Bundesbauministeriums und des Deutschen Verbandes, an dem auch der BFW mitgewirkt hat, gibt es zurzeit etwa 11 Millionen Altershaushalte in Deutschland. Aber nur rund 5 Prozent leben bisher in einem barrierearmen oder barrierefreien Wohnumfeld. Die Schere zwischen Bestand und Bedarf könnte sich in den nächsten Jahren sogar noch weiter öffnen. Aktuell sind rund 16 Millionen Menschen in Deutschland, das heißt 20 Prozent der Bevölkerung, 65 Jahre und älter. Für das Jahr 2020 rechnen Experten mit einer Zunahme des Bundesdurchschnitts um 20 Prozent und der Hochbetagten über 80 Jahre um 50 Prozent. Betroffen sind insbesondere Ostdeutschland und das beispielsweise südliche Niedersachsen, wo überdurchschnittlich viele Menschen älter als 65 Jahre sind. Bis 2020 wird vor allem in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und im nördlichen Umland von München die Anzahl älterer Menschen stark steigen.

Angesichts der angespannten Haushaltssituation Deutschlands und sinkender Renten der älteren Bevölkerung bekommt das Betreute Wohnen und Wohnen mit Service, wie es in europäischen Nachbarländern, z. B. den Niederlanden, längst praktisch umgesetzt wird, mehr Bedeutung. Seit der Einführung der Pflegeversicherung zeigt sich eine quantitative Verschiebung von vollstationären Pflegeeinrichtungen, wie Pflegeheimen und Seniorenresidenzen, hin zum Wohnen mit Pflegeleistungen unterschiedlicher Intensität (Service-Wohnen, Betreutes Wohnen etc.). Dies ist nicht zuletzt auf den Wunsch vieler älterer Menschen zurückzuführen, so lange wie möglich unabhängig in ihrer vertrauten Umgebung zu verbleiben – auch im Falle von Pflege- und Hilfebedürftigkeit. Nur etwa 10 Prozent der Seniorinnen und Senioren sind bereit, freiwillig in ein Heim zu ziehen. Gleichzeitig kann die erhöhte Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen zur Entschärfung des Problems von Altersarmut beitragen. Dabei geht es aus Sicht des BFW nicht nur um die bauliche, barrierearme Anpassung des Wohnraums, sondern auch um eine gute vorpflegerische und pflegerische Versorgung, ein Quartier, das den täglichen Bedarf wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken einbezieht, genauso wie um das Zukunftsthema der technischen Unterstützung, das sog. „Ambient Assisted Living“.

Statt der Versorgung von pflegebedürftigen Personen in teuren Wohn- und Pflegeheimen entlastet eine Stärkung des selbstständigen Wohnens mit niedrigschwelligen ambulanten und häuslichen Pflegeangeboten im Wohnquartier aber auch die öffentliche Hand und die Pflegekasse. Das Einsparpotential bei der Versorgung von Seniorinnen und Senioren im Rahmen des selbstständigen Wohnens mit häuslichen und niedrigschwelligen Betreuungsangeboten bewegt sich im Verhältnis zur stationären Pflege in einem Wohn- und Pflegeheim bei 1.650 bis 1.950 Euro pro Haushalt und Monat. Wenn es gelingt, nur 100.000 Wohnungseinheiten altersgerecht so zu gestalten, dass Mieter und Eigennutzer darin so lange wie möglich selbstständig wohnen können, werden Aufwendungen der Pflegeversicherung bezüglich einer alternativen Unterbringung in Pflegeheimen in Höhe von rund 2 Milliarden Euro jährlich eingespart.

Damit ausreichend altersgerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können, benötigt die Wohnungswirtschaft eine Aufstockung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ für den Bestand. Der BFW sieht das Programm „Altersgerecht Umbauen“ als äußerst effizient an und begrüßt es ausdrücklich. Sollte eine Aufstockung nicht möglich sein, sollte die Förderung mindestens jedoch auch nach 2011 auf hohem Niveau fortgeführt werden.

Der BFW ist der Auffassung, dass das Thema Bestandsersatz nicht länger ein Tabu sein darf. Bestandsersatz durch hochwertigen energieeffizienten und altersgerechten Neubau kann unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten unter Umständen die bessere Alternative sein. Die Politik sollte dieser Option mehr Bedeutung beimessen: Die Kosten für eine energetische und altersgerechte Vollmodernisierung bei einer barrierearmen Wohnraumanpassung betragen bereits rund 1.000 bis 1.500 Euro

pro Quadratmeter. Bei einer barrierefreien Vollmodernisierung liegen sie sogar bei rund 1.300 – 2.000 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich dazu belaufen sich die Kosten für Abriss und Neubau auf maximal 1.500 Euro pro Quadratmeter. Das zeigt deutlich, dass die Modernisierung nicht günstiger, sondern zum Teil sogar teurer als der Neubau ist. Einen Neubau von Anfang an barrierefrei zu gestalten, ist einfacher und würde sich nach Schätzungen unseres BFW-Arbeitskreises Seniorenimmobilien auf circa fünf Prozent Zusatzkosten gegenüber einem traditionellen Neubau belaufen. Der BFW erachtet daher ergänzende steuerliche Anreize für den Neubau als wichtig. Denkbar wäre hier die Wiedereinführung einer spezifischen degressiven AfA – in Höhe von 4 Prozent für die ersten acht Jahre.

Langfristig könnte sich beim Wohnungsbestand die derzeit geplante neue Norm für barrierefreies Bauen, E-DIN 18040, die die bisherigen Planungsnormen DIN 18024 und DIN 18025, Teil 1 und 2, ersetzen soll, als Investitionshemmnis erweisen. Im Anwendungsbereich der E-DIN 18040-2 ist in dem aktuellen Entwurf festgehalten, dass die DIN-Norm sinngemäß auch für den Wohnungsbestand gelten sollte. Dieses muss aus Sicht des BFW herausgenommen werden. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Norm weiterhin auf Barrierefreiheit bei Modernisierungen und Umbauten im Bestand abstellt, während der Bund (durch das am 1. April 2009 gestartete KfW-Programm *Seniorengerecht Wohnen – Altersgerecht Umbauen*) und zahlreiche Länder förderpolitisch lediglich auf eine Barrierereduzierung hinarbeiten und damit richtigerweise den Bestand für den bereits eingeleiteten demografischen Wandel „fit“ machen.

Problematisch sind zum Teil auch die rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Novellierung des Heimrechtes, da sie zu Rechtsunsicherheiten für Immobilienunternehmen führen können. So wurde zwar erreicht, dass das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG), das im Herbst 2009 in Kraft getreten ist, im Bereich des Service-Wohnens und des Betreuten Wohnens nicht anzuwenden ist, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen zum Gegenstand hat.

Neben der altersgerechten Gestaltung von Wohnungen und einer vermehrten Kooperation mit der Pflegewirtschaft braucht die Wohnungswirtschaft eine stärkere Berücksichtigung des altersgerechten Wohnens in der Quartiersentwicklung, denn ohne Infrastruktur vor Ort (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken etc.) führt ein Umbau von Wohnungen ins Leere und ist wirtschaftlich nicht tragbar. Den demografischen Aspekten muss daher auch unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten stärkeres Gewicht beigemessen werden.

Die private Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist bereit und in der Lage, sich im Bereich altersgerechtes Wohnen zu engagieren. Laut einer aktuellen BFW/Terranus-Umfrage vom April 2010 sehen 80 Prozent der befragten Bauträger, Projektentwickler und Bestandsverwalter in baulich altersgerecht angepassten Wohnungen die bevorzugte Wohnform der Zukunft. 60 Prozent entschieden sich für Service-Wohnen. Die überwiegende Zahl der befragten Unternehmen bietet seine Wohnungen in der mittleren Preiskategorie sowohl zur Miete als auch zum Verkauf an. Primär werden Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern angeboten. Laut einer Erhebung des Forschungsinstituts InWIS von November 2007 bieten bereits jetzt Wohnungs- und Immobilienunternehmen über 400.000 altersgerechte Wohnungen mit teilweise niedrigschwelligen Betreuungs- und Unterstützungsangeboten an.

### **3.5 Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf**

Die Auswirkungen der Finanzkrise sind evident. In der Bauwirtschaft sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in 2009 um rund 0,7 Prozent und im Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen um circa 1,6 Prozent.

Der Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen wurde im Jahr 2009 nach oben durchbrochen. In der zweiten Jahreshälfte 2009 stieg das Genehmigungsvolumen gegenüber den Vorjahresmonaten an, so dass Ende 2009 für das Gesamtjahr ein Anstieg um knapp 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist.

Der Anstieg fiel differenziert nach Segmenten unterschiedlich aus. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Anstieg bei 2,1 Prozent (auf 74.785 WE) bzw. 1,6 Prozent (auf 15.272 WE). Die Genehmigungszahlen stiegen bei Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern um 13,7 Prozent auf 30.773 WE. Die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ging hingegen in 2009 um 1,8 Prozent auf 30.901 WE zurück.



Zu erkennen ist, dass der Mietwohnungsbau leicht anzieht. Das Genehmigungsvolumen im Mietwohnungsbau steigt erstmals seit Mitte der 90er Jahre an. Erste Frühindikatoren deuteten darauf hin, dass der Markt im Krisenjahr 2009 seine Talsohle erreicht haben sollte. Aktuell macht das Bauzins-Tief Mietobjekte für Kapitalanleger attraktiv.

In den vergangenen Jahren wurden – und dies zeigt auch der vorliegende Bericht – zu wenig neue und an die Bedürfnisse der Mieter angepasste Wohnungen gebaut. Vor allem in Wachstumsregionen, in denen zukünftig Engpässe entstehen und die Mieten weiter steigen, kann bereits von einer Neubaulücke gesprochen werden. Die Investoren konzentrieren daher ihre Aktivitäten gezielt auf Ballungsgebiete wie Hamburg, München oder die Rheinschiene. In diesen Regionen wird eine weitere Bevölkerungs- und Haushaltszunahme erwartet und somit eine steigende Nachfrage nach passendem/adäquatem Wohnraum.

Die Marktteilnehmer sind sich jedoch einig, dass an der aktuellen Entwicklung der Baugenehmigungen noch keine nachhaltige Entwicklung abzulesen ist, da sich das Genehmigungsvolumen derzeit auf einem sehr niedrigen Niveau befindet.

Es müssen Anreize geschaffen werden, die zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes in Ballungszentren führen. Vor allem in den nächsten zehn Jahren ergibt sich in Wachstumsregionen nach zahlreichen Wohnungsmarktprogноsen ein Wohnungsneubaubedarf von bis zu 225.000 Wohneinheiten. Auch unter dem Gesichtspunkt der stark gestiegenen Baukosten und einer derzeit schwachen Konjunktur sehen die Unternehmen unterstützende staatliche Maßnahmen, vor allem im Wohnungsneubau, als durchaus erforderlich.

### **3.7 Der Mietwohnungsmarkt**

Deutschland ist mit rund 24 Millionen Mietwohnungen ein europäisches Land, das einen hohen Mietanteil hat. Daher ist es wichtig, bei Änderungen im Mietrecht die Belange der Mieter und Vermieter in Einklang zu bringen. Vollkommen richtig haben die Koalitionsparteien daher erkannt, dass ein soziales Mietrecht und die Beseitigung von Hemmnissen für energetische und altersgerechte Sanierungen kein Widerspruch sind, sondern ein soziales Mietrecht auch dadurch gekennzeichnet ist, dass dem Vermieter keine zusätzlichen Lasten und Risiken bei einer positiven Veränderung der Lebensbedingungen der Mieter auferlegt werden. Das Bekenntnis zu einer Verweigerung von Mietminderungsansprüchen bei der Durchführung von energetischen Maßnahmen wird daher ausdrücklich begrüßt. Die BSI, deren Vorsitz der BFW derzeit inne hat, wird am 11. Mai 2010 einen ausführlichen Vorschlag zur Mietrechtsreform vorlegen.

#### **3.7.2 Veränderungen der Eigentümerstruktur**

Wie der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft herausstellt, ist die Bevölkerungsgruppe der 30- bis 40-Jährigen diejenige, die am stärksten Wohneigentum neu erwirbt. Der BFW begrüßt, dass sich die Bundesregierung im Koalitionsvertrag für eine Erhöhung der Wohneigentumsquote ausgesprochen hat.

Da jedoch mit abnehmender Geburtenrate auch die Zahl der Haushalte sinkt, die mit 2 bis 3 Kindern in den klassischen Fall des Eigentümerwerbers eines freistehenden Einfamilienhauses fallen, werden mittelfristig alternative Wohneigentumsformen stärker in den Mittelpunkt rücken. Der Erwerb von Eigentumswohnungen wird an Bedeutung gewinnen. Um einer breiten Bevölkerungsschicht, nämlich derjenigen mit einem mittleren Einkommen, Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen, muss die Diskussion um die Privatisierung von Wohnungsbeständen wieder aufgenommen und konstruktiv mit allen Partnern geführt werden.

Tatsächlich sind die auf die Privatisierung und Umwandlung in Wohneigentum spezialisierten mittelständischen Unternehmen an einer integrierten Umsetzung interessiert. Dies beinhaltet die Beteiligung der Bewohner, der bisherigen Eigentümer und die Berücksichtigung einer langfristig angelegten Quartiersentwicklung. Dass Maßnahmen, die der Entwicklung von Stadtquartieren zu Gute kommen, vernachlässigt werden, ist in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten. Der BFW unterstützt den Ansatz, Privatisierungsvorhaben standortbezogen zu entwickeln und unter Berücksichtigung aller lokalen Akteure durchzuführen. Der BFW tritt auch dafür ein, dass durch Privatisierungen langfristige Mieter weiterhin mieten können und bevorzugt bei einem möglichen Verkauf angesprochen werden.

## **4. Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte**

### **4.1 Leitgedanken und Rahmenbedingungen**

#### **4.1.1 Neuorientierung der Politik im Wohnungswesen**

Soweit der Bericht von einem Übergang einer quantitativ orientierten zu einer zunehmend auf qualitative Aspekte konzentrierten Wohnungsbaupolitik spricht, wird nach Auffassung des BFW übersehen, dass die Beschreibung von qualitativen Aspekten auch Auswirkungen auf Quantitäten hat. Nicht alle Bestände sind an die geforderten Qualitäten anpassbar. Höhere Qualität führt zu höheren Kosten. Ohne eine Antwort auf die Frage nach dem Umgang mit nicht sanierungs- und damit nicht zukunftsfähigen Beständen und ohne eine Unterstützung von Schwellenhaushalten bei der Eigentumsbildung besteht nach Ansicht des BFW die Gefahr einer Segregation des Wohnungsmarktes. Die sich öffnende Schere zwischen dem Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum im Neubau und dem Preisindex für bestehende Wohngebäude und die deutliche Erhöhung des Anteils der Gebrauchtimmobilien am Eigentumserwerb von 40 auf 56 Prozent deuten bereits eine der Neuorientierung der Politik widersprechende Entwicklung an. Statt dem Erwerb effizienter Neubauten dominiert der Erwerb von Wohnimmobilien mit sinkendem Marktwert und damit wohl eher ineffizienten Gebäuden.

Wie problematisch eine solche Entwicklung ist, zeigt sich an der abnehmenden Bereitschaft und finanziellen Möglichkeit der Seniorenhaushalte zur Vornahme von energetischen oder altersgerechten Sanierungen. Ziel kann daher nicht nur eine quantitative, sondern muss auch eine qualitative Veränderung der Eigentumsquote sein. Es müssen verstärkt Anreize zum Erwerb effizienter Gebäude und zur unmittelbaren Sanierung bei Erwerb ineffizienter Gebäude geschaffen werden.

#### **4.1.2 Die Rolle der Europäischen Union in der Wohnungs- und Städtebaupolitik**

Mit der Öffnung der Europäischen Strukturfonds für die energetische Sanierung von Gebäuden hat die Europäische Union einen wichtigen Förderimpuls gesetzt, um für die ehrgeizigen Ziele zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich und die stärkere Nutzung erneuerbarer Energien auch zielgerichtete Umsetzungen zu ermöglichen. Da die Bundesregierung auch die Forderungen aus der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie über die Nutzung erneuerbarer Energien umsetzen muss und wird, ist aus Sicht des BFW unklar, warum entsprechend zur Verfügung gestellte Fördermittel nicht abgerufen werden. Das Prinzip „Fördern statt Fordern“ wird unseres Erachtens hier in sein Gegenteil verkehrt. Der BFW ist daher der Auffassung, dass die Programme entsprechend den europäischen Fördermöglichkeiten angepasst werden sollten, um somit die Ergebnisse nachhaltiger, energieeffizienter Gebäudesanierungen weiter zu steigern – in anderen Fällen umfangreiche Sanierungen überhaupt erst durchführbar zu machen.

Befürchtungen, dass über die Bereitstellung und Abrufung entsprechender Fördermittel Kompetenzen auf die europäische Ebene verlagert werden könnten, kann der BFW nicht vollumfänglich teilen. Selbstverständlich erachtet auch der BFW die Ansiedlung wohnungspolitischer Kompetenzen auf der marktnächsten und damit inländischen Ebene am sinnvollsten. Die Umsetzung gemeinschaftlich getragener Entscheidungen auf europäischer Ebene, deren wirtschaftliche Konsequenzen in der Regel von den Marktakteuren getragen werden müssen, sollten jedoch nicht durch die mangelnde Nutzbarkeit von vorgesehenen Fördermitteln konterkariert werden.

### **4.2 Wohneigentum und Altersvorsorge**

#### **4.2.1 Die Neuregelungen des Eigenheimrentengesetzes**

Der BFW begrüßt das im Koalitionsvertrag verankerte Ziel, die Wohneigentumsquote zu erhöhen und damit einhergehend das Eigenheimrentengesetz (EigRentG) zu vereinfachen.

Die Erhöhung der Wohneigentumsquote führt zur Vorbeugung von Altersarmut und damit zu einer Entlastung des sozialen Sicherungssystems. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote zieht aber auch gesamtwirtschaftliche positive Effekte nach sich. Der BFW merkt jedoch an, dass die guten Anreizmechanismen des Eigenheimrentengesetzes durch zu komplexe Regelungen sich dem Eigennutzer nicht erschließen und daher häufig nicht in Anspruch genommen werden. Unseres Erachtens müsste das aktuelle Förderverfahren vereinfacht und um das vermietete Wohneigentum ergänzt werden.

Für eine konsequente, diskriminierungsfreie Einbeziehung des Wohnens in die staatlich geförderte private Altersvorsorge bedarf es einer Ausweitung der Förderung auf vermietete Wohnimmobilien. Es ist nicht sachgerecht, den Erwerb vermieteter Immobilien im Rahmen eines klassischen Altersvorsorge-Fondssparplans zu ermöglichen, die Direktanlage in Wohnimmobilien aber staatlich nicht fördern zu wollen. Zudem ist auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Mobilitätsanforderungen das vermietete Wohneigentum in die Riester-Systematik mit einzubeziehen. Durch einen Job- und den damit verbundenen Ortswechsel darf der Eigentümer oder die Eigentümerin einer bislang selbst genutzten und mit Unterstützung der Riester-Förderung erworbenen Eigentumswohnung nicht in die Lage versetzt werden, diese verkaufen zu müssen und die Förderbeiträge zurückzuzahlen.

Es hat sich gezeigt, dass die nachgelagerte Besteuerung nicht praktikabel genug ist, um eine adäquate und für alle Bürger und Bürgerinnen leicht nachvollziehbare Lösung darzustellen. Ein vorgelagerter pauschalierter Steuersatz würde den administrativen Aufwand, der für Anbieter, Steuerzahler und Finanzbehörden nach den derzeitigen Regelungen gleichermaßen auftritt, merklich schmälern. Der administrative Aufwand hält besonders Privatbanken davon ab, riestergeforderte Darlehen anzubieten. Diese sind aber gerade aus Verbrauchersicht am rentabelsten, da hier in der Regel keine Kosten anfallen und entsprechend die Rendite höher ausfällt.

Im Bereich der Förderung des Wohneigentums und der Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die kapitalgedeckte private Altersvorsorge muss auch auf die besondere Sensibilität dieser Vorsorgeform für Baukostenerhöhungen hingewiesen werden. Berechnungen der empirica AG haben für den Zeitraum von 2011 bis 2015 zusätzliche Ersterwerber durch die Eigenheimrente in Höhe von rund 56.500 Haushalten jährlich veranschlagt. Aufgrund der Baupreiserhöhungen geht der BFW jedoch derzeit von einem um 20 Prozent abgeschwächten Effekt aus.

## **4.6 Immobilien und Klimaschutz**

### **4.6.2 Ordnungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Die Wechselwirkung zwischen Baukostenerhöhungen und Eigentumsquote ist nach Ansicht des BFW bei der Festlegung der ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Vor diesem Hintergrund sieht der BFW die angestrebte Evaluierung der EnEV 2009 als unabdingbare Voraussetzung für weitere ordnungsrechtliche Überlegungen. Allerdings lässt sich bereits jetzt feststellen, dass der abnehmende Abstand zwischen dem bauordnungsrechtlichen Mindestbestimmungen und dem Stand der Wissenschaft die Frage der Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen immer mehr in den Vordergrund stellt. Vollkommen unverständlich ist daher die bisherige Vernachlässigung der Betrachtung des Investor-Nutzer-Dilemmas im Bereich der vermieteten Bestandsimmobilien. Hier stehen dem Vermieter als Investor die eingesparten Energiekosten gerade nicht zur Finanzierung der Investition zur Verfügung. Die Durchsetzung der im Wohnungsmietrecht möglichen Kostenumlage ist hingegen so marktabhängig, dass eine generelle Betrachtung kaum möglich ist.

Ganz anders stellt es sich im Bereich der Gewerbemieten dar. In diesem Segment fehlen solche Instrumente vollständig. Die Anwendung der EnEV im Sanierungsbereich steht damit auf tönernen Füßen. Aber auch im Neubaubereich decken – bei Berücksichtigung der erhöhten Finanzierungskosten – die Mehrkosten der Anschaffung kaum noch die eingesparten Energiekosten.

Um ein Beispiel aus der Praxis zu nennen: Allein für ein typisches Einfamilienhaus im Niedrigpreis-Segment von 150.000 Euro kommt man auf ca. 17.000 bis 20.000 Euro Mehrkosten aus EnEV und EEG. Für die verbesserte Wärmedämmung ergibt sich bei einem Einfamilienhaus mit Putzfassade eine Baukostensteigerung von ca. 14 Prozent. Für zusätzliche Anforderungen aus dem EEWärmeG (Kollektorflächen etc.) ergibt sich ein haustechnischer Mehraufwand von ca. 33 Prozent.

Bei einem aktuellen Zinssatz von 4,5 Prozent und einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent bedeuten 20.000 Euro Mehrkosten circa eine um 90 Euro pro Monat höhere Kreditrate und 12.000 Euro mehr Zinsen über die gesamte Laufzeit (Tilgungssatz von 2 Prozent).

### **4.6.3 Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens von Wohngebäuden**

Mit Sorge betrachten wir die Entwicklung der Kapitalausstattung des Förderprogramms „Energieeffizient Bauen und Sanieren“. Minister Ramsauer steht vor der Aufgabe, trotz erhöhter Anforderungen mit weniger Mitteln Anreize zum Bauen oder Sanieren einer größeren Anzahl an Wohnungen zu

schaffen. Die im Bericht dargestellten Zahlen stimmen den BFW nachdenklich, wenn es um die Bewältigung dieser Aufgabe geht.

So wurden 2006 mit einem Programmtitel von 1,35 Milliarden Euro und einem Investitionsvolumen von 11,8 Milliarden Euro noch 320.000 Wohnungen vom Programm unterstützt. Im Jahr 2008 waren es nur noch 280.000 Wohnungen bei 1,4 Milliarden Euro Programmtitel und 13 Milliarden Euro Investitionsvolumen. Die Erhöhung des Anforderungsniveaus mit der EnEV 2009 und der Anpassung der Förderstufen dürften die negative Entwicklung des Verhältnisses von Investitionskosten zur Anzahl der energieeffizienten Wohnungen weiter beschleunigen. Die Aussichten auf eine Erhöhung der Sanierungsquote sind damit unseres Erachtens äußerst schlecht.

#### **4.6.4.2 Infrastrukturinvestitionen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung**

Zur Belebung der Kreditvergabe ist es aus Sicht des BFW von besonderer Bedeutung, dass das im Rahmen der Konjunkturpakete I und II aufgelegte, 40 Milliarden Euro umfassende Kredit- und Bürgschaftsprogramm als Finanzierungsstütze für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft optimiert wird. Das KfW-Sonderprogramm stellt einen überaus wichtigen Baustein der aktuellen konjunkturpolitischen Stützungsmaßnahmen der Bundesregierung dar. Zu unserem Bedauern haben wir jedoch feststellen müssen, dass nach derzeitigem Sachstand nur Objektfinanzierungen von Immobilienunternehmen förderfähig sind, welche ausschließlich Gewerbeimmobilien errichten und veräußern, während der Neubau sowie auch die Modernisierung von Wohnimmobilien nicht in den Anwendungsbereich des KfW-Sonderprogramms 2009 fallen. Neben diesen grundsätzlichen förderpolitischen Überlegungen bleibt aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der deutliche Hinweis, dass die Tatsache, dass wohnungswirtschaftliche Objektfinanzierungen sowohl im Neubau wie in der Bestandsmodernisierung im Rahmen des KfW-Sonderprogramms 2009 bislang nicht förderfähig sind, sich zusätzlich hemmend auswirkt und den Wohnungsbau weiter negativ beeinflusst.

Aus diesem Grund hält der BFW folgende Änderungen im KfW-Sonderprogramm als Stütze für die Kreditvergabe in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für evident.

Das KfW-Sonderprogramm finanziert Projekte erst ab einem Gesamtfremdfinanzierungsvolumen von über 50 Millionen Euro. In der Regel werden Projekte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit einem Volumen von 20 bis unter 50 Millionen Euro realisiert.

Des Weiteren sollte der Neubau und die Modernisierung von Wohnimmobilien in dieses Programm mit aufgenommen werden. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist die Differenzierung zwischen Gewerbe- und Wohnimmobilien beim KfW-Sonderprogramm 2009 im Praxisbezug vielfach kaum nachvollziehbar. Während eine im heimgesetzlichen Anwendungsbereich liegende vollstationäre Pflegeimmobilie fördertechnisch als Gewerbeimmobilie betrachtet wird und damit im Rahmen des KfW-Sonderprogramms förderfähig wäre, ist dies für die Objektfinanzierung eines betreuten Wohnens, welches im Sinne des Heimgesetzes keine Pflegeimmobilie darstellt, nicht möglich, obwohl der bautechnische wie immobilienwirtschaftliche Unterschied zwischen diesen beiden Wohnformen für ältere Menschen eher gradueller Art ist.

Das KfW-Sonderprogramm hat vor allem auch für Wohnprojektfinanzierungen, die nicht über die wohnungswirtschaftlichen Programme der KfW gefördert werden, eine besondere Bedeutung. Finanzierungen, die vor Ende der Kreditlaufzeit stehen und Anschlussfinanzierungen oder auch Prolongationen benötigen, werden zunehmend zu einem Problem. Zum Einen können diese Projekte nicht über die wohnungswirtschaftlichen Programme der KfW gefördert werden und zum Anderen wurden durch die aktuelle Finanzmarktkrise die Wohnprojekte schlechter bewertet, so dass die Banken gezwungen sind, mehr Eigenkapital zu hinterlegen. Die angespannte Situation der Banken und der Vorstoß der EU-Kommission zur Verschärfung der Eigenkapitalrichtlinie führen dazu, dass die Kreditvergabe weiter eingeschränkt wird. Das KfW-Sonderprogramm könnte einen Beitrag dazu leisten, dieser Situation entgegen zu wirken, da die Hausbanken die Möglichkeit hätten, über die Bürgschaft des KfW-Sonderprogramms Risiken auszulagern und damit weniger Eigenkapital zu unterlegen.

#### **4.8. Steuerliche Rahmenbedingungen**

Dem Ziel der Erhöhung der Sanierungsquote bei Bestandsimmobilien dürften steuerliche Restriktionen im Weg stehen. So sprechen nicht nur die Erhöhung des energetischen Anforderungsniveaus und die begrenzte Fördermittelbereitstellung, sondern auch die steuerlichen Rahmenbedingungen, konkret

die nicht dem Lebenszyklus einer Immobilie entsprechenden Abschreibungssätze, das Erbschaftsteuerrecht, die Zinsschranke, die Einschränkung des Grundsteuererlasses und die Regelungen zu den anschaffungsnahen Aufwendungen gem. § 6 Abs. 1 Satz 1a EStG, gegen die Erreichung des Ziels, die Eigentumsquote zu erhöhen und die Bestände energetisch zu sanieren.

Die Lebensdauer einer Immobilie wird steuerrechtlich mit 50 Jahren angesetzt – entsprechend wird ein Gebäude mit 2 Prozent jährlich abgeschrieben. Um die Sanierungsquote zu erhöhen, ist es wichtig, die Investitionsintervalle zu verkürzen. Verschiedene Untersuchungen gelangen seit 2008 zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund ca. 225.000 Wohnungen fehlen werden. Um die Bautätigkeit in Wachstumsregionen anzukurbeln und qualifizierten, das heißt energieeffizienten und altersgerechten Ersatzneubau vorzunehmen, sollte die Abschreibung auf 4 Prozent linear angehoben oder eine degressive AfA mit speziellen energetischen und altersgerechten Voraussetzungen eingeführt werden.

Um den Klimaschutz in Deutschland voranzutreiben, wäre es möglich, eine Abschreibung für energetische Maßnahmen an Gebäuden (ähnlich der Denkmalabschreibung gem. §§ 7h, 7i EStG) vorzusehen, die in den ersten acht Jahren mit 10 Prozent und weitere vier Jahre mit 5 Prozent erhöht absetzbar wäre. Ein Sanierungsziel in Höhe von 10 Prozent des gesamten sanierungsbedürftigen Wohngebäudebestandes könnte bis spätestens 2035 dadurch umgesetzt werden.

Die in 2009 reformierte Erbschaftsteuer führt nicht zu Neuinvestitionen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Gerade die Ausnahmetatbestände für die Wohnungswirtschaft, um unter die neuen Verschonungsregelungen zu gelangen, sind kompliziert und streitanfällig. Die vom BFW geforderte Einbeziehung der Gewerbeimmobilienunternehmen in das erbschaftsteuerliche Schonvermögen und die Klärung wohnungswirtschaftlicher Einzelfragen sind auch in dem seit 1. Januar 2010 in Kraft gesetzten Wachstumsbeschleunigungsgesetz nicht umgesetzt worden. Die im Erbfall anfallende Erbschaftsteuer veranlasst Erblasser, Barvermögen nicht in Gebäude zu investieren, sondern neben der Immobilie zur Begleichung der Erbschaftsteuer zu halten. Notwendige Investitionen werden daher zurückgestellt. Der BFW schlägt vor, die Erbschaftsteuer durch Einbeziehung der Gewerbeimmobilien in das erbschaftsteuerliche Schonvermögen und Klärung der wohnungswirtschaftlichen Einzelfragen zu korrigieren, um Rechtssicherheit zu erlangen.

Die durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz eingeführten Erleichterungen bei der Zinsschranke gehen nicht weit genug. Insbesondere Immobilienunternehmen werden von der Zinsschranke aufgrund ihrer Geschäftsmodelle und der hohen Fremdkapitalausstattungen von den gesetzlichen Vorgaben zur steuerlichen Berücksichtigung des Zinsabzuges betroffen. Die Zinsschranke kann daher für Immobilienunternehmen zu einer Liquiditätsfalle werden.

Durch das Jahressteuergesetz 2009 ist der Grundsteuererlass für leerstehende Immobilien eingeschränkt worden. Investoren werden sich aufgrund dieser Tatsache noch weniger in strukturschwachen Regionen ansiedeln, da nicht nur ausbleibende Rendite, sondern auch trotzdem zu zahlende Grundsteuer auf sie zukommen. Daher hält der BFW den Grundsteuererlass bei Leerstand für ein geeignetes Steuerungsinstrument in strukturschwachen Regionen. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist es vordringlich, dass eine mögliche Grundsteuerreform aufkommensneutral erfolgen muss.

§ 6 Abs. 1 Satz 1a EStG regelt, dass Aufwendungen, die in den ersten drei Jahren nach Erwerb der Immobilie gemacht werden, dann steuerlich als Herstellungskosten (also nur mit 2 Prozent AfA) geltend gemacht werden können, wenn die Aufwendungen 15 Prozent des Kaufpreises überschreiten oder eine sogenannte Standardhebung der Immobilie erfolgt. Dies ist der Fall, wenn drei von vier zentralen Merkmalen der Immobilie saniert werden (Heizung, Sanitäranlagen, Elektroanlagen und Fenster). Diese investitionshemmende Gesetzgebung führt dazu, dass erworbene Gebäude nicht sofort umfangreich renoviert werden, sondern genau auf Einhaltung dieser Grenzen geachtet wird, um nicht unter die 2-prozentige Gebäudeabschreibung zu fallen.

## **5. Integration von Raumordnung, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik**

Die räumlichen Auswirkungen der demografischen Entwicklung werden mittelfristig deutliche Effekte auf die Städte und Gemeinden haben. Neben bereits heute auftretenden Schrumpfungerscheinungen in peripheren ländlichen und städtischen Lagen wird vor allem die deutliche Zunahme des Anteils älterer Menschen die Städte vor große Herausforderungen stellen.

Durch diese Prozesse wird die Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren weiter ansteigen und ältere Haushalte werden sich verstärkt in innenstadtnahen Lagen ansiedeln. Neben einem attraktiven, auf die Bedürfnisse auch dieses Bevölkerungssegments ausgerichteten Wohnungsangebot wird die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung zum zentralen Kriterium für die Akzeptanz dieser Wohnstandorte.

Der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kommt hier eine besondere Bedeutung zu, da sie durch Schaffung und Vorhaltung eines differenzierten Wohnungsangebotes maßgeblich zur Lebensqualität einer Stadt beiträgt. Vor diesem Hintergrund muss der Entmischung der verschiedenen Lebenswelten – Arbeit, Freizeit, Wohnen – entgegengewirkt werden und die Innenstädte müssen als Handels- und Lebensraum gestärkt und durch optimierte Mobilitätsstrukturen zugänglich gemacht werden. Auch sollten Suburbanisierungsprozesse durch eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik begrenzt werden.

Für den BFW ist die Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen und der Unternehmen unerlässlich für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik. Gerade ortsansässige Wohnungsunternehmen, mittelständischer Einzelhandel, Handwerker und Dienstleister, aber auch private Wohnungs- und Immobilieneigentümer sollten sich im Prozess der nachhaltigen Stadtentwicklung einbringen. Aus Sicht des BFW sind Beteiligungsmodelle wie Business Improvement Districts und Housing Improvement Districts durchaus hilfreich, solange die Mitwirkung auf freiwilliger Basis geschieht und keiner der Beteiligten durch Mehrheitsbeschluss gezwungen werden kann, finanziell an Maßnahmen mitzuwirken.

Das Programm Stadtumbau Ost hat sich in der Vergangenheit oft eher als ein Altschuldenabbauprogramm kommunaler Wohnungsunternehmen und -genossenschaften erwiesen, anstatt den Stadtumbau in den historisch bedeutsamen Zentren zu fördern und zu forcieren. Der Rückbau der Plattenbaugebiete hat nicht zur Stärkung der Innenstädte beigetragen, sondern diese Siedlungen stabilisiert und letztendlich der Kernstadt geschadet. Der Leerstand in den historischen Stadtquartieren bedroht hingegen oftmals die Identität der gesamten Stadt. Deshalb muss sich die Fördermittelvergabe wesentlich restriktiver an der Aufgabenstellung zur Stärkung der Kernstädte orientieren. Aus Sicht des BFW sollte Stadtumbau künftig nur noch in den Innenstädten und in den innenstadtnahen Bereichen stattfinden.

Der BFW regt an, Möglichkeiten für die Aufwertung durch private Träger zu fördern. Die Gemeinden sind laut Verwaltungsvereinbarung für die Städtebauförderung dazu angehalten, auch private Eigentümer in die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte einzubeziehen. Dies ist aufgrund der kleinteiligen Bestände häufig kompliziert. Aufwertung und Wohnumfeldverbesserungen können sowohl von privaten als auch von kommunalen Trägern durchgeführt werden.

Der BFW tritt für die Einrichtung von Stadtumbaufonds ein, die die Aufgabe übernehmen sollen, das kulturelle Erbe zu sichern und zu bewahren. Insbesondere Gebäude von hohem städtebaulichen Wert und Denkmäler sollen über die Zeit gerettet werden. Die Aufgaben der Stadtumbaufonds können sein: Übernahme, Sicherung und Verwertung von Immobilien, Erarbeitung von Konzepten, Exposés, Kostenschätzungen zur Verwertungsförderung, Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, Sanierung von Stadtumbauprojekten mit Verwertungsoption für Nachfrager zur Kostenreduzierung als Sanierungsträger.

Innerstädtisches oder innenstadtnahes Wohnen entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung, da es den spezifischen Bedürfnissen von Kindern, Familien, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen Rechnung trägt, weil soziale Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlich vorgehalten werden können und eine gute Erreichbarkeit gesichert ist. Der BFW fordert die zügige, unbürokratische Ausweisung innerstädtischen Wohnbaulands, Erleichterungen bei der Nachverdichtung und das Forcieren von Flächenrecycling.

Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Sekretariat  
Platz der Republik 1

11011 Berlin

Vorab per E-Mail

Hausanschrift:  
Littenstraße 10  
10179 Berlin  
Telefon (030) 2 23 23-0  
Telefax (030) 2 23 23 - 100  
www.mieterbund.de  
Info@mieterbund.de  
Berliner Sparkasse  
Kto. 13 00 44 68  
BLZ 100 500 00  
Steuer-Nr. 27/663/57586

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Telefon Durchwahl

Datum

Ri/S

(0 30) 2 23 23 25

3.5.2010

Sehr geehrter Herr Abgeordneter Hermann,

zunächst bedanken wir uns für die Einladung zur Teilnahme am Expertengespräch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 5. Mai und für die Möglichkeit, uns zu der Vorlage 16/13325 (Unterrichtung durch die Bundesregierung – Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland) zu äußern.

Wir nehmen dazu in nachfolgender Weise Stellung:

## I. Vorbemerkung

Bei dem Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland handelt es sich um einen äußerst komplexen und differenzierten Sachverhalt. Wir möchten ausdrücklich darauf verzichten, zu allen einzelnen Feststellungen der Bundesregierung Stellung zu nehmen.

Wir möchten aber gleichzeitig betonen, dass wir eine solche Art des Umgangs mit dem Thema Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für hilfreich erachten und ausdrücklich begrüßen.

Der vom heutigen Bauminister, Herrn Peter Ramsauer, MdB, dem Bundestag vorgelegte Bericht zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland ist nach unserem Kenntnisstand mittlerweile neun Monate alt und wurde noch von der früheren Bundesregierung erstellt.

Alle wichtigen Themen sind in dem Bericht angesprochen.

Wünschenswert wäre es gewesen, eindeutige Aussagen der Bundesregierung entnehmen zu können, welche Konsequenzen aus dem Bericht gezogen werden.

Der Bericht ist jedoch auf jeden Fall eine gute Arbeitsgrundlage.

Es müssen aber jetzt Konsequenzen daraus gezogen, Entscheidungen getroffen, wohnungspolitische Ziele definiert und konkrete Instrumente entwickelt werden.

## **II. Unser Vorschlag: Wohnpakt 2020**

Zur Bewältigung der aktuellen und vor allem der künftigen Herausforderungen schlägt der DMB einen „Wohnpakt 2020“ vor.

Das Angebot zum Abschluss eines Wohnpaktes 2020 richtet sich an die Politik und die Wohnungswirtschaft. Neben der Definition klarer Zielvorgaben und der Bestimmung eines ordnungspolitischen Rahmens müssen auch finanzielle Anreize konkret formuliert und umgesetzt werden.

Dabei ist die Aufmerksamkeit insbesondere darauf zu richten, dass die Immobilienwirtschaft einen erheblichen Beitrag für die Volkswirtschaft leisten kann.

Wohnungspolitik ist auch Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Konjunkturpolitik.

Wohnungspolitik gibt einerseits die Antwort auf Klimaschutzprobleme, demographische Entwicklungen, steigende Wohnkosten sowie Wohnungsengpässe und Wohnungsleerstände.



Gleichzeitig kommt der Wohnungspolitik aber eine wichtige Multiplikatorenwirkung zu. Eine Milliarde Euro Investitionen im Gebäudebereich sichern und schaffen nach unserer Berechnung 20.000 bis 25.000 Arbeitsplätze für ein Jahr.

Investitionen in den Wohnungsbau haben deshalb im hohen Maße eine Eigenfinanzierungswirkung.

Sie generieren Steuereinnahmen und vermindern die Kosten der Arbeitslosigkeit. Sie rechnen sich deshalb in aller Regel.

### **III. Aktuelle Herausforderungen**

Um eine thematische Konzentrationswirkung herbeizuführen, verzichtet der Deutsche Mieterbund bewusst darauf, zu allen Einzelmaßnahmen des Berichts der Bundesregierung Stellung zu nehmen.

Wir listen stattdessen die aus unserer Sicht aktuell bestehenden Probleme und Bedarfe auf und bringen gleichzeitig Lösungsvorschläge in die Diskussion.

#### **Energieeffizienz**

Der Bericht der Bundesregierung greift auch Überlegungen auf, die von der Kommission des Deutschen Verbandes zu diesem Thema konsensual erarbeitet worden sind.

Der DMB war in dieser Arbeitsgruppe beteiligt. Er trägt die hier erarbeiteten Ergebnisse mit.

Mit dieser Vorbemerkung sehen wir beim Thema Energieeffizienz vor allem folgende Schwerpunkte:

##### **1. Energieeinsparung**

Die preiswerteste und ökologisch wertvollste Energie ist diejenige, die eingespart, also gar nicht benötigt wird, damit auch nicht produziert werden muss und nicht die Umwelt belastet.

Wir glauben, dass jedenfalls im Wohnbereich 20 bis 25 % der Energie durch richtiges Verhalten (Heizen, Lüften, Umgang mit Elektrogeräten u. ä.) eingespart werden können.

Die entsprechenden Reserven sind noch längst nicht ausgeschöpft. Es bedarf deshalb nicht nur einer Verbesserung der Technik, z. B. der aktuellen Verbrauchserfassung, sondern auch einer Bewusstseinsveränderung bei den Nutzerinnen und Nutzern von Wohnungen. Dies gilt in gleicher Weise übrigens für Mieterinnen und Mieter wie für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer.

Wir sind deshalb als DMB bemüht, mit anderen Verbänden, vor allem mit dem GdW, brauchbares Informationsmaterial hierzu zu erstellen und in allen Sprachen des Wohnungsmarktes verfügbar zu halten.

Wir wollen eine Ausstattung der Wohnungen, die in kürzeren Fristen als bisher die Verbräuche von Heizenergie und Strom darlegen und auf diese Weise jederzeit Transparenz über den Energieverbrauch schaffen.

Die Verbraucherinnen und Verbraucher müssen in die Lage versetzt werden, ihr tägliches Verhalten zu den dadurch ausgelösten Energieverbräuchen in Bezug zu setzen. Sie müssen weiterhin geeignete Möglichkeiten haben, einen Vergleich herzustellen und konkrete Einsparmöglichkeiten abzuschätzen.

Die bisherige Situation, dass praktisch erst mit der Jahresabrechnung der Energieverbrauch der letzten zwölf Monate transparent wird, kann so auf keinen Fall aufrechterhalten werden.

Wir brauchen schnellere und übersichtlichere Erfassungen der Energieverbräuche.

Wir unterstützen deshalb alle Bemühungen, Energieverbräuche in kürzeren Zeiträumen bis hin zur Täglichkeit darzustellen.

## 2. Erhöhung der Energieeffizienz im engeren Sinne

Auch wenn schon gewaltige Leistungen erbracht worden sind, bleibt im Bereich der Erhöhung der Energieeffizienz viel zu tun. Im Einzelnen geht es dabei um:

- Gebäudedämmung,
- Fenster,
- Heiztechnik.

Wir sehen in allen drei Bereichen gewaltige Potentiale, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß beim Wohnen zu vermindern.

Alle bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass dies in aller Regel nicht warmmietenneutral durchgeführt werden kann.

Wir geben deshalb ein klares Bekenntnis dazu ab, dass Energieeffizienz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist und deshalb von allen Akteuren getragen sein muss. Zum einen vom Staat durch entsprechende Bezuschussungen, weil er ein Interesse an Klimaverbesserungsmaßnahmen hat, zum zweiten vom Vermieter, weil mit jeder Energieeffizienz-Erhöhung eine Wertsteigerung des Objektes gegeben ist, zum dritten selbstverständlich auch von den Mietern als den letztendlichen Verursachern der Energieverbräuche.

Nur in diesem Dreiklang können zufriedenstellende Lösungen gefunden werden.

Der Staat muss auf hohem Niveau seine Zuschusspolitik fortsetzen (z. B. mit entsprechenden KfW-Förderprogrammen). Die Verbände sind aufgerufen, durch engere Zusammenarbeit praktikable Lösungen allgemein und im Einzelfall zu finden.

Der Deutsche Mieterbund bemüht sich darum, in den nächsten Monaten brauchbare Muster einer Modernisierungsvereinbarung zu erarbeiten und mit den Verbänden der anbietenden Wohnungswirtschaft abzusprechen.

### 3. Erneuerbare Energien

Die Produktion von Wohnungswärme und Warmwasser muss deutlich mehr, als dies bisher der Fall ist, durch erneuerbare Energien ermöglicht werden.

Im Neubau und im Bestand hält der Deutsche Mieterbund ordnungsrechtliche Vorgaben hierzu für unverzichtbar. Sie sind schon deshalb erforderlich, weil die entsprechenden Investitionsentscheidungen allein vom Eigentümer (Vermieter) getroffen werden können (und sollen). In diesem Bereich auf den Markt allein zu vertrauen, ist aus unserer Sicht unvertretbar.

Der Staat muss auch und gerade mit Ordnungsrecht klimapolitische Vorgaben formulieren und die Einhaltung von deren Überwachung im Auge behalten.

Dabei sind insbesondere auch gebietsbezogene Lösungen (also nicht nur für Einzelobjekte, sondern für ganze Wohnsiedlungen) gezielt zu fördern. Denn in diesem Bereich bieten sich besonders geeignete Instrumente für den Einsatz regenerativer Energien an.

Nach unserer Vorstellung ist die Förderung noch stärker als bisher auf Großwohnsiedlungen auszurichten.

Wir halten es für nicht ausreichend, den Wohnungsneubau in den Vordergrund energiepolitischer Vorgaben zu stellen.

Unser jetziges wohnungspolitisches Handeln ist nicht vom Neubau geprägt.

Wir brauchen wirksamere Instrumente beim Altbau, also im Bestand.

Wir halten es in diesem Zusammenhang nicht für ausreichend, für eine solche Regelung nur den Ländern eine Option zu geben. Die bundespolitischen Vorgaben müssen deutlicher formuliert und verbindlicher werden.

### 4. Als eine äußerst wirksame Möglichkeit zur energetischen Verbesserung der Bestände sehen wir brauchbare Contracting-Lösungen.

Contracting muss immer mit energetischer Verbesserung verbunden sein. Die ausgelösten Zahlungsverchiebungen (Miete und Heizkosten) müssen in einem sozialverträglichen Rahmen geregelt werden. Gesetzliche Contracting-Regelungen müssen für alle Mietverhältnisse gelten, und zwar unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt und unter welchen sonstigen Rechtsvorgaben sie abgeschlossen worden sind.

#### **IV. Altersgerechte Wohnungen**

Die demographische Entwicklung, vor allem die Alterung der Gesellschaft und die absolute Notwendigkeit, Heimunterbringung so lange wie eben möglich zu vermeiden, lassen es unverzichtbar erscheinen, den altersgerechten Umbau der Bestände und den von der Bedeutung her weit zurückgesetzten Neubau (Mengenfrage) altersgerecht zu gestalten.

Dabei dürfen wir auch auf die Ergebnisse verweisen, die in dem entsprechenden Arbeitskreis des Deutschen Verbandes, ebenfalls unter Beteiligung des DMB, erarbeitet worden sind.

Die Zielvorgaben sollten deutlicher zum Ausdruck gebracht werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise jährlich ein Prozent des Wohnungsbestandes (wenigstens) altersgerecht umgebaut werden muss.

Altersgerecht heißt nicht zwingend, dass verbindliche DIN-Normen eingehalten werden. Es kann auch mit kleinen Mitteln eine große Wirkung erzielt werden.

Wir sollten die Aufklärung über diese Möglichkeiten befördern, die entsprechenden Gewerbetreibenden und Handwerker mit einem solchen Angebot und die Nachfrager schneller und intensiver zusammenbringen, wir müssen aber auch Anreize schaffen für die notwendigen Maßnahmen. Solche Anreize können sowohl steuerlich wie auch durch Zuschüsse gesetzt werden. Der Deutsche Mieterbund empfiehlt, diese Diskussion sehr viel intensiver zu führen.

## V. Anreiz für Neubau

Wohnungspolitik ist in den letzten Jahren nahezu ausschließlich Bestandspolitik gewesen. Die Wohnungsmärkte haben sich zunehmend differenziert ausgestaltet.

Wie auch immer diese Differenzierung im Einzelnen beurteilt wird, so wissen doch alle Fachleute, dass es jedenfalls bedeutende Regionen mit einem nicht unerheblichen Neubaubedarf gibt.

Der Markt hat sich bisher allein nicht in der Lage gezeigt, diese Neubaulücken auszufüllen und zu beseitigen. Im Gegenteil: Die Teilmärkte haben sich im Bereich des Wohnens immer stärker auseinandergelöst.

Dass es Neubaubedarf regional gibt, ist zwischenzeitlich unter Fachleuten unstrittig.

Der DMB hält es für erforderlich und unersetzbar, Anreize für den benötigten Wohnungsneubau zu setzen.

Ziel muss es dabei sein, Mitnahmeeffekte und Fehlallokationen zu vermeiden und die Investitionen bewusst in die Regionen zu bringen, in denen sie benötigt werden.

Unter dieser grundsätzlichen Prämisse befürworten wir die Diskussion und im Anschluss daran schnellstmögliche Entscheidung nach Prüfung folgender Instrumente in der dargestellten Reihenfolge:

- Zulagen für Bedarfsgebiete. Der Hauptvorteil besteht darin, dass die Förderung nur dorthin geht, wo sie auch zur Erreichung des Ziels benötigt wird.
- Sonderkredite, z. B. der KfW,
- degressive AfA mit der Gefahr von Fehlförderungen.

Der DMB wiederholt in diesem Zusammenhang seinen Vorschlag, eine degressive AfA für einen Probezeitraum einzuführen und nach einem Zeitraum von beispielsweise drei bis fünf Jahren zu evaluieren.

Bei einer solchen Evaluation lässt sich abschließend beurteilen, ob eine degressive AfA die regionalen Ziele erreicht oder aber zu Fehlförderungen in einem bedeutenden Ausmaß führt.

Zum Thema Wohnungsneubau gehört auch die Frage der Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Nach der Föderalismusreform ist der soziale Wohnungsbau Aufgabe der Länder geworden. Der Deutsche Mieterbund hofft und erwartet, dass wenigstens die aus den Rückflüssen vom Bund an die Länder gezahlten Fördermittel von den Ländern in Maßnahmen investiert werden, die entweder neue Sozialwohnungen schaffen oder die vorhandenen Bindungen verlängern.

## **VI. Transparenz**

Der Deutsche Mieterbund fördert und unterstützt alle Maßnahmen, die die Transparenz auf den Wohnungsmärkten erhöhen und die bisher immer noch bestehende Transparenz-Barrieren abbauen.

Wir wollen deshalb den Mietspiegel als vielfältig nutzbares Mittel für den Wohnungsmarkt stärken und perpetuieren.

Wir wollen einen ökologischen Faktor in den Mietspiegel einbauen und auf diese Weise neben der Transparenz über Mietpreise auch die ökologische Vergleichbarkeit verbessern.

Wir sind und bleiben Befürworter eines ausschließlich bedarfsorientierten Energieausweises, dessen Inhalt allen interessierten Marktbeteiligten zur Verfügung steht. Wir verfolgen mit Interesse und Wohlwollen, dass in diesem Bereich europäisches Recht möglicherweise die nationalen Regelungen „überholt“.

Wir wollen eine Situation erreichen, in der nachvollziehbar und schnell verständlich der energetische Zustand einer Wohnung bei allen Vermarktungsaktivitäten (insbesondere also Anzeigen u. ä.) verbraucherfreundlich dargestellt wird.

Wir wünschen uns bessere und stärkere Betriebskostenspiegel und Heizspiegel.

## **VII. Mietrecht**

Naturgemäß ist das besondere Interesse des Deutschen Mieterbundes auf das Mietrecht gerichtet.

Unbeschadet der Frage, ob die Mietrechtsreform zum 1. 9. 2001 die Wünsche und Erwartungen des Deutschen Mieterbundes erfüllt hat, gilt jedenfalls, dass sich dieses Mietrecht bewährt hat und in der Praxis als durchaus gerecht und ausgeglichen anerkannt worden ist.

Wir verfolgen deshalb mit Sorge die Aussagen im Koalitionspapier, dass die Bundesregierung sich an eine Änderung des Mietrechts begeben will.

Im Einzelnen gilt:

### **1. Mietnomadentum**

Wir halten es für falsch, sogenannten Mietnomaden, die ein Mietverhältnis mit der Absicht begründen, dem Vermieter zu schaden, eine herausgehobene Aufmerksamkeit zu schenken.

Wir möchten zunächst klarstellen, dass Mietnomaden nicht vom Deutschen Mieterbund vertreten werden. Wirkliche Mietnomaden sind Betrüger, die nicht auf unsere Hilfe setzen können.

Aber es gilt auch: Mietnomaden sind absolute Ausnahmereischeinungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt.



Zwar sind die davon betroffenen Vermieter in hohem Maße geschädigt. Aber entgegen der öffentlichen Wahrnehmung und Diskussion handelt es sich um einen Tatbestand, der in der Wirklichkeit nur in seltenen Ausnahmefällen vorgefunden wird.

Das mengenmäßig geringe Problem des Mietnomadentums lässt sich nicht mit materiellem Mietrecht bekämpfen.

Es geht vielmehr um verfahrensrechtliche Fragen, insbesondere um die Beschleunigung der entsprechenden Mietprozesse, und um Verbesserungen im Vollstreckungswesen. Der DMB ist gerne bereit, an entsprechenden Verbesserungen mitzuwirken.

## **2. Ausschluss des Mietminderungsrechts bei energetischer Modernisierung**

Von diesem Vorschlag im Koalitionspapier hält der DMB nichts.

Der Ausschluss von Mietminderungen für bestimmte bauliche Veränderungen ist systemfremd.

Im Übrigen ist mit jeder energetischen Verbesserung auch eine Instandhaltung verbunden. Eine Trennung dieser beiden Baubereiche ist in der Praxis nicht vorstellbar.

Ein Verbot der Mietminderung bei energetischen Modernisierungen wäre also ein Fremdkörper im Mietrecht.

Im Übrigen würde dadurch die Streithäufigkeit verschärft, weil die Trennung von Modernisierung auf der einen, Instandhaltungen und Instandsetzungen auf der anderen Seite in der Praxis schwierig ist.

### **3. Verschärfung der Duldungspflicht bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen**

Die Behauptung im Koalitionspapier, dass Restriktionen vom bestehenden Recht zur Duldung von Modernisierungen ausgehen, kann aus Sicht des DMB nicht nachvollzogen werden. Insoweit halten wir derartige Gesetzesänderungen für nicht geboten.

Sollte dieser Ansatz fortgesetzt werden, sind wir selbstverständlich bereit, uns an einer konstruktiven Diskussion zu beteiligen.

### **4. Harmonisierung der Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter**

Der Begriff Harmonisierung ist zunächst positiv belegt.

Wer sich aber mit diesem Thema befasst, wird sehr schnell feststellen, dass es einen erheblichen Unterschied macht, ob ein Mieter selbst kündigt oder ob er gekündigt wird.

Gleichheit und Gerechtigkeit bedeuten nicht, auch unterschiedliche Sachverhalte über einen Leisten zu schlagen. Im Gegenteil: Art. 3 Grundgesetz verlangt nach Differenzierung für unterschiedliche Lebenssachverhalte. Mit der Mietrechtsreform 2001 wurden deshalb zu Recht die asymmetrischen Kündigungsfristen abgeschafft. Mit der Verkürzung der Kündigungsfrist sollte der Mieter begünstigt werden, der sowohl im privaten als auch im beruflichen Bereich flexibel reagieren muss und für den lange Kündigungsfristen daher regelmäßig ein Hindernis darstellen. Da insbesondere die Wirtschaft entsprechende Flexibilität verlangt, ist es logisch und gerecht, dass die Kündigungsfristen für den Mieter verkürzt wurden. Dies gilt auch in den Fällen, in denen schwer erkrankte oder behinderte Menschen eine Heimunterbringung nicht mehr vermeiden können.

Die längeren Kündigungsfristen für Vermieter, abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses, haben den Grund darin, dass der Mieter für den Fall des erzwungenen Auszuges eine Übergangszeit haben muss, in der er eine

Wohnung möglichst in seinem bisherigen Umfeld finden kann. Für den Mieter ist die Wohnung nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts mehr als nur eine bloße Unterkunft. Sie ist die zentrale Stelle seines sozialen Umfeldes, seiner Kontakte, der Schulen und Ausbildungsstätten für die Kinder und sonstige Aktivitäten. Kürzere Vermieterkündigungsfristen können daher vor allem bei lang andauernden Mietverhältnissen zu ungewollten Härten und Ungerechtigkeiten führen.

Wir warnen ausdrücklich vor einer Mietrechtsdiskussion, die den vorhandenen Rechtsstandard verschlechtert und die erhebliche Auseinandersetzungen zur Folge haben wird.

Sollte die Mietrechtsdiskussion dennoch geführt werden, schlagen wir weitere Themen vor, die bereits bei der letzten Mietrechtsreform eine Rolle gespielt haben und die hier nur angesprochen werden sollen:

- Begrenzung der Neuvertragsmieten durch Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, eventuell Einführung einer Kappungsgrenze von 10 % bei Neuvermietung,
- Abschaffung des § 559 BGB mit seiner 11%-Regelung und Einbindung der Modernisierungsmiete in das Vergleichsmietensystem,
- Sanktionsanspruch für Vermieter, wenn diese gegen geltende Auflagen verstoßen und Vorgaben zur Verbesserung der Energieeffizienz nicht umsetzen, z. B. durch ein pauschales Kürzungsrecht der Heizkosten.
- realistische Festlegungen der Wohnungsgröße,
- Abschaffung der Umlegbarkeit der Grundsteuer,
- Verpflichtung zur Vereinbarung realistischer Vorauszahlungsbeträge auf die Betriebskosten,
- gesetzliche Regelung auf die Verpflichtung zur Übersendung von Fotokopien der Betriebskostenbelege,
- feste Abrechnungsfrist für Mietkautionen.

## **VIII. Altschuldenhilferegelung**

Der Deutsche Mieterbund unterstützt – übrigens gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag – die Aussage des GdW, dass zum weiteren Erfolg des Stadtumbaus in Ostdeutschland eine zusätzliche Altschuldenentlastung erforderlich ist. Wir begrüßen die Fortsetzung des Stadtumbaus Ost ausdrücklich. Die bisher gefundenen Regelungen sind aber nicht ausreichend. Flankierend hierzu muss auf jeden Fall eine Lösung für die Altschuldenfrage erarbeitet werden. Dies gilt übrigens auch für die Verbesserung der Möglichkeiten, die Sanierung innerstädtischer Altbauquartiere zu forcieren.

Der Deutsche Mieterbund geht grundsätzlich davon aus, dass die anbietende Wohnungswirtschaft für Wohnungen, die abgerissen oder teilabgerissen werden, nicht mit Altschulden belastet bleiben darf.

## **IX. Abschließende Bemerkung**

Es gibt erheblichen Handlungsbedarf. Dies ist nicht nur aus dem Bericht der Bundesregierung, sondern auch aus der Stellungnahme der Verbände zu ersehen.

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist gut mit einem Prozedere verfahren, das die Kooperation und die Konsensbildung zum Inhalt hat.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt deshalb die Aktivitäten der Bundesregierung, den immobilienwirtschaftlichen Dialog fortzusetzen. Der Deutsche Mieterbund bietet ausdrücklich an, in allen Bereichen der Wohnungspolitik an kreativen und innovativen Lösungen mitzuwirken. Voraussetzung ist die Bereitschaft der Bundesregierung, die Ebene der Ankündigungen und Evaluationen baldmöglichst zu verlassen und in die Diskussion konkreter Vorschläge zur Lösung der aktuellen Probleme einzutreten.

gez. Dr. Franz-Georg Rips  
Präsident Deutscher Mieterbund (DMB) e. V.

## DV

Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.

04. Mai 2010

### Stellungnahme

#### zum Expertengespräch Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 05. Mai 2010

Der „Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland“ der Bundesregierung (DRS. 16/13325 vom 04.06.2009) korrespondiert mit ihren Aussagen zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft mit der Untersuchung „Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“, die im Auftrag des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) im Jahre 2009 durchgeführt wurde. Die Erörterung des Berichtes auf parlamentarischer Ebene ist eine günstige Gelegenheit, die gesamtwirtschaftliche Bedeutung dieses Wirtschaftszweiges erneut zu thematisieren. Der Anteil der Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung des Jahres 2006 war mit 389,5 Mrd. Euro höher als der Beitrag von Maschinenbau, Fahrzeugbau und Einzel- und Großhandel zusammengenommen (375,3 Mrd. Euro), (Quelle: Statistisches Bundesamt 2008). Der Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft ist nahezu fünfmal so hoch wie jener des Fahrzeugbaus (81,1 Mrd. Euro).

Augenblicklich wird die immobilienwirtschaftliche (genauer: wohnungswirtschaftliche) Situation von drei Schwerpunktthemen beherrscht:

1. Die seit Jahren anhaltende **rückläufige Neubautätigkeit** wird in mehreren Regionen zu einer Wohnraumverknappung führen, der politisch entgegenzuwirken sein wird. Dabei wird zu beachten sein, dass im Zuge der Föderalismusreform I die Zuständigkeit für die Wohnungsbauförderung auf die Länder übertragen worden ist. Der Bund wird im Zusammenhang mit möglicherweise notwendig gehaltener öffentlicher Förderung von Neubautätigkeit geltend machen, dass dieser eindeutigen Zuständigkeitsverlagerung auch die Finanzverantwortung gefolgt sei. Zudem seien auch wegen der unterschiedlichen Betroffenheit von Regionen die Länder hier in einer besonderen Verantwortung.
2. Vor dem Hintergrund der demographischen Veränderung rückt die **Problematik des Wohnens im Alter** verstärkt in das Blickfeld der Öffentlichkeit. Der Deutsche

Verband hatte zu diesem Themenkomplex eine Kommission eingerichtet, deren Ergebnisse vorliegen. In Deutschland gibt es ca. 11 Mio. Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher 65 Jahre und älter ist. 2,5 Mio. davon sind mobilitätseingeschränkt. Der Eigenheimanteil dieser Altersgruppe liegt bei ca. 50 % (allgemein nur 43 %). Schätzungsweise 95 % aller Altershaushalte leben in Wohnungen, die nicht barrierefrei bzw. barrierearm sind. Dies schränkt die Möglichkeit des Verbleibs älterer Menschen in der angestammten Wohnung ein. Dem entgegenzuwirken ist eine politische Aufgabe.

Maßnahmen der altersgerechten Wohnungsanpassung wurden im Rahmen des Konjunkturpaketes I seit 2009 gefördert. Dies erfolgt im Rahmen des bestehenden KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“, das von Wohnungseigentümern, privaten Vermietern, Mietern und von Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen werden kann. Es wäre im Interesse der Verstetigung der entsprechenden Maßnahmen sinnvoll, diesen Komplex von der 10%igen globalen Minderausgabe im Bundeshaushalt auszunehmen. Des Weiteren sollte die seit 1996 unveränderte Zuschussregelung aus Mitteln der Pflegeversicherung in Höhe von 2.557,00 Euro nach oben angepasst werden; die Heimunterbringung ist teurer!

Zu einer altersgemäßen Wohnung gehört allerdings und nicht zuletzt auch ein altfreundliches Wohnumfeld. Das bedeutet „eine bedarfsgerechte Infrastruktur und ein ausreichendes Dienstleistungsangebot“, wie es im Bericht der Bundesregierung heißt. Hierzu sollten insbesondere im Rahmen des EXWOST-Programms (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau), das jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern finanziert wird, Modellvorhaben entwickelt werden.

3. Der **Klimaschutz** ist zu einem zentralen Thema der nationalen und internationalen Politik geworden. Der Deutsche Verband hat im Auftrag des BMVBS und mit Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und Organisationen, auch der Fraktionen des Deutschen Bundestages und der entsprechenden Ressorts der Bundesregierung zu diesem Komplex einen umfassenden Bericht vorgelegt. Danach wurden in den Jahren 1995 bis 2006 rechnerisch jährlich rund 3 % des Wohngebäudebestandes voll- bzw. teilsaniert. Der so sanierte Bestand hat gegenüber dem Referenzjahr 1995 zu einer CO<sub>2</sub>-Reduktion um ca. 21 % beigetragen. Diese Entwicklung gilt es zu verstetigen.

Alle Beiträge zu den klima- und energiepolitischen Zielen der EU (drei 20%-Ziele für das Jahr 2020, die nationalen Zielvorgaben in Deutschland gehen noch darüber hinaus) und die Maßnahmen zu ihrer Erreichung müssen die Eigentümerstruk-

tur im Gebäudebereich und die regional unterschiedlichen Märkte berücksichtigen. Bei der Eigentümerstruktur sind drei Gruppen zu unterscheiden: die selbstnutzenden Eigentümer (ca. 43 %), die institutionelle Wohnungswirtschaft und die privaten Kleinanbieter, wobei der Anteil letzterer an dem gesamten Mietwohnungsbestand mit 61 % die größte Gruppe darstellt.

Die Politik hat mit einer Reihe von Vorschriften, insbesondere im Ordnungsrecht, wichtige Vorgaben im Sinne der Erreichung des vorgegebenen globalen Zieles gemacht, (z. B. Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, Heizkostenverordnung); Daneben gibt es finanzielle Anreize, z. B. das Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien. Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ein. Die hohen Mittelbindungen dieses Programms belegen, dass die Programme von den privaten Einzeleigentümern wie von der Wohnungswirtschaft angenommen werden.

In dem o. g. erwähnten Kommissionsbericht heißt es: „Die finanzielle Ausstattung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms war in den letzten Jahren zumeist deutlich geringer als die nachgefragten Mittel, was 2006, 2008 und 2009 zu erheblichen überplanmäßigen Mittelaufstockungen geführt hat. Mittelfristig wird eine Mittelausstattung des Programms von jährlich mindestens 2 Mrd. Euro von der Wohnungswirtschaft für notwendig gehalten.“

Im Interesse der Umsetzung der Klimaschutzvorgaben schlägt die Kommission auch vor, die Einrichtung einer unmittelbaren Zuschussvariante (Investitionszuschuss für die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern im Rahmen der KfW-Programme) ins Auge zu fassen.

Gernot Mittler, Staatsminister a. D.  
- Präsident -

**DV**

Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.

Littenstraße 10

D-10179 Berlin

Tel. 0 30 - 20 61 32 50

Fax 0 30 - 20 61 32 51

[s.estel@deutscher-verband.org](mailto:s.estel@deutscher-verband.org)

[www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)