

Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

Ausschussdrucksache

17(15)578-G

Sitzung am 05.06.2013



Immobilienverband IVD

Stellungnahme zur

öffentlichen Anhörung am 5. Juni 2013

im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Deutschen Bundestag

Als Vertreter des IVD wird

Herr Jürgen Michael Schick als Stellv. und Vizepräsident anwesend sein.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel. (030) 27 57 26-14

www.ivd.net

INHALT	Seite
Einschätzung zur Lage der Immobilienwirtschaft	2
Preisentwicklung Wohnen - Preisstabilität und Langfristigkeit	4
Risiken und Nebenwirkungen von neuen Regulierungen in der Immobilienwirtschaft	9

Über den Immobilienverband IVD

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, die ca. 1,8 Millionen Wohnungen, darunter fast 40 Prozent des Bestandes an Eigentumswohnungen in Deutschland betreuen, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.

Einschätzung zur Lage der Immobilienwirtschaft

Die Wohnungswirtschaft hat Sonderkonjunktur

Die Immobilienwirtschaft Deutschland zeigt seit über drei Jahren eine Dynamik auf, die der Markt zuvor nur Anfang der 90er Jahre spürte. Eines hat jedoch eine neue Richtung eingeschlagen: Gab es vor 20 Jahren noch die Stadtflucht, so wachsen heute die Großstädte der Republik und eine neue Landflucht erhöht die Wohnungsnachfrage.

Ein wesentlicher Grund hierfür sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Top 14-Städten, dort wo die Arbeitsplätze sind und Wirtschaftswachstum stattfindet.

Überproportional zu den steigenden Einwohnerzahlen ist die Anzahl der Haushalte in den Städten gestiegen. Aufgrund des starken Bevölkerungsanstieges und der demografischen Entwicklung (Anstieg der Ein-Personen-Haushalte durch die zunehmende Versingelung und die zunehmende Lebenserwartung) wächst die Wohnungsnachfrage in den Großstädten weiter mit entsprechenden Auswirkungen auf die Immobilienpreise. Schätzungen zufolge erwarten die Großstädte in den nächsten zehn Jahren einen Einwohnerzuwachs von rund zehn Prozent.

Projektentwicklung als Barometer und Wirtschaftsfaktor

Interessant sind die aktuellen Zahlen der BulwienGesa Studie zu den Wohnprojektentwicklungen in den sieben deutschen A-Städten mit über 500.000 Einwohnern. Danach hat sich die Anzahl der Projektentwicklungen mit einer Fläche ab 1.000 m² in den letzten fünf Jahren um 90 Prozent erhöht. 2013 sind BulwienGesa zufolge über 3.100 Projekte (Wohnen und Gewerbe) in der Entwicklung (Planung und Baubeginn).

Berlin führt das Ranking mit einem geldwerten Projektvolumen von mehr als 20 Mrd. Euro an, gefolgt von Hamburg, München und Frankfurt/Main. 20 Mrd. Euro entsprechen etwa dem gesamten Immobilienwert einer Stadt wie Wuppertal. Im Reigen der Top 7 hat Berlin damit einen dominierenden Anteil von 22,3 Prozent. Hamburg erreicht 21,4 Prozent und München 19,7 Prozent.

Allein die Wohnprojekte erzeugen einen Investitionswert von fast 50 Mrd. Euro. Auffallend ist, dass die Wohnprojektentwicklungen zumeist von lokalen Playern erfolgt, was wiederum auch eine Unterstützung und Chance für die Kommunen darstellt. Die über 3.100 Projektentwicklungen sind ausschließlich privatwirtschaftlich getragen. Damit liegen die Risiken in der Kraft des Marktes und die Chancen auch auf Seiten der Kommunen.

Standpunkt des IVD:

Die Investitionsbereitschaft sollte nicht durch steuerpolitische Vorhaben oder durch eine stärkere Regulierung des Mietrechts verunsichert werden. Jede weitere Belastung könnte den Motor der Immobilienwirtschaft zum Abwürgen bringen. Als Folge würde der Wohnungsbau ins Stocken geraten und die Energiewende einen Leerlauf erleben. Die allgemein positive Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt setzt sich fort, bleiben die Rahmenbedingung so vertretbar wie bislang. Mit Blick auf die Preisentwicklung gibt es keinen Anlass zur Hysterie. Vielmehr zeigt sich die inflationsbereinigte Preisentwicklung verhalten.

Gewerbeimmobilien

Die stabile konjunkturelle Entwicklung der deutschen Wirtschaft wirkt sich positiv auf den Büroimmobilienmarkt aus. Die weiterhin gute Nachfrage nach Büroflächen spiegelt sich auch in den Preisen wider, die in fast allen Nutzungswert-Kategorien und Städtegrößen leicht angestiegen sind. Auffallend ist, dass die Mieten für Büroflächen mit mittlerem Nutzungswert in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern am stärksten angestiegen sind (+ 3,9 Prozent), gefolgt von den Mieten für Büros mit einfachem Nutzungswert (+ 2,6 Prozent).

Bei den Einzelhandelsmieten gilt nach wie vor die Faustformel: Je größer die Stadt und je besser die Lage, desto höher das Mietwachstum. Die höchste Steigerungsrate ist in den Großstädten mit mehr als 300.000 Einwohnern für Ladenflächen in den 1A-Lagen der Geschäftskerne zu verzeichnen: Hier sind die Neuvertragsmieten über drei Prozent höher als im Vorjahr. Ein Quadratmeter einer kleineren Ladenfläche kostet im Durchschnitt der Großstädte in dieser Premium-Lage 165 Euro, im Bundesdurchschnitt 41 Euro, in München, dem Spitzenreiter bei den Ladenmieten, genau zehnmal so viel (410 Euro).

Preisentwicklung Wohnen - Preisstabilität und Langfristigkeit

Die Preise und Mieten für Wohnimmobilien sind deutschlandweit entgegen der öffentlichen Wahrnehmung nur moderat gestiegen. Im Bundesdurchschnitt sind die Preise für Eigentumswohnungen um 3,1 Prozent gestiegen und die Preise für Wohnungsmieten um 2,3 % (Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel 2012/2013*).

Überdurchschnittliche Preis- und Mietanstiege sind in den Großstädten ab 500.000 Einwohnern zu beobachten und dort insbesondere in ausgewählten begehrten Lagen mit gutem und sehr gutem Wohnwert.

Von der vielzitierten Blasenbildung kann in Deutschland daher keine Rede sein. Die Preisanstiege sind Bestandteil eines längst überfälligen Aufholprozesses der deutschen Wohnungsmärkte. Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen lag im Jahr 2012 immer noch deutlich unter dem von 1992. Vor 20 Jahren waren selbstgenutzte und vermietete Wohnungen deutlich teurer. Das Marktumfeld 2012/2013 bleibt dagegen sehr günstig. Dies gilt für alle Wohnwertkategorien. Die aktuellen Preissteigerungen sind zudem von der realen Nachfrage nach Wohnraum getrieben.

Der Immobilienverband IVD möchte mit seiner Datenexpertise aus vier Jahrzehnten Wohnpreisspiegel zur Versachlichung der Diskussion beitragen, um den Mythos der Mieten-Explosion entgegenzutreten.

Wohnpreisentwicklung der letzten 20 Jahre

Eine Analyse der IVD-Wohnpreisspiegel aus den letzten 20 Jahren hat ergeben, dass die Wohnungskaltmieten in Deutschland in den vergangenen 20 Jahren um nur 9,4 Prozent von 5,04 Euro pro Quadratmeter auf 5,51 Euro pro Quadratmeter gestiegen sind. Inflationsbereinigt bezahlen die Deutschen heute sogar weniger für das Wohnen als 1992.

Die Inflation ist im selben Zeitraum um über 40 Prozent gestiegen, damit liegen die realen Mieten in 2012 deutlich unter dem Niveau von vor 20 Jahren.

*Der IVD Wohnpreisspiegel:

Der IVD Wohnpreisspiegel wird seit 41 Jahren erstellt und jedes Jahr veröffentlicht. Der IVD-Wohnpreisspiegel beinhaltet die Verkaufs- und Mietpreise aus ca. 390 deutschen Städten. Bei der Preiserhebung wird auf ein eng vernetztes System von Preisberichterstatter zurückgegriffen, die für ihre jeweilige Stadt bzw. Region die erzielten Preise aus erfolgten Transaktionen ableiten.

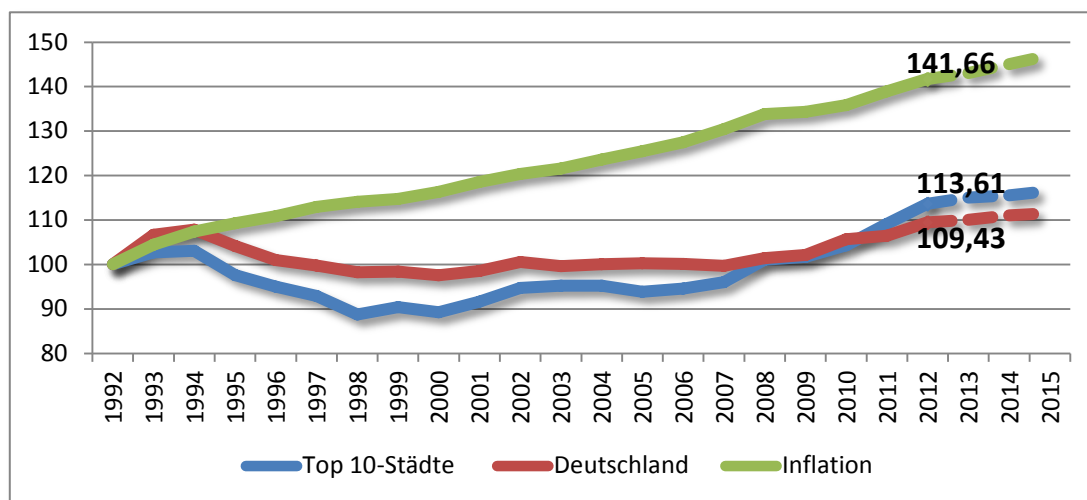
Der Wohnungsbestand in Deutschland besteht

zu 61 Prozent aus privaten Kleinanbietern und

39 Prozent aus der professionellen Wohnungswirtschaft

© BMVBS, BBSR

Indexierte Preisentwicklung der nominalen Kaltmieten seit 1992 (Basisjahr 1992 = 100)



Quelle: IVD Research, CRES Center für Real Estate Studies

Real betrachtet sind die Mieten in den vergangenen 20 Jahren sogar deutlich gesunken, da sich das Preisniveau im selben Zeitraum um rund 42 Prozent erhöht hat, die Mieten in Deutschland aber nur um 9,4 Prozent gestiegen sind. Im Ergebnis liegen die inflationsbereinigten Mieten 2012 im bundesweiten Schnitt bei 22,76 Prozent und die Mieten der Top-10-Städte bei 19,8 Prozent unter dem Niveau von 1992.

Mieter zahlen also ein Fünftel weniger als noch vor 20 Jahren.

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Bestand

Der Quadratmeterpreis für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert liegt in Deutschland gegenwärtig bei 998 Euro, das sind 3,1 Prozent mehr als im Jahr 2011.

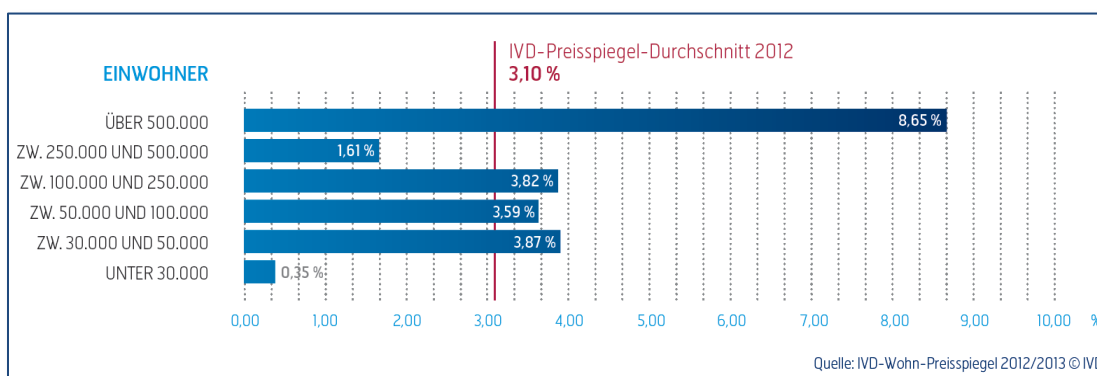
Im Gegensatz zu den vorherigen Jahren gibt es allerdings kaum Regionen und Wohnwertkategorien mehr, die von einem Preisrückgang betroffen sind. Dennoch gibt es große Schwankungen bei den Preissteigerungen.

Wie auch schon in den Jahren zuvor gilt die Faustregel: Je höher der Wohnwert und je größer die Stadt, desto höher das Preiswachstum.

So machten sich die steigenden Preise für Eigentumswohnungen in Kleinstädten mit weniger als 30.000 Einwohnern am geringsten bemerkbar – hier liegen die Preise bei Bestandswohnungen meist nicht mehr als ein Prozent höher als im Vorjahr.

In Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern bewegen sich die Preisanstiege zwischen 3,8 Prozent (einfacher Wohnwert) und 9,1 Prozent (guter Wohnwert). Dies ist in erster Linie auf das kontinuierliche Bevölkerungswachstum in den deutschen Großstädten zurückzuführen, das zudem durch den vermehrten Zuzug einkommensstarker Haushalte in die Innenstädte geprägt ist. Es handelt sich also nicht um eine spekulative, sondern um eine natürliche Nachfragezunahme, die zu steigenden Preisen und Mieten, aber nicht zu steigenden Investitionsrisiken führt. Der Erwerb einer Eigentumswohnung in einer deutschen Großstadt bietet vor dem Hintergrund der positiven Wanderungssalden und der Einkommenssituation typischer Nachfragerhaushalte ein hohes Maß an Sicherheit. Das Gleiche gilt für demografisch sichere Klein- und Mittelstädte.

Preisveränderungen bei Eigentumswohnungen



Relative Preisveränderung bei Eigentumswohnungen 2012 gegenüber dem Vorjahr (Bestand, mittlerer Wohnwert) nach Städteklassen.

Sinkender Wohnkostenanteil am Nettohaushaltseinkommen

Ob Wohnraum bezahlbar ist, zeigt die Betrachtung der Wohnkosten im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen. Wohnkosten werden dabei als Summe aus Nettokaltmiete plus Betriebskosten definiert. Für das Jahr 2012 werden Betriebskosten von 2,20 Euro pro Quadratmeter angesetzt, für die vorherigen Jahre wurden die Kosten entsprechend der Teuerungsrate für Haushaltsenergiekosten nach unten angepasst. Der Wohnkostenanteil ergibt sich dann aus dem Verhältnis der Wohnkosten zu den lokalen Durchschnittsnettoeinkommen der Haushalte.

1993 Jahre mussten Mieter im Bundesdurchschnitt 20,13 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die Wohnung ausgeben. Dieser Anteil ist im Laufe der Jahre zurückgegangen und liegt seit 2006 konstant bei etwa 15 bis 16 Prozent. Die Gründe hierfür liegen in den fallenden Mietpreisen in den 1990er Jahren und die steigenden Nettohaushaltseinkommen.

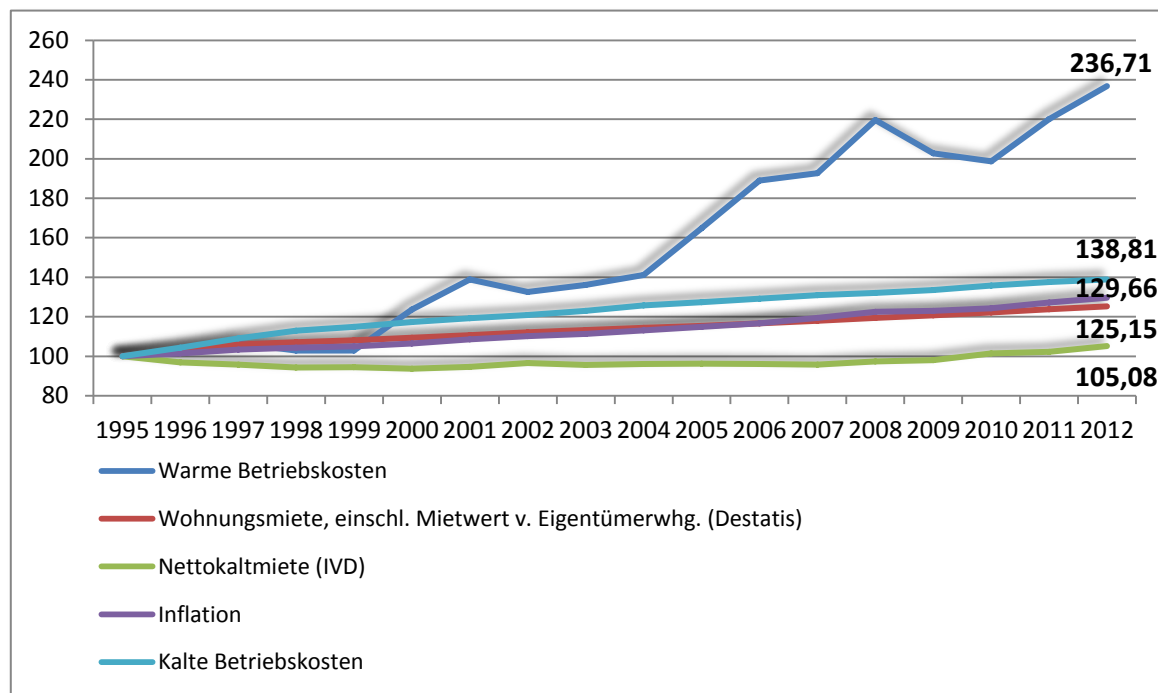
Zur Ermittlung des Wohnkostenanteils wurde eine Drei-Zimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts mit 70 Quadratmeter zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Wohnungsgröße in deutschen Großstädten. Die Daten über die Höhe der jeweiligen Durchschnittsnettoeinkommen in den ausgewählten Städten bezieht der IVD von MB-Research, inklusive der Daten des Statistischen Bundesamtes.

Die Schere zu den Betriebskosten

Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen vor allem durch steigende Energie- und Strompreise. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat. Während die Nettokaltmieten bundesweit nur um 2,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind und damit unter dem Verbraucherpreisindex liegen, sind die Preise für Haushaltsenergie um 5,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Preistreiber ist hier vor allem der Strom, der im Februar 2013 gut 12,4 Prozent teurer war als noch im gleichen Monat 2012.

Preiserhöhungen der Energieversorger sind die Preistreiber der Warmmieten. Sie stellen die Bezahlbarkeit von Wohnen auf die Probe oder anders formuliert: Der energetische Zustand von Mietwohnungen und -gebäuden erhält eine immer größere Relevanz.

Indexierte Preisentwicklung der Betriebskosten und der Nettokaltmiete



Quelle: Destatis, IVD Research

Die warmen Betriebskosten sind seit 1995 deutlich stärker angestiegen als die Nettomieten und die Lebenshaltungskosten. So sind sie trotz eines leichten Rückgangs in 2009 seit 1995 um über 100 Prozent gestiegen.

Insgesamt machten die kalten und warmen Nebenkosten bei der Musterwohnung mit 36 Prozent gut ein Drittel der Wohnkosten aus. Ihr Anteil an der Gesamtmiete wächst beständig.

Standpunkt des IVD: Fundamentaldaten rechtfertigen steigende Wohnungspreise

Dass die Wohnungspreise in absehbarer Zeit fallen, ist nach Auffassung des IVD nicht zu erwarten. Dies würde einen Angebotsüberhang voraussetzen. Tatsache ist jedoch, dass es in beinahe allen Großstädten einen Nachfrageüberhang gibt. Die große Wohnungsnachfrage in den Großstädten hat mehrere Gründe. Dazu gehören die Binnen- ebenso wie die Zuwanderung in die Städte, der allgemeine Trend der Reurbanisierung sowie die Zunahme der Single-Haushalte, der Bau- und Investitionsstau der vergangenen Dekade sowie der damit einhergehende Abbau von Leerstand, hohe Beschäftigungszahlen und steigende Einkommen.

Mit anderen Worten: Die Fundamentaldaten des Wirtschaftsstandortes Deutschland rechtfertigen steigende Immobilienpreise. Investitionen in den Wohnraum sind seit Jahren erstmals wieder attraktiv. Damit können auch unmoderne Wohnungsbestände alters- und klimagerecht ertüchtigt werden.

Was braucht ein ausgewogener Wohnungsmarkt?

- Wohnungsneubau: Schaffung von Anreizprogrammen und Wohnungsbaukonzepten
- Unterstützung der Investitionsbereitschaft auf breiter Basis
- Vermeidung von unnötigen Mietpreisdeckelungen
- Reduzierung von sozialen Belastungen
- Planungssicherheit für Investoren
- Stärkung von Eigentum (WEG)

IVD: Risiken und Nebenwirkungen von neuen Regulierungen in der Immobilienwirtschaft

Wohnen muss bezahlbar bleiben. Um Wohnen den Anforderungen der Energieeffizienz, den gesellschaftlichen Ansprüchen Rechnung zu tragen, müssen die Rahmenbedingungen zur Investitionsbereitschaft passen.

Den Forderungen nach „gerechten Wohnen“ im Bundestagswahlkampf möchten wir als IVD differenziert begegnen.

Im Einzelnen sind folgende politische Forderungen gemeint:

1. Verlängerung des Zeitraums für die Kappungsgrenze von drei auf vier Jahre
2. Absenkung der Modernisierungumlage von elf auf neun Prozent bzw. fünf Prozent
3. Verlängerung des Betrachtungszeitraums für den Mietenspiegel auf zehn Jahre
4. Deckelung der Neuvertragsmieten
5. Steuerliche Rahmenbedingungen
6. Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt

1. Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent

Die seit dem 1. Mai eingeführte Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent in drei Jahren in besonderen Lagen ist für die Immobilienwirtschaft ein Einschnitt und sorgt für weitere Stagnation bei der wirtschaftlichen Betrachtung für die Entscheidung einer Modernisierung. Weitere Regulierungen darüber hinaus führen jedoch zu Investitionsstaus.

2. Absenkung der Modernisierungumlage

Auch die Absenkung der Modernisierungumlage von elf auf neun Prozent ist ein falsches Signal gegenüber den Wohnungseigentümern. Wird die Modernisierungumlage gesenkt, wird die Energiewende ausgebremst. Deutschland braucht energetisch sanierten und altersgerechten Wohnraum. Deutschlands Immobilieneigentümer brauchen dafür einen wirtschaftlichen Ausgleich. Gestiegene Baukosten, neue Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung und ein anspruchsvolles Mietrecht erfordern auch weiterhin eine Modernisierungumlage in Höhe von elf Prozent, gerade auch vor dem Hintergrund dem kleinteiligen Privatvermieter einen wirtschaftlichen Gegenwert zu geben.

3. Der Mietenspiegel

Derzeit bestehen Absichten, den Betrachtungszeitraum beim Mietenspiegel auf zehn Jahre auszudehnen, was einer schleichenden Mietdeckelung gleicht. Dies lehnt der IVD ab. Die Idee des Mietenspiegels ist, dass der Vermieter das Recht haben muss, die

Miete – trotz des bestehenden Vertragsverhältnisses - zu erhöhen und an die gegenwärtigen Verhältnisse anzupassen.

Grundsätzlich muss zwischen Regelungen zum Schutz der Mieter in bestehenden Mietverhältnissen und der Regulierung von Neuvertragsmieten unterschieden werden. In einem bestehenden Mietverhältnis genießen die Mieter einen Schutz, der sich aus dem bestehenden Vertrag ergibt. Dem trägt das geltende soziale Mietrecht in ausgewogener Weise Rechnung.

4. Deckelung der Wiedervertragsmieten

Die Forderung, die Mieterhöhung bei der Wiedervermietung auf maximal zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken ist der wohl gravierendste Einschnitt in das Mietrecht. Die beabsichtigte Neuregelung ist nach Auffassung des IVD verfassungswidrig. Sie würde nicht nur das in Art. 14 GG geschützte Eigentumsrecht, sondern auch die in Art. 2 GG geschützte Vertragsfreiheit verletzen.

Hierzu hat der BGH in einem Urteil zu § 5 WiStG Stellung genommen - Urteile vom 28.1.2044, Az VIII ZR 190/03 und 13.4.2005 (Az. VIII ZR 44/04)

Die politische Forderung schließt die Mietendeckelung bei Abschluss neuer Verträge für die Wiedervermietung ein. Dabei handelt es sich um Fälle, in denen eine bereits vermietete Wohnung nach Auszug des Mieters erneut vermietet wird.

Grundsätzlich bedeutet dies, dass der Vermieter bei einer Wiedervermietung nur die bisherige Miete verlangen kann, oder maximal um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbaren darf.

Wiedervermietung bei Bestandswohnungen

Für die Neuvermietung einer Bestandswohnung, zum Beispiel aus den 80er Jahren, würde dies bedeuten, dass die Instandhaltung oder gar eine umfangreiche Sanierung der Wohnung wirtschaftlich nicht mehr für den Eigentümer darstellbar ist. Die Nachfrage nach Wohnraum orientiert sich jedoch an einer modernen Ausstattung, nebst den energetischen Aspekten.

Viele Eigentümer nutzen den Auszug des Mieters für eine zeitgemäße Sanierung der Wohnung, inkl. den hohen technischen Standards, die dann wiederum einen marktgerechten Mietzins rechtfertigt. Kapitalbedarf der ggf. über die Altfinanzierung der Wohnung hinausgeht, wird keine Bank akzeptieren, wenn eine Deckelung der Mietobergrenze die Maßnahme unwirtschaftlich gestaltet.

Eine derartige Regulierung der Miethöhe bei Neuverträgen würde einen Eingriff in die Vertragsfreiheit und das Eigentumsrecht darstellen, der mit dem Grundgesetz nicht vereinbar wäre. Die Regulierung von Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen ist durch die Sozialbindung des Eigentums gerechtfertigt, weil der Mieter aufgrund des bestehenden Vertragsverhältnisses eine schutzwürdige Rechtsposition hat. Bei dem Neuabschluss eines Mietverhältnisses besteht eine solche schutzwürdige Position jedoch nicht.

Wiedervermietung im Neubau

Die Deckelung der Wiedervertragsmieten wurde zu Recht für die Erstvermietung von neu gebauten Wohnungen ausgenommen.

Was bedeutet das?

Die Erstvermietung neu errichteter Wohnungen muss die Kostenmiete aufgrund der Höhe der Baukosten, die in der Regel über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, abdecken. Die Herstellungskosten begründen auch die Finanzierung der Immobilie. Wird die Neubauwohnung, zum Beispiel, nach einem Jahr wiedervermietet, kommt die Deckelung bzw. sogar Absenkung der Neuvertragsmiete zum Tragen.

Wird die Deckelung der Mieten auch auf diese Fälle angewendet, würde dies den Neubau zum Erliegen bringen. Dies hätte zur Folge, dass der Eigentümer seine Darlehen nicht mehr bedienen könnte und letztlich auch die Banken in Schwierigkeiten kämen. Der Beleihungswert der Immobilie würde sinken, so dass die Banken zusätzliche Sicherheiten für ihre Darlehen verlangen müssten.

Die Regelung in § 5 WiStG zur Begrenzung der Miethöhe stellt einen ausreichenden Schutz der Wohnungssuchenden dar. Eine weitergehende Regulierung der Miethöhe bei Abschluss eines Vertrages ist nicht mehr gerechtfertigt.

Eine Deckelung der Mieten auch beim Abschluss eines neuen Mietvertrages hätte daher mindestens zur Folge, dass die Vermieter bei einer Wiedervermietung keine Modernisierungen mehr durchführen würden. Der Zustand der Wohnungen würde auf dem derzeitigen Stand eingefroren werden. Letztlich würde auch der Neubau von Wohnungen erheblich ausgebremst werden, weil die Investoren auf absehbare Zeit keine Finanzierungssicherheit hätten.

Beispiel zu Folgen einer Deckelung der Neuvertragsmieten:

- Miethaus Berlin
- 50 m² • 2 Zimmer • Altbau • Kaltmiete/m²
- derzeit **500,- EUR/Monat** Kaltmiete
- d. h. **10 EUR/m²**
- Mietspiegel (ortsübliche Vergleichsmiete): 7,50 EUR/m²
- Neuvermietung nur noch bei **8,25 EUR/m²**
- **Minderertrag beträgt 1,75 EUR/m² (17,5 %)**

5. Steuerliche Rahmenbedingungen

Die Regierungsprogramme im Bundeswahlkampf sehen verschiedene steuerliche Regulierungen für die Immobilienwirtschaft vor.

5.1. Wiedereinführung der Eigenheimzulage verhindern

Bei der Eigenheimzulage handelt es sich in erster Linie um eine Maßnahme der Vermögensbildung, die regionale Fehlentwicklungen sogar verschärfen kann. Eine regional undifferenzierte Förderung von Wohneigentum um einer Zulage in absoluter Höhe lässt den Neubau insbesondere in Räumen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen, überproportional profitieren und entwertet sogar durch weiteren Neubau den bestehenden Wohnungsbau.

5.2. Steuerliche Anreize für die energetische Modernisierung

Durch die steuerliche Abschreibung energetischer Sanierungsmaßnahmen wird die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme in der Investitionsrechnung des Investors verbessert. Neben den KfW-Förderprogrammen würde eine steuerliche Förderung zusätzliche Energieeffizienzpotentiale bei Wohn- und Gewerbeimmobilien heben und zudem Millionen Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft sichern.

Für Eigenheimbesitzer sollte die Möglichkeit geschaffen werden, die Kosten einer energetischen Sanierung für zehn Jahre, jährlich in Höhe von drei Prozent der Kosten von der Steuerschuld abzuziehen. Dadurch wäre die Förderung unabhängig von der Höhe des persönlichen Steuersatzes.

Um den Erwerbenden von Immobilien einen Anreiz zu einer energetischen Sanierung zu geben, sollte die Vorschrift über den anschaffungsnahen Herstellungsaufwand so geändert werden, dass Kosten für eine energetische Sanierung nicht aktiviert werden müssen.

Auch wenn die steuerliche Förderung im Vermittlungsausschuss gescheitert ist, wäre die Einführung der steuerlichen Abschreibung energetischer Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die angestrebten Klimaziele ein probates Mittel.

5.3. Steuerliche Abschreibung für den Neubau

Um einen steuerlichen Anreiz für die Herstellung von Wohnungen zu geben, sollte die Normalabschreibung für neu errichtete Wohnungen von bisher zwei Prozent auf vier Prozent angehoben werden.

Die Wiedereinführung einer degressiven AfA für den Wohnungsneubau würde voraussetzen, dass diese auf bestimmte Regionen beschränkt wird. Anderenfalls müsste wegen der Kapitalverkehrsfreiheit das auch für Neubauten in anderen Ländern der EU gelten.

5.4. Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuer würde eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen und zu einer Substanzbesteuerung führen. Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen. In 2012 wurden 57,9 % der 260 Mrd. Euro Bruttobauinvestitionen in Wohnbauten investiert. Während der Staat 0,6 Mrd. Euro in Wohnbauten investierte, betragen diese bei den nichtstaatlichen Sektoren nach der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamts 150 Mrd. EUR. Nach vorsichtigen Schätzungen des DIW Berlin würden sich die Steuereinnahmen durch die Einführung der Vermögenssteuer um ca. 12 Mrd. Euro erhöhen. Somit würde ein nicht unerheblicher Teil, der zu finanzierenden Abschreibungen auf Wohnbauten (99 Mrd. Euro in 2012) voraussichtlich unterbleiben bzw. notwendige Modernisierungsmaßnahmen verhindert werden.

Aus rechtlicher Sicht ist zu sagen, dass jede Form einer Vermögenssteuer verfassungswidrig wäre. Würde man die Vermögenssteuer als echten Eingriff in die Substanz ausgestalten, verstößt sie gegen die Eigentumsgarantie des Artikel 14 Grundgesetz. Wie das Verfassungsgericht entschieden hat, wäre eine Vermögenssteuer daher nur als typisierte Ertragsteuer zulässig. Insoweit ist aber zu bedenken, dass wir in einer Zeit negativer Realverzinsung leben und typischerweise das Vermögen z. Zt. keine Verzinsung erwirtschaftet.

Im Übrigen würde sie auch gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen, weil die verschiedenen Vermögensarten sehr unterschiedliche Erträge haben. Schließlich wäre eine zeitnahe und realitätsgerechte Bewertung aller Vermögensgegenstände erforderlich, die von der Finanzverwaltung kaum geleistet werden könnte.

6. Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt

6.1. Kommunen stärken

Die Städtebauförderung ist ein wichtiger Bestandteil für eine nachhaltige Stadtentwicklung der Kommunen. Daher sollte sie verlässlich ausgestattet werden. Die Finanzkraft der Kommunen muss gestärkt werden, damit diese wieder handlungsfähig werden.

Die Planung, einen Eigenanteilfonds zu gründen, wird vom IVD begrüßt, damit auch Städte und Gemeinden in Haushaltsnotlage die Bundesförderung nutzen können. Sie dürfen nicht von der Förderung ausgeschlossen bleiben, weil ihnen die Eigenmittel fehlen.

6.2. Bezahlbares Wohnen

Die Ausrichtung auf eine solidarische Stadt, klimagerechte Umwelt im Einklang mit einem „Bezahlbaren Wohnen“ soll wieder gestärkt werden. Hierzu bestehen folgende politische Planungen:

- bauliche, wirtschaftliche, ökologische und soziale Verbesserungen durch demokratische Prozesse ermöglichen,
- den Anstieg der Mieten bei bestehenden Mietverträgen stärker begrenzen,
- bei der Wiedervermietung soll die Vereinbarung einer höheren als der bisherigen Miete nur zulässig sein, wenn diese um nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt,
- für neue Wege bei der energetischen Sanierung sorgen, die für Mieter bezahlbar und städtebaulich verträglich sind,
- den Neubau fördern, da ohne eine deutliche Zunahme neuer Wohnungen alle Maßnahmen zur Mietpreisdämpfung ins Leere gehen,
- das Ziel ist ein zukunfts- und altersgerechter Wohnraum, der zugleich bezahlbar ist.
- Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sollen gestärkt werden
- der Genossenschaftsgedanke soll weiterentwickelt werden
- die Kompensationszahlungen an die Länder für die soziale Wohnraumförderung sollen bis 2019 verstetigt werden. Die Länder sollen die Mittel zweckgebunden einsetzen,
- bei der Grundstücksvergabe gute Konzepte für bezahlbaren Wohnraum unterstützen und Bauland nicht nur an den Meistbietenden vergeben,
- den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder einführen und das Wohngeld stärken,
- bei der Maklergebühr das Bestellerprinzip einführen.

Das urbane, städtische Leben erleichtert es den Menschen, neue und individuelle Lebensformen zu entwickeln und „sich selbst zu verwirklichen“. Darauf beruht die Attraktivität der städtischen „Szenebezirke“. Viele Menschen, auch mittleren Alters, wollen derzeit in den lebhaften Vierteln wohnen und nicht „auf’s Land gehen“. Diese gesellschaftliche Veränderung ist ein wesentlicher Grund für die Wohnungsknappheit in den betreffenden städtischen Quartieren. Sie führt zu der derzeit zu beobachtenden Auseinanderentwicklung von teuren Szenevierteln und „langweiligen Stadtteilen“ mit einer schwachen Nachfrage.

Das Zusammenleben verschiedener sozialer Schichten und Kulturen wird als anregend empfunden und soll erhalten werden.

Standpunkt des IVD

Demokratische Prozesse vs. Regulierung

Fraglich ist, was insofern der erste Forderungspunkt bedeutet, nach dem bauliche, wirtschaftliche, ökologische und soziale Verbesserungen durch demokratische Prozesse ermöglicht werden sollen.

Der IVD warnt davor, dass die Politik über die Verwaltung von Immobilien mitbestimmen, das privatwirtschaftliche Handeln einschränken möchte und Eigentumsrechte beschränkt werden sollen.

Der IVD begrüßt im Rahmen der politischen Forderungen zur Sozialen Stadt:

- Kommunale Unterstützung und damit städtebauliche Handlungsfähigkeit zu erhalten,
- die Förderung des Neubaus,
- die Kompensationsleistungen an die Länder zu verstetigen und an eine Zweckbindung zu sichern,
- Die Grundstücksvergabepolitik neu ausrichten und Konzepten anstatt am Höchstpreis für mehr Wohnungsneubau auszurichten.

Staat vor Privat

Dieses „Auseinanderdriften“ verschiedener Gebiete hat jedoch nichts mit einem angeblichen Scheitern der Ideologie „Privat vor Staat“ zu tun. Die Analyse ist falsch und daher auch die vorgeschlagene Lösung. Das „Auseinanderdriften der Regionen“ beruht nicht auf einem Versagen der privaten Hauseigentümer, sondern auf dem gesellschaftlichen Phänomen, dass auch Menschen mittleren Alters die urbane Atmosphäre erleben wollen. Daher ist es falsch, dass dieser Effekt durch mehr Staat verhindert werden kann.

Da die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen größer ist als die nach Wohnungen in ruhigen Außenbezirken, werden sich zwangsläufig auch die Preise entsprechend auseinanderentwickeln. Dies kann durch eine Deckelung der Mieten und andere preisdämpfende Maßnahmen allenfalls verlangsamt aber schlussendlich nicht verhindert werden.

Letztlich steckt dahinter auch die Frage nach der Verteilungsgerechtigkeit. Sicherlich ist ein sozial gemischter und „bunter“ Stadtteil attraktiv und lebenswert. Insofern ist es erstrebenswert, auch gering verdienende Menschen, die in einem solchen Viertel leben, nicht durch unangemessene Mieterhöhungen zu verdrängen.

Daher ist die Begrenzung der Mieterhöhung in einem bestehenden Mietverhältnis, wie es das gegenwärtige Mietrecht vorsieht, durchaus gerechtfertigt und ausreichend ausgewogen.