

**Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**  
**Wortprotokoll**  
105. Sitzung

**Öffentliche Anhörung**

Berlin, den 05. Juni 2013, 09.00 Uhr  
Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus  
Berlin  
Sitzungssaal: Raum E 600

Vorsitz: Dr. Anton Hofreiter, MdB

**TAGESORDNUNG:**

<b>Tagesordnungspunkt 1a</b>	<b>S. 4</b>
Unterrichtung durch die Bundesregierung	
Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland	
BT-Drucksache 17/11200	
<b>Tagesordnungspunkt 1b</b>	<b>S. 4</b>
Antrag der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der der SPD	
Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt	
BT-Drucksache 17/12485	
<b>Tagesordnungspunkt 1c</b>	<b>S. 4</b>
Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Halina Wawzyniak, Dr. Kirsten Tackmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.	
Wohnungsnot bekämpfen - Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln	
BT-Drucksache 17/12481	
<b>Inhaltsverzeichnis der Stellungnahmen</b>	<b>S. 22</b>

**Anwesenheitsliste\***

**Mitglieder des Ausschusses**

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses

**CDU/CSU**

Bilger, Steffen  
Fischer, Dirk  
Götz, Peter  
Holmeier, Karl  
Jarzombek, Thomas  
Kammer, Hans-Werner  
Lange, Ulrich  
Lietz, Matthias  
Ludwig, Daniela  
Schnieder, Patrick  
Sendker, Reinhold  
Storjohann, Gero  
Vogel, Volkmar  
Wichtel, Peter

**SPD**

Bartol, Sören  
Beckmeyer, Uwe  
Burkert, Martin  
Gottschalck, Ulrike  
Groß, Michael  
Hacker, Hans-Joachim  
Herzog, Gustav  
Kumpf, Ute  
Lühmann, Kirsten

**FDP**

Döring, Patrick  
Körber, Sebastian  
Luksic, Oliver  
Müller, Petra  
Simmling, Werner  
Staffeldt, Torsten

**DIE LINKE.**

Behrens, Herbert  
Bluhm, Heidrun  
Leidig, Sabine  
Lutze, Thomas

**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Herlitzius, Bettina  
Hofreiter, Anton, Dr.  
Kühn, Stephan  
Wagner, Daniela

Stellv. Mitglieder des Ausschusses

Aumer, Peter  
Bellmann, Veronika  
Börnsen, Wolfgang  
Dörflinger, Thomas  
Granold, Ute  
Heiderich, Helmut  
Hübinger, Anette  
Kaufmann, Stefan, Dr.  
Koeppen, Jens  
Lach, Günter  
Mayer, Stephan  
Stracke, Stephan  
Vaatz, Arnold  
Wegner, Kai

Brase, Willi  
Groschek, Michael  
Hinz, Petra  
Kahrs, Johannes  
Ortel, Holger  
Paula, Heinz  
Pronold, Florian  
Rossmann, Ernst Dieter, Dr.  
Schwarzelühr-Sutter, Rita

Günther, Joachim  
Höferlin, Manuel  
Kamp, Heiner  
Ratjen-Damerau, Christiane, Dr.  
Reinhold, Hagen  
Sänger, Björn

Enkelmann, Dagmar, Dr.  
Menzner, Dorothee  
Remmers, Ingrid  
Seifert, Ilja, Dr.

Ebner, Harald  
Paus, Lisa  
Tressel, Markus  
Wilms, Valerie, Dr.

\*) Der Urschrift des Protokolls ist die Liste der Unterschriften beigelegt.

## Öffentliche Anhörung am 5. Juni 2013 zur

- **Unterrichtung durch die Bundesregierung**  
Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Deutschland  
**BT-Drucksache 17/11200**
- **Antrag der SPD-Fraktion**  
Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt  
**BT-Drucksache 17/12485**
- **Antrag der Fraktion DIE LINKE.**  
Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln  
**BT-Drucksache 17/12481**

### Liste der eingeladenen Sachverständigen / Verbände

- **Gesine Kort-Weiher**  
Deutscher Städtetag
- **Dr. Christian Lieberknecht**  
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – GdW
- **Achim Meyer auf der Heyde**  
Deutsches Studentenwerk e. V.
- **Walter Rasch**  
Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. – BFW
- **Dr. Franz Georg Rips**  
Deutscher Mieterbund e. V. – DMB
- **Jürgen Michael Schick**  
Immobilienverband Deutschland e. V. – IVD
- **Dr. Joß Steinke**  
Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V. – BAGFW
- **Dr. Kai H. Warnecke**  
Haus & Grund Deutschland e. V.

### Tagesordnungspunkt 1a

Unterrichtung durch die Bundesregierung

Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

BT-Drucksache 17/11200

### Tagesordnungspunkt 1b

Antrag der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol, Uwe Beckmeyer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der der SPD

Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt

BT-Drucksache 17/12485

### Tagesordnungspunkt 1c

Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Halina Wawzyniak, Dr. Kirsten Tackmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Wohnungsnot bekämpfen - Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln

BT-Drucksache 17/12481

**Vorsitzender:** Ich möchte Sie recht herzlich begrüßen zur 105. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Wir beginnen mit der Anhörung. Wir haben formal zwei, de facto drei Anhörungsgegenstände. Es geht um eine Unterrichtung der Bundesregierung und einen Antrag der SPD-Fraktion. Informell haben wir das letzte Mal im Einvernehmen auch noch den Antrag der Fraktion DIE LINKE. dazu genommen, obwohl es formell nicht mehr zeitlich möglich war.

Als Sachverständige möchte ich ganz herzlich begrüßen Frau Gesine Kort-Weiher vom Deutschen Städtetag, Herrn Dr. Christian Lieberknecht vom Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Herrn Achim Meyer auf der Heyde vom Deutschen Studentenwerk, Herrn Walter Rasch vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), Herrn Dr. Franz Georg Rips vom Deutschen Mieterbund e.V. (DMB), Herrn Jürgen Michael Schick vom Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD), Herrn Dr. Joß Steinke von der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e.V. (BAGFW), und Herrn Dr. Kai Warnecke von Haus & Grund Deutschland e.V.. Seien Sie uns

herzlich willkommen! Die Sachverständigen haben alle eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Wenn niemand widerspricht, werden wir wie üblich ein Wortprotokoll machen. Das Verfahren ist auch das gleiche wie immer: Die Abgeordneten beginnen direkt mit den Fragen, sie fragen maximal zwei Sachverständige. Und damit beginnen wir bereits mit den Fragen der Abgeordneten. Wer möchte beginnen? Kollege Götz, Sie haben das Wort!

**Abg. Peter Götz (CDU/CSU):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Zunächst ein herzliches Dankeschön an die Sachverständigen hier im Raum, auch von unserer Fraktion, für ihre Bereitschaft, zu wohnungspolitischen Themen Stellung zu beziehen. Die öffentliche Diskussion am Wohnungsmarkt hat ja zunehmend einen höheren Stellenwert erhalten, als es vielleicht vor fünf oder zehn Jahren noch der Fall war, auch vor dem Hintergrund einer Debatte über Wohnraummangel. Deshalb würde mich interessieren – die Frage geht an die IVD und auch an Haus & Grund –, wie Sie die Wohnungsmarktlage einschätzen. Auch vor dem Hintergrund der Debatte, dass wir in vielen Regionen – in einigen Großstädten vor allen Dingen, Studentenstädten – bereits über Wohnungsnot reden. Und in welcher Form Sie glauben, dass man dieser Entwicklung entgegensteuern kann.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Wer möchte beginnen? Bitte!

**Jürgen Michael Schick (IVD e.V.):** Vielen Dank, Herr Götz! Ich glaube, wenn wir den Wohnungsmarkt in Deutschland anschauen, ist es wichtig festzustellen, dass 80 Prozent der Bundesbürger in völlig ausgeglichenen Wohnungsmärkten leben. 20 Prozent der Deutschen leben in Großstädten, und auf die Großstädte bezieht sich das Thema „Wohnungsverknappung und Wohnungsmangel“. Aber auch in den deutschen Großstädten ist es nicht in allen Lagen so, dass wir über Wohnungsverknappung sprechen. Wir sprechen über Wohnungsverknappung und Mietpreisanstiege in den Szenelagen, in den Zentrumslagen der deutschen Großstädte. Das heißt, wenn wir die Gesamtbevölkerung nehmen, leben 20 Prozent innerhalb der Großstädte. Dort sind diese Zentrumslagen als Mikro-Milieu betroffen, die besonders begehrten Stadtteillagen. Da haben wir insbesondere in den Aufwertungslagen, die wir so gerne als Gentrifizierungslagen bezeichnen, natürlich auch überproportionale Mietpreisanstiege. Die Mieten in Deutschland sind in den letzten 20 Jahren bundesweit deutlich unterhalb der Inflationsrate gestiegen. Und selbst in den TOP-10 Städten

sind die Mieten um 13 Prozent gestiegen, innerhalb von 20 Jahren. Insofern war der Preisverlauf dergestalt, dass die Mietpreise 15 Jahre nach unten gegangen sind, respektive sich auf einem niedrigen Niveau stabilisiert haben. In den letzten Jahren, seit 2008, haben wir eine Art Nachholeffekt gesehen, es gibt jetzt sozusagen einen Aufholeffekt der Mietpreisentwicklung. Wenn wir das in den Kontext der normalen Preissteigerungsrate stellen, fällt es uns etwas schwer, von einer Mietpreisexplosion oder von Kostenexzessen zu sprechen, weil wir es chronologisch nicht ganz nachvollziehen können. Es handelt sich um einen Nachholeffekt. In dem Moment, wo die Mietpreise in den Innenstadtlagen zum Teil angestiegen sind, springt unmittelbar auch der Mietwohnungsneubau wieder an. Das ist ja das, was sie gerade brauchen, um das Thema Wohnungsverknappung zu beseitigen. Ich glaube, wir können der Verknappungstendenz, die wir heute in Innenstadtlagen haben, nicht dadurch begegnen, dass wir den Markt überregulieren oder gar eine Mietpreisdeckelung einführen - sondern wir müssen uns Gedanken machen, wie wir Neubau stimulieren können. Da müssen wir uns, glaube ich, Gedanken machen, wie wir beispielsweise über Flächenschließungen, über eine Erhöhung im Bestand da Wohnungen schaffen, wo sie nachgefragt werden. Denn keiner will diese Wohnungen heute auf der grünen Wiese haben.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Schick! Sie antworten einfach so, wie Sie meinen. Ob die Frage beantwortet ist, beurteilt dann jeder einzelne Abgeordnete. Herr Dr. Warnecke.

**Dr. Kai H. Warnecke** (Haus & Grund e.V.): Vielen Dank, Herr Vorsitzender, sehr geehrter Herr Götz! Wir beurteilen die Lage – da kann ich mich meinem Vorredner nur anschließen – ähnlich. Der Immobilienbericht zeigt es eindeutig. Wir haben in der Fläche betrachtet in Deutschland immer noch einen immensen Wohnungsleerstand. Wir haben in der Durchschnittsbetrachtung in Deutschland eine sinkende Mietbelastungsquote. Das lässt sich im Vergleich zum ersten Bericht feststellen. Damals lag die Mietbelastungsquote noch um 0,5 Prozent höher, als sie jetzt ausweislich des zweiten Berichtes ist. Sie beträgt demnach 22,5 Prozent. Das bedeutet, die Bruttokaltmiete macht durchschnittlich 22,5 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens aus. Das ist – auch im europäischen Vergleich – ein äußerst geringer Wert. Was den Wohnraumangel in einigen begehrten Innenstadtlagen und auch in einigen Universitätsstädten angeht, muss man dazu sagen, dass es sich, was das studentische Wohnen angeht, um einen vorübergehenden und nicht von der Immobilienwirtschaft verur-

sachten Effekt handelt. Wir haben es damit zu tun, dass die Kultusminister der Länder vor einigen Jahren, 1997, beschlossen haben, die gymnasiale Oberstufe zu verkürzen. Wir haben in den großen Bundesländern – Bayern, Baden Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen – in den Jahren 2011 und 2012 deswegen doppelte Abiturjahrgänge gehabt. Dazu kam auch noch die Aussetzung der Wehrpflicht mit Wirkung zum 1. Juli 2011, was fast zu einer Verdreifachung der Studentenzahlen geführt hat. Das ist eine Welle, die wir dort jetzt haben, die natürlich auf den studentischen Wohnungsmarkt durchschlägt. Die dann aber letztlich vorüber gehen wird, sodass sich das Problem – nicht für die Studenten, die in dieser Welle studieren, aber für die nachfolgenden Studentengenerationen – lösen wird.

Die Lösungsvorschläge von Seiten Haus & Grund: Es wird Sie nicht überraschen, wenn ich sage: Mit einer Mietpreisdeckelung oder einer Mietpreisbremse – egal auf welche Art und Weise sie ausgestaltet sein wird –, werden Sie nichts erreichen, sondern man wird nur das Gegenteil erreichen. Man wird nämlich die Investitionen in den Wohnungsbau weiter bremsen. Wir sind aber davon überzeugt, dass dort, wo in den Quartieren Wohnungsnot oder Wohnungsmangel herrscht, wir tatsächlich gezielten Wohnungsneubau brauchen. Das bedeutet, hier müssten die Investitionen geradezu angereizt werden, mit steuerlichen Vorteilen. Aber wer auch wirklich gefordert ist, sind die Städte, die es in den vergangenen Jahren versäumt haben, in Innenstadtlagen Baugebiete auszuweisen, vorhandene Flächen zu erschließen und zu günstigen Preisen auch auf den Markt zu bringen. Denn gerade das teure Bauland verteuert natürlich auch das Wohnen. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächstes der Kollege Michael Groß.

**Abg. Michael Groß** (SPD): Vielen Dank auch an alle, die sich hier zur Verfügung stellen. Es ist eine interessante Zeit, es gibt viele Wendungen zu diesem Thema in den letzten Wochen. Einige, die hier sitzen, werden sich gewundert haben, dass diejenigen, die bisher als verlässliche Partner galten, plötzlich auch eine andere Meinung zum Thema „Mietpreisdeckelung“ haben. Das Thema ist ja nicht neu. Es geht einmal natürlich um die Frage der Exzesse. Also um die so genannten – jetzt auch wieder ein neues deutsches Wort – Hot-Spot-Märkte. Aber es geht auch darum: Können sich Menschen im Rahmen der Daseinsvorsorge Wohnen erlauben? Es geht insgesamt um die Kosten des Wohnens, und hier sind nicht nur die Hot-Spot-Märkte betroffen. Sondern insgesamt in Deutschland ist die Frage

zu stellen: Wie sieht es aus, wieviel des zur Verfügung stehenden Einkommens muss für das Wohnen ausgegeben werden?

Meine erste Frage richtet sich an Herrn Dr. Steinke für die Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege. Die Frage ist: Wie würden Sie die allgemeinen Entwicklungen, die im Immobilienbericht aufgezeichnet sind, beurteilen, also die Szenarien?

Die zweite Frage richte ich auch an Sie: Wie lässt sich Ihrer Auffassung nach die soziale Entmischung, die Segregation in Deutschland verhindern? Herzlichen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollege Groß! Herr Dr. Steinke!

**Dr. Joß Steinke** (BAGFW e.V.): Herzlichen Dank für die Frage! Danke auch für die Einladung! Wir sind als Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege nicht unbedingt Stammgast hier. Deswegen erlauben Sie mir, noch einen Satz zu sagen. Hinter der Bundesarbeitsgemeinschaft verbergen sich die sechs Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege, 1,4 Millionen Beschäftigte und 3 Millionen sozial Engagierte, die sich im sozialen Bereich für die Belange von Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere mit Benachteiligung vielfältiger Art, einsetzen. Und das ist auch der Fokus und der Blick, den wir an Mietmärkte, an die Immobilienentwicklung anlegen. Vor diesem Hintergrund haben wir auch eine andere Wahrnehmung als meine beiden Vorredner eben. Wir würden auch nicht den Begriff wählen, dass sich die Entwicklung, die ja in dem vorliegenden Bericht angesprochen wird, nur in Szenevierteln abspielt. Sie ist viel breiter angelegt. Wir sehen – und das sagen uns unsere Kolleginnen und Kollegen vor Ort –, dass der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für immer mehr Menschen immer schwieriger wird, und dass sich reiche und arme Stadtviertel immer stärker herauskristallisieren. Steigende Preise für Mieten und Energie sind hier nur die eine Seite. Sinkende Einkommen im Verhältnis zum Bedarf, zunehmende Ungleichheit und Tendenzen verfestigter Armut sind eben die andere Seite. Das sei nur am Rande erwähnt.

Vor diesem Hintergrund machen sich die Verbände, die bei uns zusammengeschlossen sind, eben Sorgen um das Phänomen zunehmender sozialer Segregation. Was ja zum Teil auch in dem vorliegenden Bericht anklingt, aber noch deutlicher auch im vierten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, die sich auch Sorgen macht um dieses Problem. Das heißt, immer mehr Menschen müssen aufgrund der

steigenden Wohnkosten in benachteiligte Gebiete ziehen, die wiederum immer stärker von Abwärtsmobilität gekennzeichnet sind. Das hat Folgen. Wir wissen, dass den Kindern, die in benachteiligten Stadtteilen aufwachsen, Spiel- und Entfaltungsorte fehlen, was ihre Entwicklung benachteiligt. Wir wissen, dass kognitive Kompetenzen in diesen Gebieten geringer ausgeprägt sind. Schulabbrüche sind häufiger und Bildungsabschlüsse seltener. Es ist belegt, dass ein Wohnort in einem benachteiligten Viertel auch negative Auswirkungen unter anderem auf abweichendes Verhalten hat. Kriminalität steigt, damit sinkt auch das Vertrauen insgesamt. Letztlich sind alle benachteiligt, alle gesellschaftlichen Gruppen, weil der gesellschaftliche Zusammenhalt gefährdet ist. Stigmatisierungseffekte benachteiligen die Personen, die in diesen Gebieten leben, ebenfalls. Gesundheitliche Einschränkungen sind ebenfalls wissenschaftlich belegt. Besonders betroffen sind hier im Übrigen noch Menschen mit Migrationshintergrund, von denen wir Integration erwarten, während wir sie räumlich ausgrenzen. Insgesamt verringert das die Startchancen für Kinder und Jugendliche, die in diesen Gebieten aufwachsen, deutlich. Wir fragen uns, wie das zu dem im vierten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung großgeschriebenen Ziel passt, Chancengleichheit für alle sicherzustellen. Man kann auch fragen, wie das zu Anwerbestrategien der Bundesregierung passt. Irgendwo müssen wir ja auch bezahlbaren Wohnraum für die angeworbenen Fachkräfte schaffen. Das zur ersten Frage.

Die zweite Frage ist ja: Wie lässt sich das verhindern? Natürlich muss es einen Maßnahmenmix geben, das ist ganz klar. Er kann sich nicht allein auf den Wohnraum beziehen. Aber zu einer Daseinsvorsorge vor Ort gehört auch, dass bezahlbarer Wohnraum sichergestellt wird. Ich würde gerne ein paar Punkte kurz ansprechen und ansonsten auf unsere Stellungnahme verweisen. Also, wir brauchen mehr Maßnahmen zur Förderung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Dazu gehört auch eine dauerhafte Unterstützung durch den Bund. Wir müssen Klimaschutz besser absichern. Da stehen die 11 Prozent Umlage – aus unserer Sicht zu Recht – zur Debatte. Darüber hinaus geben wir auch zu bedenken, dass Mieterhöhungen aufgrund von energetischer Sanierung für Grundsicherungsempfänger auch dazu führen können, dass sie zum Umzug gezwungen werden. Wobei hier nämlich von den Job-Centern die möglichen Energieeinsparungen unberücksichtigt bleiben. Wir würden gerne auf das Programm „Soziale Stadt“ verweisen. Das tut die Bundesregierung auch, unter anderem im Vierten Armuts- und Reichtumsbericht stellt sie dieses Programm

sehr stark heraus. Deswegen sind wir dafür, die Einsparungen, die sie ja vorgenommen hat, wieder zurückzunehmen, das Programm wieder auf sozial-integrative Projekte auszuweiten und hier auch viel stärker als bisher einen integrativen und ressortübergreifenden Ansatz zu verfolgen. Und wir würden auch den Fokus auf Veränderungen in den Transfersystemen legen, um Segregation zu verhindern. Die Anpassung der Regelbedarfe in der Grundsicherung kommt mit den Strompreisanstiegen nicht mit. Heizkosten steigen ebenfalls, da wackeln die Angemessenheitsgrenzen der Kommunen deutlich. Da werden auch in Zukunft mit Sicherheit noch mehr Prozesse verloren werden. Wir haben auch die Menschen mit Behinderung im Blick. Auch da haben wir einige Forderungen, aber angesichts der Zeit, würde ich jetzt einfach auf unsere Stellungnahme verweisen. Danke!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Vielleicht zur Erläuterung für die Sachverständigen. Sie werden ja von den Abgeordneten gefragt. Die Abgeordneten können einen oder zwei Sachverständigen fragen. Wenn nur ein Sachverständiger gefragt wird, hat er natürlich etwas mehr Zeit zum Antworten, als wenn zwei Sachverständige gefragt werden. Die Richtlinie ist maximal 3 bis 4 Minuten, und 6 bis 7 Minuten, wenn jemand allein gefragt worden ist. Als nächstes der Kollege Körber!

**Abg. Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich hätte, glaube ich, die passende Antwort auf Ihre Ausführungen, Herr Steinke, weil eigentlich meiner Einschätzung nach der beste Mieterschutz der ist, dass man ausreichend bezahlbaren Wohnraum hat. Da geht es – Herr Kollege Groß – glaube ich nicht nur um Hot-Spots, sondern da geht es um Universitätsstädte und um Ballungsräume insgesamt. Wir haben gerade schon gehört, dass der Mietmarkt insgesamt in Deutschland relativ ausgeglichen ist. Deshalb müssen wir uns darauf konzentrieren, diesen Neubau anzureizen. Deshalb hätte ich hier die Frage an Herrn Schick und an Herrn Rasch, jetzt gerade unter dem Aspekt des Zensus. Der hat zum Beispiel bei mir zu Hause in der Region 5,4 Prozent Leerstand offengelegt, in Oberfranken, im Nord-Osten Bayerns. Der Finanzsenator in Berlin hat vorgeschlagen, die Grundstückspreise zu erhöhen. Das ist ja vielleicht auch etwas. Da würde ich einfach gerne mal hören: Wie sehen Sie da auch gerade den Aspekt der Rendite in Ballungsräumen und im ländlichen Raum im Unterschied? Wie wirkt sich dann ganz konkret eine Regulierung, wie etwa eine Mietpreisbremse, auf die Investitionen aus, gerade für den dringend erforderlichen Neubau? Wir wollen energieeffiziente Gebäude, mehr Barrierefreiheit, da sind wir

uns glaube ich alle hier im Raum einig. Wie positionieren Sie sich dazu?

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

**Walter Rasch (BFW e.V.):** Vielen Dank für die nette Einladung! Es läuft ja auf die Kernfrage hinaus: Wie können wir wieder Wohnungsneubau aktivieren und anreizen, vor allem in den angespannten Lagen? Da stellt man sich zunächst einmal die Frage: Warum wird denn so wenig gebaut? Warum wird eigentlich zu wenig Mietwohnungsneubau gebaut? Unsere Unternehmen sind ja sehr interessiert zu bauen, wenn sie die Chance hätten, die Objekte auch zu den Mieten zu vermieten, die die Kosten letztendlich widerspiegeln. Das heißt, wenn Sie Mieten senken wollen, müssen Sie zwei Dinge tun: Sie müssen erst mal bauen, und zweitens müssen Sie die Kosten senken und nicht erhöhen. Das Problem ist natürlich: Gerade hat der Mikrozensus neue Zahlen der Bevölkerung auf den Tisch gebracht mit dem Ergebnis, dass Länder wie Berlin zurückzahlen müssen oder zusätzlich zahlen müssen. Und was ist die Reaktion? Man überlegt, ob man die Grundstückspreise erhöht.

Wenn ich die Kosten auf der Erstellungsseite erhöhe, die Grundstückspreise erhöhe, wenn ich die Grunderwerbsteuer erhöhe, wenn ich die Grundsteuer erhöhe und wenn ich weitere Verschärfungen bei den Anforderungen an die Gebäude vornehme – sei es über DIN-Normen, sei es über die energetischen Anforderungen –, dann steigen die Kosten. Und dann sinken die Mieten nicht! Die Mieten sind ja Reflexe auf die Kosten. Mieten entstehen nicht im luftleeren Raum, sondern Sie müssten eigentlich die Kosten senken. Also müsste man ein Programm machen, wo auch nicht nur die Kosten gesenkt werden, sondern wo auch die Verfahren vereinfacht werden, wie es zum Beispiel Hamburg zu machen versucht. Der Erste Bürgermeister sagt ganz klar: „Wir können die Kosten nur senken, die Mieten nur senken, wenn wir mehr Neubau machen“. Da müssen wir uns konzentrieren, dass wir die Voraussetzungen schaffen, dass mehr, schneller und zügiger gebaut wird, mit geringeren Kosten. Dann werden wir eine Entspannung bekommen auf dem Markt und werden mehr Angebote bekommen. Es gibt den Effekt, dass diejenigen, die in eine neue Wohnung ziehen, auch andere Wohnungen freimachen, sodass Sie auch eine Nachrückituation haben und sich damit die Versorgung langsam aber sicher verbessert und entspannt. Wenn Sie deckeln und eine Lösung schaffen, die bedeutet, dass Sie die Erstmiete, wenn Sie ein Neubauobjekt zum zweiten Mal vermieten, plötzlich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren

müssen und die Mieten senken müssen – unter ihre Kostengrenze, die die Miete ja widerspiegelt –, dann haben Sie das Problem, dass Sie Verluste machen. Wenn Sie Verluste machen, baut keiner mehr.

Und ich sage Ihnen, wenn Sie anfangen, die Mieten zu deckeln, dann wird nicht mehr gebaut. Denn die Kosten sind da und die Mieten sinken. Keine Bank der Welt wird so ein Objekt finanzieren, weil sie sagt: Das ist ein großes Risiko. Die Erstmiete stimmt noch, aber wenn zum zweiten Mal vermietet wird oder zum dritten Mal, muss die Miete sinken. Das funktioniert natürlich nicht. Sie müssen sich im Klaren sein: Die Kosten müssen runter. Der Staat und die Öffentliche Hand darf nicht die Kosten erhöhen und dann sagen: „Ihr müsst die Mieten senken“. Das kann nicht funktionieren. Neubau stimulieren heißt Anreize schaffen. Das heißt auch, dass Sie zum Beispiel ein Instrument – was wir immer wieder vorgeschlagen haben – wie die degressive Abschreibung einführen oder die erhöhte AfA einführen, damit die Unternehmen mehr Liquidität haben, damit die Mieten deutlich nach unten gehen und die Kosten gesenkt werden. Das ist das Modell. Dafür werben wir. Unsere Unternehmen würden bauen, sie bauen gerne. Wo findet denn Neubau statt? Doch faktisch nur im Bereich der Eigentumsmaßnahmen. Weil da in ganz bestimmten Quartieren die Bürger bereit sind, die Kosten zu tragen, nämlich einen hohen Kaufpreis zu zahlen. In allen anderen Bereichen funktioniert es leider eben nicht. Deswegen – ich wiederhole mich – Kosten runter! Der Staat darf nicht die Kosten erhöhen. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Rasch! Als nächstes Herr Schick.

**Jürgen Michael Schick** (IVD e.V.): Ich glaube, dass den besten Schutz vor steigenden Mieten eine ausreichende Versorgung an Wohnungen darstellt. Und deswegen muss doch unser Blickpunkt eine ausreichende Wohnraumversorgung, gerade in den angespannten Stadtteilen, sein. Da müssen wir uns überlegen, wie wir ein Umfeld schaffen, dass die, die eine Wohnung suchen, auch eine finden können. Demjenigen, der eine Wohnung sucht und keine findet, ist nicht damit geholfen, wenn die Miete möglicherweise künstlich niedrig gehalten wird. Sondern wir müssen dafür sorgen, dass er eine Wohnung finden kann. Ich glaube, das ist der zentrale Aspekt. Deswegen müssen wir uns über die Infrastruktur Gedanken machen. Wenn ich mir die Neubauzahlen in der Bundeshauptstadt Berlin anschau: Hier sind im Jahr 2011 4.700 Wohnungen gebaut worden. In diesem Jahr werden es wahrscheinlich doppelt so viele sein. Es wird Sie erstaunen, dass 97 Prozent aller

Wohnungen von privaten Bauherren errichtet worden sind. Die Fokussierung auf die Öffentliche Hand, auf Wohnungsbaugesellschaften ist mit Sicherheit interessant, und sie ist im Politikbetrieb und im medialen Betrieb auch ein typischer Reflex. Aber wenn 97 Prozent der Wohnbautätigkeit durch Private stattfindet, ist die Frage essenziell: Wann wird gebaut? Wenn es sich rentiert. Die Wohnungsbaugesellschaften haben exakt 179 Wohnungen gebaut. Ich glaube, dass wir uns über den zentralen Aspekt – wie schaffen wir eine gesunde Infrastruktur und damit auch einen vernünftigen Mieterschutz – mehr Gedanken machen müssen. Über die Kosten der Bauerstellung und die Erwerbsnebenkosten hat Herr Rasch gute Ausführungen gemacht. Ich hätte die Befürchtung, wenn wir eine Mietpreisdeckelung bekommen, dass wir das haben werden, was der Berliner aus den 1980er Jahren schon kennt. Da hatten wir auch eine Mietpreisdeckelung. Und für das abgewetzte Sofa und den alten Lampenschirm musste man dann 20.000 D-Mark bezahlen, nur um diesen Mietvertrag zu bekommen bei Neuvermietung. Das heißt, die Miete war der Höhe nach begrenzt, aber ich musste eine Abschlagszahlung dafür leisten, um diese Wohnung – weil es eben Wohnungsknappheit gab – zu erhalten. Ich glaube, dass diese Art von Mietendeckelung am Ende des Tages dem Mieter nichts bringt, denn sie wird nur dazu führen, dass sich das private Geld aus dem Markt zurückzieht und eben keine neue Wohnung entsteht. Das ist ja das, was der Mietwohnungssuchende benötigt.

Ich glaube, dass wir bei einer weiteren Regulierung des Marktes eine komplette Sklerose hätten. Das zarte Pflänzchen Wohnungsneubau würde mit Sicherheit sofort zum Erliegen kommen. Ein Rückgang der Investitionen würde doch dazu führen, dass die Leidtragenden die Mieter sind, eben weil sie keine ausreichenden Wohnungen finden. Ich glaube, dass derjenige, der das tut, mit dem vermeintlichen Mieterschutz die Gesellschaft spaltet. Derjenige, der in den eigenen vier Wänden wohnt, muss sich dann keine Sorgen über steigende Mieten machen. Derjenige, der eine Mietwohnung sucht, aber keine findet, der ist nachher der Leidtragende einer Politik, die Investitionen verhindert. Ich glaube, das ist nachher die Wirklichkeit, auf die wir zusteuern. Und die Bauträger, Herr Rasch, die werden nachher eben Eigentumswohnungen bauen und keine Mietwohnungen. Dahin wird der Reflex gehen. Deswegen können wir jetzt nur sagen: Passen Sie auf, was diese Diskussion schon jetzt mit sich bringt. Wir wissen ziemlich sicher, dass es tausende Baugenehmigungen gibt, die im Moment auf Halde liegen. Es gibt eine große Zurückhaltung innerhalb der Pro-

jektentwicklerbranche, heute neue Bauprojekte anzugehen, weil man eben nicht weiß, was kommt in der Gesetzgebung im nächsten Jahr. Wenn Sie sehen, dass schon die Diskussion zu einem echten Attentismus bei den Baufertigstellungen führt, müssen wir sehr sorgsam sein mit dem, worüber wir im Moment sprechen. Denn ich glaube, es ist ein scheues Reh. Vergessen Sie nicht, 97 Prozent der Aktivitäten entstehen durch die privaten Investoren. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Kollegin Bluhm!

**Abg. Heidrun Bluhm (DIE LINKE.):** Meine ersten beiden Fragen in der ersten Runde würde ich gerne an Frau Kort-Weiher vom Deutschen Städtetag stellen. Sie haben uns interessanterweise ja keine Stellungnahme zu unseren eingereichten Papieren zugesandt, sondern ein eigenes Positionspapier. Insofern ist meine erste Frage an Sie: Sie haben selbst vorgeschlagen, dass die Modernisierungsumlage abgelöst wird durch eine sogenannte Grundumlage. Ich würde Sie bitten, das Modell hier zu erläutern, denn es ist das erste Mal, dass ich einen solchen Vorschlag gelesen habe. Er interessiert mich natürlich besonders, und meine Kollegen vielleicht auch.

Die zweite Frage, die ich an Sie habe: Wir haben in der Vergangenheit über die soziale Stadterneuerung oder auch über das Programm städtebaulicher Denkmalschutz Möglichkeiten gehabt, auch in den Städten durch öffentliche Förderung Mietpreisbindungen und Belegungsrechte zu garantieren. Sehen Sie unter diesen ehemaligen Programmen, die es heute in dieser Form ja nicht mehr gibt, ein Modell, das man wieder anwenden könnte, um mit öffentlicher Förderung zum Beispiel für energetische Sanierung oder für alten- und behindertengerechten Umbau auch Belegungsrechte und Mietpreisbindungen, die den Kiez vor Segregation schützen, zu erreichen?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Frau Kort-Weiher, Sie haben das Wort.

**Gesine Kort-Weiher (Deutscher Städtetag):** Frau Bluhm, zum Stichwort „Modernisierungsumlage“: Es gibt ja die Forderung, die Modernisierungsumlage auf neun Prozent abzusenken, vor dem Hintergrund, dass man sagt, die Mietpreissteigerungen durch energetische Sanierung überfordern die betroffenen Haushalte. Und weil ich den Eindruck habe, dass dann der eine oder andere ziemlich vereinfacht rechnet, wenn ich neun Prozent meiner Investition pro Jahr refinanziert bekomme, habe ich in 10 Jahren alles das, was ich eingesetzt habe, wieder zurück. So einfach sind die Dinge ja nicht: Bei der Modernisierungsumlage werden zum einen nicht die

kompletten Investitionen berücksichtigt. Zum zweiten werden die Kapitalzinsen nicht berücksichtigt, weshalb wir – gerade bezogen auf die Kapitalzinsen – auf die Idee verfallen sind, zu sagen: Im Augenblick ist das Marktzinsniveau sehr niedrig. Da mag es berechtigt sein zu sagen, dass elf Prozent vielleicht doch ein bisschen viel sind. Aber das BGB ist ja nicht dafür da, dass man die Vorschriften regelmäßig an das Zinsniveau anpasst. Weswegen wir überlegt haben, eine Grundumlage zu nehmen, die die normalen Kosten abdeckt und dann zu definieren, welcher Zinssatz da oben drauf kommt. Also auch ein Referenzzinssatz, wenn der eben zwei Prozent beträgt. Und man sagt: Die Grundumlage – das ist jetzt geworfen, das müsste man mal durchrechnen – sind siebeneinhalb Prozent, dann bin ich bei neuneneinhalb Prozent. Wenn der Referenzzinssatz aber dreieinhalb ist, dann bin ich entsprechend bei zehneinhalb Prozent. Das ist die Überlegung, einfach um eben auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt, die ja für die Wohnungswirtschaft ganz entscheidend sind, zu reagieren.

Zweite Frage ganz kurz: Natürlich kann man auch solche Instrumente wie das Erhaltungssatzungsrecht nutzen, aber eben gebietlich stark begrenzt.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollegin Wagner, Sie haben das Wort!

**Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Ich freue mich, dass wir heute noch mal eine umfassende Anhörung haben. Wir haben als Fraktion schon sehr lange und sehr oft in den letzten Jahren darauf hingewiesen, dass die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sich anfängt zuzuspitzen. Insofern: Wenn Sie recht hätten mit Ihrer These, dass alles ganz schrecklich wird, wenn man das reguliert, wäre die Situation ja gar nicht so geworden, wie sie ist – denn es war ja bisher viel weniger reguliert. Ganz so sicher bin ich mir da also nicht, dass Sie recht haben. Im Gegenteil: Recht gibt uns in unseren Annahmen das, was im Moment diskutiert wird – auch in der Koalition. Vielleicht mit weniger Begeisterung bei den Liberalen, aber die Kanzlerin hat ja ganz offensichtlich erkannt, dass es da ein Problem gibt auf dem Wohnungsmarkt. Dieses Problem zu beheben, hat unglaublich viele Facetten und viele Möglichkeiten, an denen man ansetzen kann. Es geht dabei natürlich um Flächenmobilisierung, Ressourcenmobilisierung, es geht aber natürlich auch um die Reanimation des sozialen Wohnungsbaus, der ja im Grunde genommen in den letzten Jahren – bis auf ein paar Ausnahmestädte – zum Erliegen gekommen ist. Es geht also um ganz viele

mögliche Stellschrauben, nicht zuletzt auch um das Mietrecht, an dem man ansetzen kann. Da haben Sie ja nach einer Verschlechterung jetzt auch schon wieder Verbesserungen vor. Also an die Adresse der Koalition gerichtet: Das ist auch erfreulich! Wir werden uns im Einzelnen sicherlich in einer kommenden Wahlperiode damit zu befassen haben, was Sie da wieder zurücknehmen wollen an Verschlechterungen.

Ich freue mich vor allen Dingen, dass Herr Dr. Joß Steinke hierhergekommen ist. Denn ich habe den Eindruck, dass eine Organisation wie die Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege bisher in dem ganzen Geschäft um die Wohnungsversorgung zu wenig gehört worden ist, zu wenig Raum hatte. Ich möchte von Ihnen gerne wissen – Sie hatten ja bei einer vorangegangenen Frage schon ein bisschen Bezug genommen auf die Auswirkung der ständigen Wohnungswechsel in andere Wohngebiete, auf den Zugang zu Ressourcen, insbesondere für Kinder – was das eigentlich für Familien bedeutet, wenn sie aus ihren Quartieren, aus ihren Kiezen durch die Mietpreisentwicklung de facto vertrieben werden. Dazu haben Sie ja schon etwas gesagt. Ich hätte jetzt aber gerne nochmal von Ihnen gewusst, wie Sie eigentlich die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten auf lokalen Wohnungsmärkten einschätzen. Was kommunal aus Ihrer Sicht auch im Hinblick auf die Wohnraumförderung zu tun wäre, um mehr Ressourcen zur Verfügung zu haben.

Und von Frau Kort-Weiher vom Deutschen Städtetag möchte ich gerne im Sinne der Thematik der Flächenmobilisierung wissen, was Sie eigentlich zum Thema „Konversion“ sagen. Wir haben ja in vielen deutschen Städten, auch dort, wo es extrem angespannte Wohnungsmärkte gibt, teilweise große aufgelassene Konversionsareale, die seit Jahren keiner Verwertung zugeführt werden können, weil sich die jeweilige Stadt und die BIMA nicht über einen Preis verständigen können. Auf der anderen Seite wird hier regelmäßig im Deutschen Bundestag von allen Fraktionen erklärt, das wäre doch wunderbar, da könne man doch studentisches Wohnen realisieren. Eines ist vollkommen klar: Die Bodenpreise, die da aufgerufen sind, und studentisches Wohnen – das ist die „eierlegende Wollmilchsau“, das wird nicht funktionieren. Deswegen möchte ich von Ihnen wissen, wie Sie als Städtetag zum Thema „Konversion“, zum BIMA-Gesetz und zu all diesen Fragen stehen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Steinke!

**Dr. Joß Steinke** (BAGFW e.V.): Herzlichen Dank für die Frage und die Ausführungen! Wir sehen das als genauso wichtig an. Vor allen

Dingen auch, weil wir uns für einen fach- und ressortübergreifenden Ansatz im Quartiersmanagement stark machen und insofern unsere Expertise auch vor Ort einbringen. Das läuft ja zum Teil schon. Der Markt als „scheues Reh“: Dieses Bild stellt sich für viele Menschen komplett anders dar, die zu Auszügen und Umzügen in Randlagen gezwungen werden. Das nur am Rande. Dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum schrumpft, ist aber nicht nur für Menschen mit geringem Einkommen ein Problem, sondern auch für die Kommunen, die bei steigenden Mieten höhere Ausgaben für Wohngeld und Kosten der Unterkunft nach SGB II stemmen müssen. Ich hatte das vorhin schon angedeutet: Wir sehen das schon jetzt, dass gerade auch im SGB II die Angemessenheitsgrenzen vor Ort in vielen Bereichen, in vielen Lagen stark unter Druck geraten, was dann die Möglichkeiten der Kommunen noch weiter einschränkt, gerade im diskretionären Bereich noch Handlungen vorzunehmen. Das heißt auf der einen Seite, dass die Spielräume der Kommunen bei den freiwilligen Leistungen absehbar weiter sinken - das ist gerade der Bereich, in dem die Kommunen noch Angebote machen können für Sozialarbeit, Unterstützung, Beratung und Befähigung der betroffenen Menschen. Das Ergebnis ist letztlich eine Abwärtsspirale. Das führt uns wieder zum Ausgangspunkt, dass wir dringend mit verlässlicher Unterstützung des Bundes für eine Ausweitung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum sorgen müssen. Danke!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Frau Kort-Weiher!

**Gesine Kort-Weiher** (Deutscher Städtetag): Zum Thema Konversionsflächen haben wir auch in unserem Positionspapier Stellung genommen. Wir sehen natürlich, dass ein Hindernis für Wohnungsbau fehlende Flächen sind. Da müssen die Städte selber sehen, dass sie entsprechende Bauflächen bereitstellen und auch dafür sorgen, dass ein Teil dieser Flächen für preiswerten, sprich geförderten Wohnungsbau genutzt wird. Wir haben aber die Forderung auch deshalb aufgenommen, weil viele der von Wohnungsnot betroffenen Städte tatsächlich über militärische Konversionsflächen verfügen. Auch der Bund muss einen Beitrag leisten, indem er sich bewegt und diese Flächen, wenn die Städte sie für Wohnungsbau benötigen, zu finanziell adäquaten Konditionen an die Städte abgibt.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächstes der Kollege Vogel!

**Abg. Volkmar Vogel** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Sachverständige. Ich habe

eine Frage an Herrn Schick und an Herrn Dr. Warnecke. Den Fokus unserer Anhörung hatten wir bisher auf den Wohnungsmangel in den Ballungszentren gelegt. Das ist natürlich auch richtig, weil das zu großen sozialen Problemen führen kann, die wir vermeiden müssen. Nichtsdestotrotz bin ich der Auffassung, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland nicht homogen ist, sondern höchst unterschiedlich. Das zeigt sich ja auch deutlich darin, dass wir die Stadtumbauprogramme Ost und West aufgelegt haben, die nach wie vor sehr stark nachgefragt werden. Deswegen meine Frage an die beiden Sachverständigen: Wenn wir über die Situation in ländlichen Räumen sprechen, wenn wir über die Situation in Regionen sprechen, in denen wir einen großen Leerstand haben, wenn wir über Regionen sprechen, wo die Mieteinnahmen nicht ausreichend sind, um notwendige Sanierungs- und auch Modernisierungs-Investitionen und den Neubau zu finanzieren: Wie sehen Sie das im Lichte der staatlichen Maßnahmen im Mietrecht? Darüber hatten wir teilweise schon gesprochen, Kollege Körber hat es angesprochen. Aber auch in den Bereichen des Ordnungsrechtes, des Baurechtes, des Planungsrechtes und auch des Steuerrechtes: Sind da auch die berechtigten Anliegen der Hauseigentümer und der potenziellen Investoren in ländlichen Regionen, wo ja Wohnraumüberschuss herrscht, entsprechend berücksichtigt? Oder muss hier differenziert nachgesteuert und beiden Belangen Rechnung getragen werden? Das wäre meine Frage.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Schick!

**Jürgen Michael Schick (IVD e.V.):** Ich glaube, wichtig ist festzustellen, dass wir in den strukturschwachen Gebieten, in den Flächenländern, in den Abwanderungsregionen einen völlig anderen Immobilienmarkt haben als den, auf den sich der Blickwinkel immer bezieht. Das Schanzenviertel in Hamburg, der Prenzlauer Berg oder Neukölln, Kreuzberg in Berlin – das sind Mikrokosmen, über die wir sprechen. Darüber müssen wir uns in der Tat unterhalten und darüber will auch gar keiner hinweggehen, aber deswegen ist es gut, dass man sich sozusagen einmal auf diese Flächengebiete bezieht und eingangs bemerkt: Das betrifft ja nicht nur die Neuen Bundesländer, das betrifft nicht nur Nordrhein-Westfalen, sondern ganz viele Bereiche in Schleswig-Holstein, in Niedersachsen, in Nordbayern, weitere Bereiche in Baden-Württemberg, überall da, wo wir Abwanderungsregionen haben und wo wir einen sukzessiven Werteverzehr, durchaus heute schon einen Werteverlust haben. In großen Bereichen lassen sich private wie öffentliche Bestände kaum kostendeckend bewirtschaften. Viele private Hauseigentümer machen mit diesen Beständen

heute schon Verluste. Das heißt, es gibt eigentlich gar keine Gewinnerzielung in den sogenannten Abwanderungsregionen. Und da ist insbesondere das Thema energetische Sanierung – und da gibt es ja teilweise noch Potenziale –, da sind die Kosten des Bauens ein großes Hindernis. In dem Moment, wo wir Energieeinsparpotenziale umzusetzen und die Klimaschutzziele der Bundesregierung über Auflagen im Bauen zu erfüllen versuchen, wird uns das in den preiselastischen Märkten gelingen – in den strukturschwachen Gebieten wird es nicht gelingen. Da würden wir als Mahner deutlich raten, nicht mit stärkeren Klimaschutzziele das Kind komplett mit dem Bade auszuschütten, denn hier sehen wir, dass das nicht mehr kostendeckend zu erwirtschaften ist. Was das Thema Rückbau angeht – ich weiß nicht, ob das Ihre Frage ist: Ich glaube, das ist mittlerweile ein gesamtdeutsches Problem.

**Abg. Volkmar Vogel (CDU/CSU):** Nein, das war nur ein Beispiel für die Unterschiedlichkeit des Wohnungsmarktes.

**Jürgen Michael Schick (IVD e.V.):** Was in allen Bereichen der deutschen Flächenländer gilt – und ich glaube, auch das ist nochmal ein wichtiger Beitrag zur Versachlichung der Diskussion –, ist dass die nominalen Mieten sich kaum verändert haben über die letzten 20 Jahre. Inflationsbereinigt aber liegen die Mietenbelastungen, was die Nettokaltmiete angeht, zwischen 70 und 80 Prozent dessen, was die Deutschen vor 20 Jahren bezahlt haben. Überproportional steigen da, wo die Mieten gering sind, natürlich die Wohnnebenkosten. Die sind zum Teil deutlich durch die Decke geschossen. Wenn Sie im gleichen Zeitraum bei den Betriebskosten Wachstumsraten von 20, 30 Prozent hatten – beispielsweise bei Heizung und Strom, da gibt es ja auch eine ganz hohe politische Mitverantwortung für die Preisgestaltung mit Preisanstiegen von 140 Prozent –, dann betrifft das natürlich einen Mieter in einer strukturschwachen Region deutlich mehr. Zum Schluss ein Satz zu den Wohnkostenverhältnissen: Der Anteil der Nettokaltmiete an den Wohnkosten ist, wie gesagt, unterhalb der Inflationsrate gestiegen. Die zweite Miete, die kalten und vor allem die warmen Betriebskosten, sind deutlich stärker gestiegen. Der Wohnkostenanteil liegt in den strukturschwachen Gebieten im Durchschnitt unterhalb von 20 Prozent, in den Großstädten und in den Teilgruppen der kleinen Haushalte natürlich proportional höher. Aber im Flächenbereich ist der Wohnkostenanteil im Verhältnis zu den verfügbaren Haushaltseinkommen unterhalb von 20 Prozent.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Warnecke!

**Dr. Kai H. Warnecke** (Haus & Grund e.V.): Vielen Dank Herr Vorsitzender, sehr geehrter Herr Vogel! In der Tat, Sie sprechen dort etwas an – man redet bei Armut und Reichtum ja von einer Schere, die auseinandergeht. Und das ist genau das, was wir bei der Wohnraumversorgung und der Entwicklung von ländlichen Bereichen und den Stadtzentren derzeit auch betrachten müssen. Dass Sie den ländlichen Raum ansprechen, ist besonders wichtig, denn letztlich ist der ländliche Raum Vorreiter für das, was wir fast flächendeckend spätestens ab dem Jahr 2025 – und das ist nur noch knapp elfeinhalb Jahre entfernt – auch in den jetzt noch scheinbar prosperierenden Bereichen haben werden. Wir haben jetzt in den Stadtzentren, wo es zu erhöhter Wohnraumnachfrage kommt, das Ganze als Ergebnis der Eurokrise. Wir haben das als Ergebnis des veränderten gesellschaftlichen Bedürfnisses, auch nach der Arbeit in der Stadt zu leben. Aber ab 2025 wird nicht nur die Zahl der Haushalte sinken, es wird damit auch dramatisch die Nachfrage nach Wohnraum sinken – darauf müssen wir uns einstellen. Für die ländlichen Räume bedeutet das bereits jetzt, dass wir uns Gedanken machen müssen über die Infrastruktur, die die Kommunen bereitstellen. Wir müssen uns Rückbaupläne überlegen. Die Infrastruktur wird über Kommunalabgaben von den Eigentümern, letztlich auch über Mieten finanziert. Das wird in der Masse und in der Qualität, wie wir das in Deutschland gewohnt sind, spätestens ab 2025 flächendeckend nicht mehr möglich sein. Wir müssen auch an das Ordnungsrecht denken, das in praktisch sämtliche wichtigen Bereiche des Wohnens eingreift.

Stichwort energetische Modernisierung: Wenn bereits jetzt absehbar ist, dass „Oma ihr klein Häuschen“ vererbt wird in einer Region, in der es kaum noch Menschen gibt, wo die Erben definitiv nicht mehr hinziehen werden, weil sie dort keine Arbeit haben, dann dürfen dort keine energetischen Modernisierungsaufgaben gemacht werden, weil die Witwe, die darin wohnt, das überhaupt nicht mehr tragen kann und es nicht zukunftssicher wäre. Das gilt für sämtliche ordnungspolitischen Vorgaben, die dort gemacht werden im Hinblick auf den ländlichen Raum. Dazu kommt dann, dass wir das Ganze möglichst politisch fördern sollten, den Rückbau fördern sollten. Insofern unterstützen wir von Seiten Haus & Grund den Stadtumbau, das ist ein richtiger Weg, der Stadtumbau West insbesondere. Und auch das sogenannte Zentrenprogramm, das heißt die Rückbesinnung auf die Innenstadtbereiche, gemeint eben auch auf Kernbereiche oder regionale Zentren in ländlichen Räumen. Das ist der richtige Weg, um Infrastruktur, Immobilien, Wohnraum zu bündeln und die finanzielle Leistungsfähigkeit, die wir

noch haben, dort zusammen zu führen und damit zukunftssicher zu gestalten. Vielen Dank!

**Abg. Volkmar Vogel** (CDU/CSU): Herr Vorsitzender, eine Frage: Gehen noch zwei Sätze zum Steuerrecht?

**Vorsitzender:** Wenn Herr Dr. Warnecke zwei kurze Sätze zum Steuerrecht schafft.

**Dr. Kai H. Warnecke** (Haus & Grund e.V.): Es gab einen Gesetzentwurf der Bundesregierung zur steuerrechtlichen Förderung der energetischen Modernisierung. Den könnte man natürlich auch anwenden auf andere politische Ziele, wie zum Beispiel die Förderung von Wohnraum dort, wo er tatsächlich notwendig ist. Das wäre eine gesetzliche Förderung entsprechend § 82 a der Einkommenssteuereinführungsverordnung, wenn man das wiederbeleben würde, was den privaten Investoren sehr helfen würde. Das ist ja leider im Bundesrat gescheitert.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächstes der Kollege Groß!

**Abg. Michael Groß** (SPD): Ich will jetzt nichts zum Steuerrecht sagen, aber es gab ja Erfahrungen in den neuen Bundesländern, die sehr deutlich gezeigt haben, dass die Gießkanne eben zu Fehlentwicklungen führt. Ich finde es sehr schade, dass Herr Dr. Warnecke nichts zum Thema „Soziale Stadt“ gesagt hat. Es ist, glaube ich, eines der wichtigsten Themen, das Förderprogramm. Aber es war ja auch eine Aussage, es wird genug gebaut in Deutschland – ich würde sagen, die Frage ist: Wo und für wen? Ich lese jeden Tag – und gestern waren wir noch bei einer Veranstaltung –, dass immer kritisiert wird, es sei sozusagen inzwischen völlig uninteressant, in Deutschland eine Immobilie aufzustellen. Man liest eigentlich etwas anderes. Wer kann was bezahlen, ist ja die zentrale Frage. Mich würde folgendes interessieren: Herr Dr. Rips sitzt ja schon länger hier und hat sozusagen die Seite der Vermieter gehört, ist noch relativ ruhig geblieben. Eine Aussage war ja, der Mieter kann sich eigentlich zurücklehnen, alles in Ordnung. Mich würde mit der ersten Frage interessieren: Sehen Sie das auch so? Und die zweite Frage, was halten Sie eigentlich von der neuen Vorstellung der Kanzlerin, einen Mietpreisdeckel einzuziehen, und was hat sie mit der Mietrechtsreform eigentlich verschenkt?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Rips!

**Dr. Franz-Georg Rips** (DMB e. V.): Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, vielen Dank für die Frage, Herr Groß! Zur Lage auf dem Wohnungsmarkt – ich glaube in vielen Bereichen

gibt es ja nun eine Übereinstimmung auch zwischen allen Sachverständigen, die hier sitzen, dass wir nämlich extrem differenzierte Teilwohnungsmärkte haben und dass sich da die Probleme sehr unterschiedlich darstellen. Wir müssen – und da will ja auch ausdrücklich vielen Vorrednern hier recht geben – Strategien finden für beide Märkte, sowohl für die entspannten Wohnungsmärkte als auch für die angespannten. Und wir dürfen uns nicht nur auf eine Wohnungsmarktsituation konzentrieren. Allerdings habe ich auch sehr deutlich überwiegende Probleme, die gewissermaßen am spürbarsten sind – im Augenblick die angespannten Wohnungsmärkte in den Metropolen, das müssen wir einfach auch zur Kenntnis nehmen. Und da nützen mir – Herr Schick und Herr Dr. Warnecke – Durchschnittsmietenbetrachtungen bezogen auf die letzten Jahre relativ wenig, sondern ich muss den Jetzt-Zustand analysieren. Das gilt auch für den Bericht der Bundesregierung – die ist ja auch nicht in der Lage, in die Zukunft zu gucken, sondern der ist in seinen Daten aus dem Jahre 2010. Herr Mücke meint, er kann auch in die Zukunft gucken, aber stellen wir das mal etwas in Frage. Die Situation im Jahre 2013 stellt sich in vielen Metropolen als extrem angespannt dar, und das wird vor allem deutlich in der Wiedervermietungsmiete, das heißt wenn eine Bestandswohnung wieder neu vermietet wird.

Ich würde – Herr Vorsitzender, wenn Sie gestatten – gerne auch zur Terminologie drei Sätze sagen: Auch die Kanzlerin redet immer von Neuvermietungsmiete. Es wäre vielleicht ganz nützlich, wenn wir zwischen Erstvermietungs-, Neuvermietungs- und Wiedervermietungsmiete differenzieren und zumindest eine gemeinsame Fachterminologie anwenden würden. Ich habe vorgestern, Herr Groß, die Kanzlerin beim Verbrauchertag hier in Berlin auch persönlich gehört. Ich sage ganz ehrlich, ich war überrascht, ich kannte ja vorher ihre Äußerung schon zur Wiedervermietungsmiete. Sie hat dies da noch einmal deutlich bekräftigt und mit dem Unterton versehen: Allein dass der Vorschlag von der SPD komme, sei ja nicht schädlich, wenn er gut sei. Das will ich nur so auch hier wiedergeben als eine Position des DMB. Aber ich will auch sehr deutlich sagen: Die Kappung der Wiedervermietungsmieten ist keine Rettung des Wohnungsmarktes in Deutschland, sondern das ist eine Maßnahme, die eine Schmerztherapie darstellt in einer konkreten Situation in angespannten Wohnungsmärkten. Die muss auch nicht dauerhaft sein, das will auch sehr deutlich sagen. Aber jetzt und heute ist sie ein richtiger und möglicher Weg, um den betroffenen Menschen zu helfen. Deshalb bin ich einerseits froh, dass die Kanzlerin das auch aufgegriffen hat.

Ich sage andererseits aber auch: Wir haben gerade eine Mietrechtsänderung gehabt, ein Gesetz ist am 1. Mai in Kraft getreten, zu dem wir uns – auch zur Wiedervermietungsmiete – im Vorfeld sehr deutlich geäußert haben. Diese Vorschläge sind nicht aufgegriffen worden, sondern das Thema kommt jetzt doch in den Wahlkampf hinein. Ich wünsche mir, dass jedenfalls nach der Bundestagswahl eine konstruktive Lösung gefunden wird. Und ich will nochmal sagen, es ist für mich eine schmerztherapeutische Maßnahme, die auch nicht dauerhaft sein muss, die aber im Augenblick dem betroffenen Menschen wirklich helfen kann.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächstes der Kollege Körber!

**Abg. Sebastian Körber (FDP):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Wir haben jetzt einiges gehört zu den Punkten, die der Bund beitragen soll und kann. Wenn wir uns verschiedene Anträge aus der Opposition anschauen, kommt hier ein Überbietungswettbewerb in schwindelerregenden Höhen, was man an Fördergeldern ausgeben kann. Wir haben ja als Koalition sehr viel mehr gemacht – Novelle Baugesetzbuch, Bau-nutzungsverordnung, mehr Geld für energetische Sanierung –, als es vorher die SPD-Minister im Bauressort jemals getan haben. Deshalb die Frage an die Immobilienwirtschaft, an Herrn Rasch und auch an Herrn Dr. Lieberknecht: Vielleicht können Sie bitte nochmal ausführen, was denn auch die Länder – denn zum Beispiel die soziale Wohnraumförderung ist ja etwas, was nach der Föderalismusreform Ländersache geworden ist – was müssen die Länder dazu beitragen? Wir müssen hier alle Partner, alle Ebenen mit in ein Boot nehmen, genauso auch die Kommunen als dritte Ebene, wo ich noch sehr wenig gehört habe. Ich erlaube mir auch die Anmerkung: In den großen Städten, den Metropolen, wo die größten Nöte sind, regiert fast überwiegend die SPD. Vielleicht kann man da nochmal ausführen: Was müssen denn die Länder und Kommunen auch noch als Beitrag leisten?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Wer mag beginnen? Herr Dr. Lieberknecht!

**Dr. Christian Lieberknecht (GdW e. V.):** Ich mache es kurz und verweise auf eine Studie, die wir vor einigen Wochen gemeinsam mit dem Mieterbund und dem BFW zusammen herausgegeben und vorgestellt haben. Da geht es um Strategien für bezahlbares Wohnen in Deutschland, in der Stadt insbesondere. Und da ist ein ganzer Maßnahmenkatalog aufgeführt und zusammengefasst, der verschiedene Ebenen betrifft. Den Bund, die Länder und eben auch die

Kommunen. Was an die Länder geht, ist natürlich die Frage, dass man, wenn man Wohnraumfördermittel bekommt, sie dann auch zweckentsprechend einsetzt. Das ist in der Vergangenheit in vielen Fällen nicht erfolgt. Es gibt leuchtende Beispiele. Bayern hat es gemacht, Nordrhein-Westfalen, die damit sehr vernünftig umgegangen sind, ich glaube auch Schleswig-Holstein. Aber es gibt eben auch Negativbeispiele, wo das nicht erfolgt ist. Wenn die Kompensationsmittel von Seiten des Bundes nach 2014 fortgeführt werden, was wir stark erhoffen, muss das Geld natürlich auch von den Ländern zweckentsprechend eingesetzt werden. Das ist ein Punkt, der an die Länder geht.

Ein zweiter Punkt, der in der Studie auch noch herausgearbeitet worden ist, ist schon angeklungen: Abschreibungssätze. Es geht hier gar nicht um Subventionen. Es geht einfach darum, dass man die lineare Abschreibung von im Moment zwei Prozent an die Realitäten anpasst. Und Realitäten liegen eben nicht mehr bei zwei Prozent, die liegen bei vier Prozent, weil die ganzen Verwertungszeiträume sich verkürzt haben und man eben heute keine Immobilie mehr für 50 Jahre baut. Allein die Technologie, die da drin steckt, die energetischen Maßnahmen, das schreibt sich alles viel schneller ab. Deshalb eher eine Anpassung an die Realitäten.

Die Kommunen sind dort auch angesprochen in dieser Studie. Es geht in erster Linie darum, bestimmte Verfahren zu beschleunigen. Wenn ich ein Beispiel denke hier in Berlin, wo ein Unternehmen schon seit über einem Jahr versucht, eine leer stehende Schule in Wohnraum umzuwandeln und einfach das Genehmigungsverfahren nicht vorankommt, dann ist das nur ein Beispiel dafür, dass es da Optimierungsmöglichkeiten gibt. Ich glaube das ist auch jedem klar, dass es natürlich in so einem komplexen System wie der Verwaltung einer Großstadt immer mal wieder zu „Hängern“ kommt. Aber trotzdem muss man daran arbeiten.

Der letzte Punkt, auch in Richtung Kommune, in dieser Studie ist auch schon angesprochen worden, dass wir natürlich gucken, dass wir Grundstücke nicht nur nach Höchstpreisverfahren, sondern eben nach Konzept vergeben. Und das betrifft nicht nur die Kommunen, das betrifft auch die BIMA, also die schon angesprochene Anstalt des Bundes, um hier insgesamt mit einem Maßnahmenpaket zu einem vernünftigen Ausgleich zu kommen.

Vielleicht noch ein Satz, um auch den Aspekt des Marktes und einen Blick über die Grenzen anzuführen. Wir haben in Deutschland einen Wohnungsmarkt, der in Europa seinesgleichen

sucht, und der auch eine Strukturursache dafür war, dass wir so gut durch die Finanz- und Wirtschaftskrise gekommen sind. Das hängt auch wieder zusammen mit der Diskussion über die Mietpreisbremse. Wir haben Länder wie Spanien, wie Großbritannien, wie auch Österreich – wobei Österreich nicht in der Krise hervorstechend ist, aber gerade Spanien hat heute 85 Prozent Eigentumsmarkt, einen sehr geschrumpften Mietwohnungsmarkt. Das liegt nicht zuletzt daran, dass über Jahrzehnte Mietpreise gedeckelt und eingefroren worden sind und sich natürlich dieser Mietwohnungsmarkt nicht mehr halten konnte, also die Investoren im Mietwohnungsbau. Und wir brauchen heute Mietwohnungsbau, wir brauchen nicht Eigentumswohnungen auf der grünen Wiese, sondern, wenn wir die Probleme mit Neubau lösen wollen, müssen wir das im Mietwohnungsmarkt in den großen Städten tun. Es heißt, es gibt viele Beispiele aus der Historie. Man muss sich in Europa nur ein bisschen umgucken, um zu sehen, dass es schon darauf ankommt, wie das Verhältnis ist zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der Unternehmen und sozialen Maßnahmen, auch im Mietrecht. Es gibt ja momentan schon Deckelungsmöglichkeiten. Wir finden, dass die momentane Austarierung sinnvoll ist und beiden Seiten hilft. Gleichzeitig sehen wir natürlich auch und teilen die Analyse von der BAGFW, dass es in vielen Gebieten auch Probleme gibt. Unsere Unternehmen sind die Letzten, die das nicht sehen würden. Wir sind damit jeden Tag konfrontiert. Das Programm Soziale Stadt ist ja schon angesprochen worden. Gerade hier ist dieses Programm unheimlich wichtig. Es muss in dieser Höhe oder noch besser ausgestattet fortgeführt werden, um gerade auch diesen Segregationstendenzen zu begegnen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Rasch!

**Walter Rasch** (BFW e. V.): Vielen Dank, Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Man muss unterscheiden zwischen den beiden Kompetenzbereichen Bund und Länder. Der Bund ist zuständig für die allgemeinen Rahmenbereiche, im Steuerrecht und im allgemeinen Recht. Die Zuständigkeit für die Wohnimmobilien haben die Länder. Der Bund zahlt noch 518 Mio. Euro. Und der Ansatz dieser 518 Mio. Euro Kompensationsmittel in einem gemeinsamen Konzept mit den Ländern ist eine Chance, mehr Mietwohnungsneubau zu realisieren. Der Bund sollte die Mittel weiter fortführen, sollte aber die Mittel klar binden an Mitfinanzierung der Länder und klare Programme für die Wohnungsbauförderung im Bereich Mietwohnungsneubau. Und die Länder sollten sinnvollerweise mit der Immobilienwirtschaft kooperieren, ein Bündnis schließen mit der Immobilienwirtschaft,

um eine Gemeinsamkeit zu entwickeln für die Realisierung von Neubauvorhaben. Ich komme immer gerne auf Hamburg zurück, weil es ein vergleichbarer Stadtstaat ist. Der Versuch ist zu machen, Grundstücke kostengünstig zu vergeben im Rahmen eines Projektes mit dem Ziel, die Mieten zu reduzieren oder geringer zu halten, dadurch, dass man den Grundstückspreis senkt, dass man schnelle Verfahren erreicht, zügiges Baurecht bekommt, die Umsetzung schnell erfolgt und keine weitere Kostenbelastung erfolgt – was die Länder natürlich gerne machen, ich habe es schon gesagt vorhin, Grundsteuer und Grunderwerbssteuer –, dass man kostentreibende Maßnahmen ebenfalls anhält, das sage ich auch dem Bund. Eine Verschärfung der EnEV bringt mehr Kosten und bringt keine Entlastung auf dem Mietwohnungsneubaumarkt.

Hier muss eine kreative Kooperation entstehen. Und dann gibt es natürlich Probleme – wir haben ja neulich ein Gespräch geführt über die Stimulierung von Wohnungsneubau für Studenten. Da gibt es zum Beispiel auch das Problem der Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnflächen. Was die Kommunen hier auch nicht leisten an kreativer Kooperation, um kurzfristig vernünftige Lösungen zu finden, weil ihnen sonst wieder die Kosten weglafen, ist natürlich schlimm. Da muss man mehr tun, das kann man auch nur mit individuellen Vereinbarungen machen, von Land zu Land, von Kommune zu Kommune, und schauen, wie man das geregelt bekommt. Nicht mit Mustermustern und staatlicher Anordnung, sondern mit Kooperationsmodellen kann das funktionieren, meine Damen und Herren. Wenn wir heute eine Wohnung in Berlin bauen – jetzt nehmen wir mal nicht den Prenzlauer Berg oder die angespanntesten Regionen –, dann haben Sie eine Miete von mindestens 8,50 Euro im Neubau. Wenn Sie aber runterkommen wollen auf 6 Euro, dann sind das 2,50 Euro, die Sie subventionieren müssen, die Sie irgendwo herholen müssen. Die Kosten sind ja da. Wenn Sie jetzt anfangen zu deckeln, wenn man bei einer Neubauwohnung, die zum zweiten oder dritten Mal vermietet wird, runtergehen müsste von 8,50 Euro auf 6 Euro Vergleichsmiete, dann ist das Objekt ruiniert. Das kann nicht funktionieren. Also bringt die Deckelung nichts. Sie müssten ansonsten mit den Rahmenbedingungen den Druck rausnehmen, dass Sie kostengünstiger bauen.

*Zwischenruf Abg. Sören Bartol (SPD): Das will doch keiner!*

**Walter Rasch** (BFW e. V.): Das hätte ich dann ganz gerne schriftlich von Ihnen, dass Sie das nicht wollen. Das werden wir sehen. Wenn Sie das nicht wollen, ist das ja wunderbar. Wenn

keiner diese sogenannten verschärften Bremsen einführen will, ist es ja wunderbar, dann können wir es ja lassen. Ich habe hier Vorstellungen entwickelt und sage, wie man es machen kann. Wir kommen mit den Mietpreisen runter, wenn wir so ein Kooperationsmodell machen würden und die öffentliche Hand nicht ständig die Kosten erhöht. Da müssen Sie auch mal anpacken und müssen sich an die Nase fassen und sagen: Mensch, das kann doch nicht angehen, dass die Kommunen die Grundstückspreise nach oben treiben bis zu Höchstpreisen, um sich zu refinanzieren, und dann sagen, wir brauchen aber niedrige Mieten. Das kann doch nicht funktionieren. Ihr müsst doch mal hier Konsequenzen daraus ziehen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollegin Bluhm!

**Abg. Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Ich möchte zunächst eine Frage an Herrn Meyer auf der Heyde stellen. Wir haben einen Antrag im Verfahren, der sich mit der Wohnsituation von Studierenden beschäftigt. Das wurde bisher in der Diskussion hier ja nur am Rande mal verbal geäußert, aber wir haben dazu noch keinen direkten Dialog in dieser Anhörung gehabt. In unserem Konzept für die Studierenden gehen wir davon aus, dass an den Universitäts- und Hochschulstandorten die Wohnsituation erstens dadurch verschärft wird, dass natürlich viele junge Studentinnen und Studenten in diese Städte hineinkommen, die dann auch Wohnraum brauchen, und dass weder das Studentenwerk noch die Kommunen ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen. Wir haben in diesem Jahr die besondere Situation, dass durch die Veränderung beim Abitur von 13 auf 12 Jahre zwei Jahrgänge aus der Oberschule kommen, die dann an die Hochschulen und Universitäten streben. Wenn Sie von uns eingeladen wären, an einem Wohnkonzept für Studierende mitzuarbeiten: Welche wesentlichen Vorschläge würden Sie einbringen? Das wäre meine erste Frage. Und die zweite Frage, die ich habe, geht an Herrn Rips vom Deutschen Mieterbund: Wie bewerten Sie die gegenwärtigen Eigentümerstrukturen? Sie haben vorhin deutlich gemacht, wo die Probleme liegen. Sind die gegenwärtigen Eigentümerstrukturen, die wir jetzt im Immobilienmarkt in Deutschland haben, aus Ihrer Sicht geeignet? Oder sehen Sie Ansätze, auch in dieser Eigentümerstruktur bestimmte Korrekturen vorzunehmen, die gegebenenfalls den öffentlichen Wohnungsunternehmen oder auch dem gemeinnützigen Sektor eine Chance geben, entspannend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken?

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollegin Bluhm! Bitte sehr!

**Achim Meyer auf der Heyde** (Deutsches Studentenwerk e. V.): Schönen Dank, Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren Abgeordneten, Frau Bluhm! Ich antworte gerne darauf, würde aber gerne eines vorausschicken. Es ist ja mehrfach der Hinweis gekommen auf die doppelten Abiturjahrgänge. Damit ist man eigentlich der Illusion verhaftet, dass es sich um ein temporäres Problem handeln würde. Ich glaube, dass das eine Illusion ist. Wir haben wesentlich andere Parameter, die die studentische Wohnungsnachfrage inzwischen mitbestimmen, auch quantitativ. Ich will ihnen einfach mal ein paar Daten nennen. Wir hatten bei dem letzten Höchststand 2003 etwas unter 2 Mio. Studierende, wir haben jetzt 2,5 Mio. Studierende bundesweit. Auf diesem Plateau wird man sich auch über das Jahr 2020 hinaus bewegen. Das ist ein ganz entscheidender Faktor, das hängt damit zusammen, dass die Studierquote – gefördert von Bund und Ländern – erheblich gestiegen ist. Es gibt einen wesentlichen Anteil internationaler Studierender, die hinzukommen. Wir hatten 1997 noch rund 140.000 oder 150.000. Wir haben inzwischen 260.000 internationale Studierende. Und die Zielzahl, die die Gemeinsame Wissenschaftskonferenz gerade für 2020 definiert hat, sind 350.000 internationale Studierende. Diese fragen in wesentlichem Umfang natürlich günstigen Wohnraum nach, weil sie nach unserer Sozialerhebung wesentlich weniger monatliche Einnahmen zur Verfügung haben. Das gilt auch für einen Teil der nationalen Studierenden. Auch hier ist es so, dass ungefähr 40 bis 50 Prozent derjenigen, die zum Beispiel in einem studentischen Wohnheim wohnen, dem unteren Quartil der monatlichen Einkommensbezieher der Studierenden in Höhe des BAföG - Satzes angehören, das sind 670 Euro. Und sie sind damit natürlich nicht in der Lage, hohe Mieten zu realisieren. Dies führt zu einer entsprechenden Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum, insbesondere in den Hochschulstädten, die unterversorgt sind. Das gilt nicht mehr nur für die klassischen Studierenden-Städte wie Heidelberg, Freiburg usw. und natürlich auch die Ballungsregionen. Das gilt inzwischen auch für Städte wie Jena oder Greifswald. Jena zum Beispiel hat eine Leerstandsquote von unter einem Prozent, laut Aussage des Oberbürgermeisters. Damit ist klar, dass es natürlich erhebliche Verdrängungseffekte gibt.

Wenn man daher auf die Frage von Frau Bluhm kommt – welches Wohnkonzept schlägt man vor –, dann freut es mich, dass sowohl die Bundesregierung als auch die Opposition den Bedarf inzwischen anerkannt haben. Die Bundesregierung, der Bundesbauminister und die Bundeswissenschaftsministerin haben inzwischen

durchaus den Bedarf von 70.000 Wohnungen für Studierende gesehen und daraus auch einen zusätzlichen Bedarf von 25.000 Wohnheimplätzen abgeleitet. Das ist, glaube ich, der entscheidende Hebel. Studierende suchen in der Anfangsphase – die ersten zwei, drei, vier Semester – preisgünstigen Wohnraum, unter anderem im Wohnheim. Rund 30 Prozent gehen in das Wohnheim. Das heißt, wir brauchen zusätzlich zu den Plätzen, die wir bisher haben – rund 228.000 – weitere 25.000. So haben wir es berechnet auf der Basis der steigenden Studierendenzahlen bzw. des hohen Niveaus. Insofern kann die Antwort nur sein, dass man neben dem Ausbau der sozialen Wohnraumförderung, wo die Länder ja durchaus Akzente setzen könnten, parallel ein Bund- Länder-Programm auflegen muss, so wie es auch die Oppositionsfraktionen formuliert haben, das gemeinsam von Bund und Ländern gefördert wird, so wie auch der Ausbau der Hochschulkapazitäten. Hier hat es ja erhebliche Anstrengungen gegeben, und diese müssen flankiert werden durch einen Hochschulsozialpakt, der dann eben auch dieses Konzept beinhaltet, nach dem Sie gefragt haben.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Rips!

**Dr. Franz-Georg Rips** (DMB e.V.): Frau Bluhm, Sie haben eine schwierige Frage gestellt, über die wir – alle, die hier sitzen –, glaube ich, sehr intensiv nachdenken. Tatsache ist, dass die alte Gemeinnützigkeit jedenfalls nicht mehr gewünscht wird und auch unterm Strich wahrscheinlich in dieser Form nicht erfolgreich war oder heute nicht mehr erfolgreich wäre, um es noch vorsichtiger auszudrücken. Tatsache ist, dass die vielen Gespräche, die ich mit Wohnungsunternehmern geführt habe, auch zum Ergebnis hatten, dass man nicht interessiert ist an einer neuen Gemeinnützigkeit. Auf der anderen Seite gibt es aber auch aus politischer Sicht die Notwendigkeit, Akteure zu finden, die den bezahlbaren Wohnraum und den sozialen Zusammenhalt in den Städten stärken. Da haben sich natürlich die kommunalen Wohnungsunternehmen, die Genossenschaften und ohne Frage auch viele Stiftungen als Ansprechpartner erwiesen. Diese Akteure zu stärken, würde meines Erachtens dem Wohnungsmarkt insgesamt hilfreich sein. Im Übrigen regen wir dringend an – das haben wir auch in der schriftlichen Stellungnahme getan –, das Thema einer neuen Gemeinwirtschaftsorientierung nochmal grundsätzlich zu diskutieren. Das hat ja steuerrechtliche Aspekte, das hat mietrechtliche, ordnungsrechtliche und viele andere Aspekte. Ich glaube, dass es der Mühe wert wäre, sich mit dem Thema zu befassen. Wie das Ergebnis aussieht, kann ich Ihnen heute auch nicht sagen, aber ich

halte es für lohnenswert, das Thema aufzugreifen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollegin Wagner!

**Abg. Daniela Wagner** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Lassen Sie mich, bevor ich noch zwei Fragen an Herrn Rips und Frau Kort-Weiher stelle, nochmal eine Bemerkung machen zu den Äußerungen von Herrn Rasch. Das stimmt nicht ganz, dass Kommunen einer Umwandlung von Gewerbe oder Büroraum in Wohnen im Wege stehen. Ich kenne mehrere Städte, wo das bereits im großen Stil geschieht, wo zum Beispiel auch durch Wohnungsbaugesellschaften Verwaltungsgebäude aufgekauft werden und in Wohnraum oder Studierenden-Wohnanlagen umgewandelt werden oder ein ganzes Möbelhaus in eine Seniorenwohnanlage. Ich kenne mehrere Beispiele in verschiedenen Städten. Es stimmt so nicht, dass die Kommunen da vollkommen „auf dem Schlauch“ stehen. Es ist auch nicht richtig, dass nicht gebaut würde. Es wird allerdings nur hochpreisig gebaut. Selbst für Studierende werden Zimmer gebaut – im Moment bei uns in Darmstadt –, da fällt Ihnen nichts mehr ein. Das hätten Sie und ich während des Studiums nicht bezahlen können, was da aufgerufen wird an Preisen. Es geht um bezahlbaren Wohnraum. Gebaut wird durchaus auch hier in Berlin, was das Zeug hält. Man kommt abends von der Arbeit heim, da ist schon wieder höher geworden, was da alles so entsteht im eigenen Kiez. Das geht schon ganz schön zur Sache.

Gut, aber lassen Sie mich nochmal auf die Frage der Anwendungsprobleme von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz in Gebieten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten eingehen. Da gibt es ja im Moment Initiativen im Bundesrat, die darauf abzielen, den § 5 auch wohngebietsbezogen oder quartiersbezogen anwenden zu können. Der ist im Moment eher sperrig in der Anwendung. Da würde ich gerne von Frau Kort-Weiher wissen, was sie zu den Initiativen meint, die im Bundesrat vorliegen, und ob diese Initiativen geeignet sind, das Problem zu beheben.

Und an Herrn Rips: Im Moment ist es ja so, dass die ärmsten Leute in den am schlechtesten oder überhaupt nicht sanierten Wohnhäusern wohnen. Das heißt, die sind geschlagen mit steigender Miete plus abstrus hohen Nebenkosten. Da ist übrigens die Wärme, also Öl oder Gas, viel eher das Thema als der Strom. Bei diesen Leuten kommen teilweise nach einem Winter wie dem letzten, der jetzt Mitte Juni gerade zu ende zu gehen scheint, teilweise Heizkostennachforderungen, die atemberaubend sind. Da wissen die überhaupt nicht mehr, wie sie das bezahlen

sollen. Ich hätte gerne mal gewusst, wie Sie diese Dinge einschätzen, was das Thema Wohngeld und „Kosten der Unterkunft“ (KdU) angeht. Was kann man tun, um insbesondere diesen Haushalten – die außer unter der hohen Miete auch noch unter den wachsenden Nebenkosten ächzen – besonders effizient zu helfen?

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Kollegin Wagner! Frau Kort-Weiher!

**Gesine Kort-Weiher** (Deutscher Städtetag): Die Frage war, Frau Wagner, nach dem § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Wir unterstützen die Bundesratsinitiative. Wir haben die Ministerpräsidenten mit dem Hinweis auf unsere Position und Forderung angeschrieben und das Positionspapier, in dem das nochmal erläutert wird, auch beigefügt. Das ist ja eine Bundesratsinitiative Hamburgs, wir haben das in unserer Fachkommission Wohnungswesen des Städtetages, wo auch Hamburg vertreten ist, ausführlich diskutiert. Und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass § 5 Wirtschaftsstrafgesetz früher mal ein geeignetes Instrument gegen Mietpreisüberhöhungen war, das inzwischen aber durch die Rechtsprechung nicht mehr ist, weil subjektive Elemente – Ausnutzen einer Mangellage – in den Vordergrund gestellt werden. Das ist im Zweifel sehr schwer nachzuweisen, deswegen zieht das Instrument nicht mehr. Die Idee ist jetzt, mehr auf objektive Kriterien – also einfach die Forderung überhöhter Mieten, 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete – zu setzen. Wir meinen, das reicht im Grundsatz auch aus. Es gibt natürlich auch Möglichkeiten nachzuweisen, dass das nicht der Fall ist. Aber im Grundsatz reicht es aus zu sagen: Das geschieht unter Ausnutzung einer Mangellage. Denn letztlich wird keiner, der bei Verstand ist, überhöhte Mieten zahlen, wenn der Wohnungsmarkt nicht angespannt ist.

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

**Dr. Franz-Georg Rips** (DMB e.V.): Frau Wagner, erste Aussage zum Wohngeld: Wir haben natürlich bedauert – das muss ich noch einmal hier sagen –, dass zum 1. Januar 2011 das Wohngeldrecht von der Mehrheit hier im Hause einfach mit einer Kürzung des Heizkostenzuschusses versehen worden ist. Das ist eindeutig kontraproduktiv zu den enorm gestiegenen Energiekosten des Wohnens gewesen. Ich glaube, das ist auch allgemein die Meinung aller Sachverständigen hier. Deshalb meine ich, dass dieser Fehler korrigiert werden muss. Das allein ist aber nicht ausreichend.

Wir müssen uns nicht nur mit Heizkosten, sondern allgemein mit Energiekosten beschäftigen. Und das im Wohngeldrecht auch unter dem Gesichtspunkt, dass aufgrund der steigenden Mieten – in vielen Gebieten, nicht in allen Gebieten, da sind wir ja durchaus einer Meinung hier am Tisch – auch bedürftige Haushalte höher belastet worden sind mit Mieten, und dass sie deshalb einer steigenden Unterstützung bedürfen. Ich spreche jedenfalls einer Anpassung des Wohngeldes an sich verändernde Umstände auf den Wohnungsmärkten nochmal das Wort, das haben wir immer getan, wenn es hier zu Anhörungen auch zum Wohngeld gekommen ist. Gleiches gilt übrigens für die Kosten der Unterkunft. Ich fürchte, dass wir auf dem Weg zu einem gespaltenen Wohnungsmarkt sind. Die ärmeren Leute werden in bestimmten Quartieren, in schlechten Wohnungen mit hohen Energiekosten leben. Und die wohlhabenderen Haushalte werden in den energetisch sanierten Wohngebäuden unterkommen und können das auch bezahlen. Dieser Entwicklung müssen wir, auch unter dem Gesichtspunkt gesamtgesellschaftlicher Betrachtung, was Herr Steinke hier zum Beispiel eben gesagt hat, sehr frühzeitig entgegenwirken. Denn Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten haben nun mal einen langen Atem – das lässt sich nicht leugnen – und müssen deshalb rechtzeitig beobachtet und auch mit gesteuert werden. Dazu ist es erforderlich, dass wir uns Gedanken darüber machen, wie auch die Bezieher von Hartz IV in geeigneter Form in sanierten Wohnungen leben können und ob es möglicherweise so etwas wie ein Energiewohngeld geben kann. Details kann ich Ihnen nicht nennen. Aber diese Grundüberlegungen müssen jetzt angestellt werden. Ich glaube, jetzt könnten die Weichen noch richtig gestellt werden.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollege Holmeier! Wir haben noch 10 Minuten und ich weiß nicht, ob wir noch eine ganze Runde schaffen. Je kürzer sich alle in der letzten Runde fassen, desto mehr kriegen wir noch dran.

**Abg. Karl Holmeier (CDU/CSU):** Eine ganz kurze Frage in die Zukunft gerichtet, an Herrn Dr. Lieberknecht und Herrn Dr. Warnecke: Was halten Sie von den Vorschlägen unseres Bundesministers Dr. Ramsauer von Ende Februar zum Thema „Konzept für mehr Wohnungsbau und soziales Wohnen“? Was sagen Sie dazu?

**Vorsitzender:** Herr Dr. Warnecke!

**Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund e.V.):** Soweit die Vorschläge in die Richtung gehen, den Wohnraum dort zu fördern, wo er tatsächlich notwendig ist, ist das richtig und gut. Man kann

über die einzelnen Mittel sicherlich diskutieren. Wir würden eine steuerliche Abschreibung von Neubaumaßnahmen vorziehen gegenüber einer Art Eigenheimzulage, die da im Vorschlag mit drin war. Aber es ist wichtig, auch den Eigenheimwohnbau weiter zu fördern, das ist vom Grundsatz her vollkommen richtig. Insofern unterstützen wir diese Vorschläge.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Lieberknecht!

**Dr. Christian Lieberknecht (GdW e.V.):** Wir sehen das ähnlich. Das entspricht zum großen Teil unseren Forderungen, mit Ausnahme des Punktes „Eigenheimzulage“. Da sehen wir im Moment auch nicht die Notwendigkeit, sozusagen eine Renaissance einzuleiten. Ich habe vorhin schon gesagt: Mietwohnungsbau muss für die nächsten Jahre im Fokus stehen. Eigenheimbau läuft eigentlich im Moment noch sehr gut, da gibt es kein Defizit. Vielleicht erlauben Sie mir noch einen Satz, weil ich das vorhin vergessen habe und weil das wichtig ist zum Thema „bezahlbares Wohnen“: Wir nehmen uns dieses Themas natürlich an, gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen. Es gibt in vielen Städten, die gerade von diesen hohen Steigerungen bei den Angebotsmieten betroffen sind, Verträge, Pakete, gemeinsame Aktionen, Vereinbarungen zwischen der Stadt und zwischen den kommunalen Unternehmen, teilweise auch mit anderen immobilienwirtschaftlichen Akteuren. Das ist in Hamburg so, in Berlin, das ist aber auch in Potsdam so, also in vermeintlich eher kleineren Städten, die aber trotzdem auch einem hohen Druck ausgesetzt sind. Und die kommunalen Unternehmen nehmen sich in die Pflicht. Sie werden natürlich auch ein bisschen in die Pflicht genommen, weil sie erster Ansprechpartner sind für die Kommunen, hier etwas beizutragen. Es ist ein Maßnahmenpaket. Wir sind gerade dabei, zusammen mit dem Städtetag, auch mal so eine Sammlung aufzustellen. Das heißt: Wer macht in welcher Stadt was? Gibt es da Best-Practice-Beispiele? Kann man das vielleicht auf andere Städte übertragen? Da geht es um mittelbare Belegungen, da geht es auch um bestimmte mietpreisdämpfende Maßnahmen. Das ist aber immer nur einzelfallbezogen. Das heißt nicht, dass wir jetzt insgesamt als Verband diese flächendeckenden Vorschläge gutheißen würden. Aber im Einzelfall in den Gebieten, die schon erwähnt worden sind, ist es mit Sicherheit erforderlich, und wir sind dabei, dazu etwas beizutragen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Als nächster Kollege Groß!

**Abg. Michael Groß** (SPD): Mein Frage richtet sich an Frau Kort-Weiher. Es wurde schon mehrfach mit dem Finger auf die Städte gezeigt, indem gesagt wurde, die Grundsteuer wird erhöht, und letztendlich auch auf die Länder, die Grunderwerbsteuer steigt an, das seien die Kostentreiber. Dem ist wahrscheinlich nicht so. Aber vielleicht können Sie nochmal etwas im Zusammenhang mit KdU und Wohngeld sagen: Was ist eigentlich die Befürchtung der Städte zu diesem Thema? Es wird ja wahrscheinlich auch eine Verlagerung geben, aus dem Wohngeld in die Kosten der Unterkunft. Dann sind die Städte wieder höher beteiligt an der Bezahlbarkeit des Wohnens.

Die zweite Frage, auch an Sie: Welche Korrektive bräuchten Sie eigentlich vor Ort? Welche Rolle könnten kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften spielen?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Frau Kort-Weiher!

**Gesine Kort-Weiher** (Deutscher Städtetag): Zum Thema Wohngeld und KdU, vielleicht in Richtung von Herrn Dr. Warnecke: Es ist in der Tat so – das wurde ja schon gesagt –, eine durchschnittlich sinkende Mietbelastungsquote mag es geben. Das trifft aber nicht für die Großstädte zu und es trifft insbesondere nicht für die einkommensschwachen Haushalte zu. Das macht sich auch dergestalt bemerkbar, dass das Wohngeld nicht mehr ausreicht, um diese bei ihrer Wohnraumversorgung angemessen zu unterstützen. Denn das Wohngeld ist seit 1. Januar 2009 unverändert. Die Mieten – darüber unterhalten wir uns ja hier die ganze Zeit – sind inzwischen aber deutlich gestiegen. Folge ist zum Beispiel, dass in einigen unserer Städte – das habe ich bei den Wohngeldstellen abgefragt – inzwischen bis zu 50 Prozent gerade der kleineren Haushalte mit ihren Mieten oberhalb der Miethöchstbeträge im Wohngeldgesetz liegen. Bei der Wohngeldberechnung wird dann nicht die tatsächliche Miete, sondern nur ein gedeckelter Betrag, nämlich eben jener Miethöchstbetrag zugrunde gelegt. Entsprechend niedriger sind die Leistungen, und es reicht nicht aus. Folge ist in der Tat: Die wandern ab, denn wenn das Einkommen plus Wohngeld nicht reicht, den Lebensunterhalt zu decken, wandern die ab in die aufstockenden SGB II-Leistungen, und die Unterkunftskosten werden von den Kommunen getragen. Das ist also mit erhöhten Belastungen für die kommunalen Haushalte verbunden, weswegen wir es natürlich nicht für ausreichend halten, wieder einen Heizkostenausschuss einzuführen. Das ist ein guter erster Ansatz, aber wir halten generell eine Anpassung des Wohngeldes an die Einkommens- und Mietentwicklung für notwendig.

Dann gab es noch die Frage nach Korrektiven. Wie geht man damit um, wie sichert man bezahlbares Wohnen auch für einkommensschwache Haushalte? In der Tat wurde ja verschiedentlich schon darauf hingewiesen: Ganz wesentlich sind aus Sicht der Städte die kommunalen Wohnungsunternehmen, das sind wichtige Partner. Die bauen eben preiswerten Wohnraum, und nicht nur im höherpreisigen Segment. Die nehmen Mittel im geförderten Mietwohnungsbau in Anspruch und sind wichtige Partner der Städte. Dabei kann man natürlich nicht stehen bleiben, weil wir alle Segregation vermeiden wollen. Wir würden auch die kommunalen Wohnungsunternehmen überfordern, wenn man denen in Gänze die Versorgung der einkommensschwachen Haushalte überlassen würde. Wir brauchen also auch Partner bei den übrigen Wohnungsunternehmen und Partner natürlich auch bei den privaten Hauseigentümern. Ich denke, viele Städte sind da auch gut unterwegs, die sehen das und bilden – ähnlich wie zum Beispiel Hamburg, aber auch andere Städte – Bündnisse für Wohnen, um sich gemeinsam am großen Tisch zu unterhalten, was man tun kann, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu sichern.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollege Döring!

**Abg. Patrick Döring** (FDP): Ich habe nur eine ganz kurze Frage an Herrn Warnecke und Herrn Schick: Für den Fall, dass es zu einer dauerhaften Besteuerung von Vermögen oder einer Abgabe auf Vermögen kommen würde: Wer würde Ihrer Meinung nach diese Belastung tragen? Würde diese Belastung zu steigenden Mieten und/oder zu sinkenden Investitionen führen? Der Großteil der Wohnungen, für die Herr Warnecke spricht, sind ja im Privatvermögen.

**Vorsitzender:** Herr Warnecke, Herr Schick?

**Jürgen Michael Schick** (IVD e.V.): Eine Vermögenssteuer, wenn Sie das meinen, würde mit Sicherheit eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen und zu einer ganz klassischen Substanzbesteuerung führen, die für die gewerbliche Wohnungswirtschaft und für die privaten Eigentümer wohl kaum möglich wäre. Aus der Sicht des Immobilienverbandes IVD ist jede Form einer Vermögenssteuer verfassungswidrig. Sie verstößt gegen die Eigentumsgarantie in Artikel 14. Stellen Sie sich vor: Wenn Sie das als typisierte Ertragssteuer machen würden, dann wissen Sie auch, dass wir heute keine positive, sondern eine negative Realverzinsung haben. Im Übrigen würde es auch gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen. Also das halte ich für den zweiten

verheerenden Eingriff, den Sie für den Wohnungsmarkt in Deutschland planen könnten, neben dem, was wir als Mietenregulierung haben. Davon kann man nur abraten. Denn ansonsten perpetuiert sich das, was Sie gerade als Problem skizziert haben, nämlich die Wohnungsverknappung, einfach weil Sie die Substanzbesteuerung einführen und damit immobilienwirtschaftlich die Dinge nicht mehr laufen.

Erlauben Sie mir noch den einen Satz. Ich stelle fest, dass wir immer wieder über das Thema „Neubau“ sprechen, und zwar für die Zielgruppen, auf die sich das Augenmerk richtet, also Geringverdiener. Ich bin mir ziemlich sicher, dass jede Wohnung, die heute in Deutschland gebaut wird, hilft. Erlauben Sie mir noch den Hinweis: Das soziale Problem lösen wir nicht im Neubau. Wir brauchen Neubau, aber wir brauchen Neubau zu bezahlbaren Bedingungen. Jede Wohnung entlastet den Wohnungsmarkt und damit profitiert nachher auch derjenige, der möglicherweise nicht in der Lage ist, eine hohe oder mittlere Miete zu bezahlen. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Herr Dr. Warnecke!

**Dr. Kai H. Warnecke** (Haus & Grund e.V.): Vielen Dank, Herr Vorsitzender, sehr geehrter Herr Döring! Der Immobilienbericht macht es eindeutig: 87 Prozent des deutschen Anlagevermögens sind in Immobilien angelegt. Wenn es also zu einer Immobilien- oder Vermögensbesteuerung käme oder zu einer Vermögensabgabe, wären aufgrund dieser Zahl schlicht und ergreifend die Immobilien massiv betroffen. Es wird im Zweifel – gerade in den ländlichen Gegenden, wo keine Rendite mehr erwirtschaftet werden kann – zu Notverkäufen von Immobilien kommen müssen. Es kann nur vom Eigentümer getragen werden. Die Vermögensabgabe kann man ja nicht auf den Mieter umlegen, das wäre eine weitere Belastung, die neben dem altersgerechten Umbau, der energetischen Modernisierung und einer möglichen Mietpreisdeckelung auch noch auf den Eigentümer zukäme. Es wäre letztlich nicht mehr bezahlbar und würde die Eigentümer vollständig überfordern. Ob das nun verfassungsrechtlich zulässig ist oder nicht, lasse ich mal an der Stelle dahingestellt sein. Bestraft werden also diejenigen, die ihr Vermögen nicht ins Ausland gebracht haben, sondern hier eine Altersvorsorge geschaffen haben und damit gleichzeitig breiten Teilen der deutschen Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung stellen. Die also mit ihrer Altersvorsorge und ihrem Vermögen sozial umgehen, indem sie Wohnraum auf dem deutschen Markt anbieten. Die sind dann die Letzten, die nicht flüchten können, die es nicht verstecken können, und die werden dann auch noch durch eine Vermögensabgabe

bestraft. Das ist eigentlich genau der falsche Weg. Vielen Dank!

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Kollegin Bluhm!

**Abg. Heidrun Bluhm** (DIE LINKE.): Ich habe auch nur noch eine kurze Frage an Herrn Dr. Rips. Der Deutsche Städtetag, so haben wir das vorhin auch schon mal besprochen, sieht die Möglichkeit einer Grundumlage, um die entsprechenden Modernisierungskostenumlagen anders und neu zu gestalten. Sie sind ja der Auffassung als Mieterbund, dass diese Position grundsätzlich systemfremd ist und würden die Modernisierungsumlage am liebsten völlig anders regeln. Was halten Sie also von dem Modell des Deutschen Städtetages?

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Dr. Rips!

**Dr. Franz-Georg Rips** (DMB e.V.): Frau Bluhm, meine Damen und Herren. In der Tat gibt es in der Frage eine klare Position meines Verbandes. Wir halten den § 559 BGB, der die einseitige Umlagemöglichkeit von Modernisierungskosten vorsieht, für systemfremd. Er entspricht nicht dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete. Wir möchten deshalb energetisch modernisierte Wohnungen auch in das Vergleichsmietensystem einbinden, wissen aber sehr wohl, dass die heutigen Mietspiegel, die ja Grundlage für die Ermittlung der Vergleichsmiete sind, noch nicht den energetischen Zustand von Wohngebäuden widerspiegeln. Deshalb brauchen wir eine Übergangsfrist. In dieser Übergangsfrist sollte jedenfalls die Heizkostensparnis den Mietern angelastet werden können, keine Frage. Die anderen Lasten sollten durch öffentliche Zuschussung und durch Vermieterbeteiligung gerecht aufgeteilt werden. Das ist für mich eine wesentliche Frage der Akzeptanz der Energiewende und der damit verbundenen Umbau- und energetischen Sanierungsnotwendigkeiten in den Gebäuden. Deshalb werde ich – Frau Bluhm, ich bitte um Verständnis – auf alternative Modelle nur ungern eingehen, da wir hier eine klare Grundkonzeption haben, die auch gerade wieder beim Mietertag mit großer Mehrheit beschlossen worden ist. Ich halte also relativ wenig von diesen ganzen neuen Umgehungen – auf fünf Prozent, wie die Linken vorschlagen, oder neun Prozent, wie die SPD vorschlägt. Ich glaube, dass wir grundsätzlich an den § 559 BGB, also die einseitige Umlagemöglichkeit, ran müssen und hier Änderungen herbeiführen müssen.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Zum Abschluss Kollegin Herlitzius, kurz und knapp!

**Abg. Bettina Herlitzius** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Einen Satz nur. Alles, was ich hier bisher zur Vermögensabgabe gehört habe, zeigt, dass Sie in größter Unkenntnis sind. Unser Modell sieht anders aus. Aber das ist jetzt nicht das Thema. Eine Frage an Herrn Schick und Dr. Rips: Wir haben uns bisher auf die Ballungsräume fokussiert. Meiner Meinung nach – und das sagen auch Studien aus NRW – haben wir auch einen Neubaubedarf im ländlichen Raum. Die Wohnungen, die wir dort haben, entsprechen nicht mehr dem Markt, bezüglich Barrierearmut, Größe, Zuschnitt und so weiter. Diesen Neubaubedarf, wie sehen Sie da die Problematik? Da haben wir ja nun ein noch stärkeres Mietproblem, aber von der anderen Seite.

**Vorsitzender:** Vielen Dank! Herr Schick!

**Jürgen Michael Schick** (IVD e.V.): Ich hätte eher den Eindruck, dass wir da einen überalterten Wohnungsbestand haben und in der Modernisierung des Bestandes arbeiten müssen. Neubau mag möglicherweise in Einzelfällen ein Thema sein, aber ich glaube, das ist in wenigen Einzelfällen das Thema. Wir haben in weiten Bereichen der Flächenländer wirtschaftlich überalterte Bestände. Da müssen wir insbesondere über eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Modernisierung, also der Bestandsmodernisierung sprechen. Ich sehe ja, wie teuer das ist, eine Wohnung, wo der Mieter nach 20 oder 30 Jahren auszieht, auf den heute üblichen technischen Standard zu bringen. In preiselastischen Märkten funktioniert das sehr gut, in den strukturschwachen Regionen ist das deutlich weniger der Fall. Ich glaube, darauf muss sich das Augenmerk konzentrieren.

**Vorsitzender:** Herr Dr. Rips!

**Dr. Franz-Georg Rips** (DMB e.V.): Frau Herlitzius, wir brauchen kommunale Wohnraumkon-

zepte, die einfach widerspiegeln, dass wir so unterschiedliche Verhältnisse auf den Wohnungsteilmärkten haben. Und bei solchen kommunalen Wohnraumkonzepten können sehr unterschiedliche Überlegungen eine Rolle spielen, auch sehr unterschiedliche Ziele. Deshalb plädiere ich nachdrücklich dafür – es sind ja auch viele Vorgaben gegeben in den Förderprogrammen, dass entsprechende Konzepte gewissermaßen verlangt werden –, dass die überall aufgestellt werden und dass damit auch die jeweils regionalen Probleme, die sich sehr unterschiedlich darstellen, zu lösen versucht werden. Das ist – glaube ich – die richtige Antwort auf dieses Problem.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Dr. Rips! Vielen Dank, an die Expertin, an die Experten, an die Zuschauer! Wir machen jetzt ganz wenige Minuten Pause, damit Sie den Saal verlassen können, und setzen dann zügig fort mit unserer nicht öffentlichen Sitzung. Vielen Dank!

**Ende der Sitzung: 10.37 Uhr**

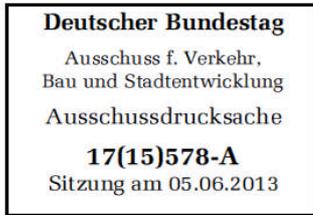
Dr. Anton Hofreiter, MdB  
**Vorsitzender**

## Öffentliche Anhörung am 5. Juni 2013 zur

- **Unterrichtung durch die Bundesregierung**  
Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Deutschland  
**BT-Drucksache 17/11200**
- **Antrag der SPD-Fraktion**  
Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt  
**BT-Drucksache 17/12485**
- **Antrag der Fraktion DIE LINKE.**  
Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer ge-  
meinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln  
**BT-Drucksache 17/12481**

### Inhaltsverzeichnis Stellungnahmen der Sachverständigen

<b>A-Drs. 17(15)578-A</b> Deutscher Städtetag	<b>S. 23</b>
<b>A-Drs. 17(15)578-B</b> Deutscher Mieterbund e. V. – DMB	<b>S. 44</b>
<b>A-Drs. 17(15)578-C</b> Haus & Grund Deutschland e. V.	<b>S. 55</b>
<b>A-Drs. 17(15)578-D</b> Deutsches Studentenwerk e. V.	<b>S. 62</b>
<b>A-Drs. 17(15)578-E</b> Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. – BFW	<b>S. 65</b>
<b>A-Drs. 17(15)578-F</b> Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V. – BAGFW	<b>S. 80</b>
<b>A-Drs. 17(15)578-G</b> Immobilienverband Deutschland e. V. – IVD	<b>S. 91</b>
<b>A-Drs. 17(15)578-H</b> Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – GdW	<b>S. 107</b>



Deutscher Städtetag · Gereonstraße 18 - 32 · 50670 Köln  
Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Sekretariat  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

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



Gereonshaus  
Gereonstraße 18 - 32  
50670 Köln

29.05.2013/bol

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

E-Mail

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

Bearbeitet von  
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen  
64.10.57 D

### **Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 5. Juni 2013**

Sehr geehrter Herr Dr. Hofreiter,

für die Einladung zur öffentlichen Anhörung am 5. Juni 2013 zu den in der Einladung benannten wohnungspolitischen Vorlagen danken wir Ihnen. Wie bereits mitgeteilt, wird der Deutsche Städtetag in der Anhörung durch die Hauptreferentin für Wohnungswesen, Frau Gesine Kort-Weiher, vertreten.

Wunschgemäß erhalten Sie anliegend unsere schriftliche Stellungnahme vorab.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Hilmar von Lojewski

Anlagen:  
- schriftliche Stellungnahme nebst Anlagen



Deutscher Städtetag · Gereonstraße 18 - 32 · 50670 Köln

Gereonshaus  
Gereonstraße 18 - 32  
50670 Köln

27.05.2013/bol

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

E-Mail

gesine.kort-weiher  
@staedtetag.de

Bearbeitet von  
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen  
64.10.57 D

**Stellungnahme  
des Deutschen Städtetages zu den Vorlagen:  
„Unterrichtung durch die Bundesregierung –  
Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland“,  
Antrag der SPD-Fraktion  
„Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt“,  
Antrag der Fraktion DIE LINKE  
„Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten  
und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln“  
anlässlich der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
des Deutschen Bundestags  
am 5. Juni 2013**

In dem Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland werden Wohnungsmarktengpässe und steigende Mieten für eine zunehmende Zahl von Städten und Regionen konstatiert. Mit dieser Entwicklung setzen sich auch die beiden Anträge auseinander, die Gegenstand der Anhörung sind.

Auch die Fach- und Beschlussgremien des Deutschen Städtetages haben sich in den vergangenen Monaten intensiv mit dem zunehmenden Wohnraummangel und den steigenden Mieten in vielen Städten befasst. Das Ergebnis der Diskussion ist in dem anliegend beigelegten Positionspapier des Deutschen Städtetages zusammengefasst, welches wir mit dem Beschluss des Hauptausschusses vom 23.04.2013 statt einer gesonderten Stellungnahme übersenden.

Ergänzend hierzu möchten wir Folgendes unterstreichen: Zu Recht wird in dem Bericht der Bundesregierung darauf verwiesen, dass die regionalen Disparitäten am Wohnungsmarkt zunehmen, weshalb sich für die jeweiligen Teilmärkte unterschiedliche Anforderungen stellen. Wenngleich die wohnungspolitische Diskussion gegenwärtig im Wesentlichen durch die von Wohnraummangel geprägten Städte und Regionen dominiert wird, dürfen die für Städte und Gemeinden mit eher ausge-

Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin · Telefon +49 30 37711-0 Telefax +49 30 37711-999  
Gereonstraße 18 - 32, 50670 Köln · Telefon +49 221 3771-0 Telefax +49 221 3771-128  
Avenue des Nerviens 9 - 31, B-1040 Bruxelles · Telefon +32 2 74016-20 Telefax +32 2 74016-21  
Internet: www.staedtetag.de

Bankverbindung: Sparkasse KölnBonn Konto 30 202 154 (BLZ 370 501 98) · IBAN: DE37 3705 0198 0030 2021 54 SWIFT-BIC: COLSDE33

- 2 -

gleichen Wohnungsmärkten oder sogar einem Wohnungsüberhang bestehenden Herausforderungen und der hieraus resultierende wohnungspolitische Handlungsbedarf nicht aus dem Auge verloren werden.

Anlagen:

- Beschluss des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages vom 23.04.2013
- Positionspapier des Deutschen Städtetages zur Bekämpfung von Wohnraummangel und steigenden Mieten in den Städten



## **Positionspapier des Deutschen Städtetages zum Wohnraummangel in Deutschland**

(Beschluss des Hauptausschusses vom 23.04.2013 – 207. Sitzung)

1. Der Hauptausschuss nimmt das Positionspapier zum Wohnraummangel in Deutschland zustimmend zur Kenntnis. Der Hauptausschuss betont, dass eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Wohnungsneubau in den betroffenen Städten für die Bekämpfung der zunehmenden Wohnraumknappheit vorrangig ist. Mit Blick auf den besonders dringend benötigten Ausbau des Angebots an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment müssen die Bemühungen vor allem auf eine Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus konzentriert werden. Zur Finanzierung der hierzu erforderlichen Investitionen hält der Hauptausschuss eine problemadäquate Finanzausstattung der Förderprogramme der Länder und die Fortführung der Kompensationszahlungen des Bundes in der Wohnraumförderung auch über das Jahr 2013 hinaus sowie die weitere Zweckbindung der Mittel für unverzichtbar.
2. Der Hauptausschuss fordert Bund und Länder auf, das Wohngeld an die Miet- und Einkommensentwicklung anzupassen und die Wohngeldleistungen deutlich zu verbessern, um die Wohnkostenbelastungen für einkommensschwächere Haushalte trotz steigender Mieten und Nebenkosten auf einem tragbaren Niveau zu halten.
3. Ergänzend hält der Hauptausschuss auch ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung für erforderlich. Mit Blick auf die regionale und örtlich sehr unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte sollte hierbei jedoch auf differenzierte Regelungen gesetzt werden. Im Einzelnen schlägt der Hauptausschuss vor:
  - die Mieterhöhung bei Wiedervermietung (analog der Neuregelung zu den Kappungsgrenzen in § 558 Abs. 3 BGB durch Rechtsverordnungen der Länder lokal differenziert) auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zunächst für fünf Jahre zu beschränken;
  - § 5 WiStG so zu ändern, dass die Regelung wieder zu einem praxistauglichen Instrument zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen wird;
  - für die Beauftragung von Maklern bei der Wohnungsvermittlung im WoVermRG das "Bestellerprinzip" einzuführen; eine weitere Begrenzung der Vermittlungsgebühr ist zu prüfen.

- 2 -

4. Der Hauptausschuss hebt die besondere Bedeutung kommunaler Wohnungsunternehmen als Partner der Städte für den Bau und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und die Versorgung einkommensschwacher Haushalte hervor und empfiehlt, von der Veräußerung kommunaler und öffentlicher Wohnungsbestände Abstand zu nehmen. Um eine Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum in sozial stabilen Quartieren zu gewährleisten, hält der Hauptausschuss darüber hinaus den Aufbau guter Kooperationsbeziehungen zu allen an einer nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände orientierten Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern für erforderlich.
5. Der Hauptausschuss beauftragt die Hauptgeschäftsstelle, zur Modernisierungumlage einen Vorschlag zu erarbeiten, der von der Festlegung einer "Grundumlage" in Höhe eines festen Prozentsatzes zuzüglich eines je nach Zinsentwicklung variablen Prozentsatzes für die Kapitalbeschaffungskosten ausgeht und dabei die finanzielle Förderung mit Blick auf die Anforderungen an die Energieeffizienz und die Barrierefreiheit von Wohngebäuden und die Auswirkungen auf das Modernisierungsverhalten von Eigentümern berücksichtigt.



## **Positionspapier des Deutschen Städtetages zur Bekämpfung von Wohnraummangel und steigenden Mieten in den Städten**

### **1. Ausgangslage**

In den vergangenen Jahren wurde die politische und öffentliche Diskussion im Wesentlichen durch den sich abzeichnenden Rückgang der Wohnungsnachfrage infolge des demografischen Wandels, den massiven Wohnungsleerstand in zahlreichen ostdeutschen Städten und Gemeinden sowie sich abzeichnende Wohnungsüberhänge auch in vielen westdeutschen Regionen geprägt. Städte mit angespannten Wohnungsmärkten stellten die Ausnahme dar. In jüngerer Zeit ist insbesondere in vielen Großstädten und Universitätsstädten eine zunehmende Wohnraumknappheit zu registrieren. Neben diesen Städten gibt es aber auch weiterhin Städte, in denen die Wohnungsmarktlage ausgeglichen ist oder sogar ein Wohnungsüberhang besteht. Zu Versorgungsengpässen kommt es dort allenfalls in Teilsegmenten (z. B. altengerechter Wohnraum oder familiengerechte Wohnungen) oder aber in bestimmten, besonders nachgefragten Stadtteilen.

Die zunehmende Anspannung der Wohnungsmärkte macht sich auch bei der Mietpreisentwicklung bemerkbar: So sind die Angebotsmieten im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr im Bundesdurchschnitt um 2,9 % und in den 20 Städten mit den höchsten Steigerungsraten sogar um 5 - 10 % gestiegen. Außer den Großstädten hatten insbesondere die Universitätsstädte deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. In den fünf teuersten Städten lagen die bei Neuvermietungen geforderten Angebotsmieten im Jahr 2011 zwischen 9 und 12 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser Preisanstieg hat sich 2012 weiter fortgesetzt.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wirkt sich nicht nur negativ auf die Attraktivität der betroffenen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandort aus; er macht sich infolge steigender Unterkunftskosten für die Transferleistungsempfänger auch unmittelbar in den städtischen Haushalten bemerkbar. Zudem kommt es durch die allgemeine Mietpreisentwicklung und durch Modernisierungsmieterhöhungen zu Verdrängungseffekten und damit zu einer räumlichen Konzentration von einkommensschwachen Haushalten in bestimmten Wohnlagen.

Bei der Diskussion über mögliche Maßnahmen gegen steigende Wohnkostenbelastungen und zunehmende Versorgungsschwierigkeiten vor allem für einkommensschwächere Haushalte müssen regionale und örtliche Unterschiede der Wohnungsmärkte stets mit bedacht werden. Einheitlich geltende, unflexible Regelungen, die sich auf angespannten Märkten als hilfreich erweisen können, können für entspannte Märkte kontraproduktiv sein.

Differenzierungen sind dabei nicht nur bezogen auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen auf extrem angespannten und eher entspannteren Wohnungsmärkten erforderlich. Selbst in Städten mit angespannten Märkten erfordern unterschiedliche Ausgangsbedingungen in Bezug auf die Haushalte und ihre Einkommenssituation sowie bei der Angebotsituation eine differenzierte Betrachtung. So gibt es in Deutschland keinen durchgängigen Zusammenhang zwischen Miethöhe und Lohnhöhe. Das bedeutet für einige Städte, wie z.B. Köln, eine besondere Anspannung, wenn das Lohnniveau nicht mit dem Mietniveau Schritt hält. Zudem ist die Verteilung der Angebotsmieten in den Städten durchaus unterschiedlich. Während 2010/11 in einer Stadt wie Berlin über 40 % der Mietwohnungen für bis zu 6 € Kaltmiete pro Quadratmeter angeboten werden, werden zu diesem Preis in Köln nur noch rund 10 % der Wohnungen

angeboten, in Hamburg und Frankfurt a. M. nur ca. 4 % bzw. 2 % und in München liegt im Monat Juni 2011 kein einziges Angebot zu diesem Angebotspreis vor. Gleichzeitig aber lagen die durchschnittlichen Mietbelastungsquoten in München im Jahr 2010 mit 23,4 % nur geringfügig höher als der durchschnittliche Wert in Deutschland. Demgegenüber hatte Berlin eine Mietbelastungsquote von 28,6 %. Durchgängig unterliegen die Haushalte mit geringem Einkommen (bis 1500 Euro Haushaltseinkommen) einer überproportionalen Mietbelastung. Diese lag bspw. in München bei 42 % Bruttokaltmiete.

## 2. Ursachen

Die sich anspannende Situation der Wohnungsmärkte in vielen Städten und die damit einhergehenden deutlichen Mietpreissteigerungen sind das Ergebnis steigender Wohnungsnachfrage bei zugleich knapper werdendem Angebot insbesondere im preiswerten Wohnungsmarktsegment:

- Nach einer längeren Periode, in der die Großstädte Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatten, nimmt die Stadtbevölkerung mittlerweile wieder in einem auch für Experten überraschenden Ausmaß zu. So verzeichneten nach einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 48 von 85 untersuchten Städten (in der Mehrheit Großstädte) in der Zeit von 2000 - 2009 ein beachtliches Bevölkerungswachstum. 25 der 30 größten Städte in Deutschland sind auch in absoluten Zahlen beträchtlich angewachsen. Die zehn Städte mit dem größten Wachstum konnten in diesem Zeitraum Bevölkerungszuwächse zwischen 2,9 % und 9,3 % verzeichnen. Trotz insgesamt rückläufiger Bevölkerungsentwicklung setzt sich dieser Trend aktuell weiter fort. So konnten die Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern im Vergleich zu 2009 auch im Jahr 2010 im Durchschnitt an Einwohnern hinzugewinnen, wobei Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern die größten Zuwächse zu verzeichnen hatten.
- Die Prognosen gehen allerdings nicht von einem ungebrochenen Wachstum für alle Groß- und Universitätsstädte aus. Nur 15 der 50 größten Städte werden auch bis 2030 wachsen. 30 Städte werden erhebliche Bevölkerungsverluste hinzunehmen haben.
- Der entscheidende Faktor für die Wohnungsnachfrage ist allerdings nicht die Bevölkerungs-, sondern die Haushaltsentwicklung. Die Zahl der Haushalte steigt infolge der weiter abnehmenden Haushaltsgröße (Trend zur Singularisierung der Haushalte) den Prognosen zufolge zumindest bis 2030 in Deutschland um 1 Million. Selbst in Städten mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungsentwicklung wird es daher –zeitlich begrenzt- auch über den Erneuerungsbedarf hinaus zusätzliche Wohnungsnachfrage geben.
- Vor allem die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist hoch: Neben der großen Zahl von Haushalten mit Transferleistungsbezug und Haushalten mit niedrigen Einkommen muss in den Universitätsstädten auch eine infolge des Wegfalls der Wehrpflicht und doppelter Abiturjahrgänge wachsende Zahl Studierender mit kleinen, preiswerten Wohnungen versorgt werden.
- Seit dem Höhepunkt der Bautätigkeit Mitte bis Ende der 1990er Jahre ging die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnraum zurück: So wurde noch im Jahr 2000 mit ca. 350.000 WE der Bau von etwa doppelt so vielen Wohnungen genehmigt wie im Jahr 2008 mit fast 175.000 WE. Seit 2009 steigt die Zahl der Baugenehmigungen wieder an und lag 2011 mit fast 230.000 WE auf einem deutlich höheren Niveau als 2008. Ähnliche Tendenzen gibt es auch bei den Baufertigstellungen, die im Jahr 2009 mit weniger als 160.000 WE ihren Tiefpunkt erreichten. Mit 183.000 WE wurden im Jahr 2011 wieder deutlich mehr Wohnungen gebaut. Trotz inzwischen steigender Tendenz bleibt der Wohnungsneubau auch weiterhin hinter der nach Expertenmeinung erforderlichen Größenordnung (je nach Expertise: 190.000 - rd. 300.000 WE) zurück.

- 3 -

- Der rapide Rückgang des Sozialwohnungsbestandes trägt maßgeblich zur schwierigen Versorgungslage im preiswerten Marktsegment bei. Der Bestand an Sozialwohnungen reduzierte sich von rd. 3 Mio. WE Anfang der 1990er Jahre auf aktuell nur noch rd. 1,5 Mio. WE, was einem Anteil von etwa 6,4 % am gesamten Mietwohnungsbestand entspricht. Der Ersatz durch neu gebaute oder zusätzlich im Bestand gebundene Sozialwohnungen hat nur in unzureichendem Umfang stattgefunden.
- Die Investitionen in die energetische Sanierung, den altengerechten Umbau und die sonstige Modernisierung des Wohnungsbestandes führen zu Modernisierungsmieterhöhungen und damit zu einer Verknappung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum.
- Die steigenden Energiepreise und damit der Anstieg der warmen Betriebskosten haben in erheblichem Umfang zu steigenden Wohnkostenbelastungen der Haushalte beigetragen. So sind im Durchschnitt aller Energieträger die Preise für Haushaltsenergie allein zwischen Dezember 2009 und Juni 2012 um 20,2 % gestiegen.

### **3. Maßnahmen**

Zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung der Haushalte in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten sind gemeinsame Anstrengungen aller staatlichen Ebenen erforderlich:

#### **3.1 Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern**

Notwendig ist der Neubau von frei finanziertem und sozialem Wohnraum zur Schließung der bestehenden Lücken zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage:

##### **a. Bereitstellung von Grundstücken für die Wohnbebauung**

Wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Bereitstellung von Grundstücken für die Wohnbebauung zu angemessenen Konditionen. Hier sind die Städte gefordert, im Rahmen einer aktiven Baulandpolitik und durch geeignete Maßnahmen zur Nachverdichtung und Schließung von Baulücken für die Bereitstellung der benötigten Wohnbauflächen zu sorgen. Gegebenenfalls können – im Rahmen des planungsrechtlich Möglichen und Zulässigen – auch untergenutzte Gewerbeflächen in Lagen mit Aufwertungspotenzialen für den Wohnungsbau aktiviert und die nötigen Ersatzflächen für das Gewerbe an anderer Stelle entwickelt werden.

Eine höhere Dichte ist in größeren Städten mit begrenztem Flächenpotenzial geboten. Hierfür soll durch die laufende Baurechtsnovelle die Begründung von Überschreitungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erleichtert werden. Hierbei sind jedoch sowohl die spezifische Nachfrage vor Ort als auch die Belastbarkeit der vorhandenen Infrastruktur bzw. die Kosten für deren Ausbau und die Akzeptanz der Wohnbevölkerung im Bestand zu berücksichtigen.

##### **b. Konversionsflächen nutzen**

Große Potenziale liegen auch in der Nutzung von militärischen Konversionsflächen für den Wohnungsbau. Diese Flächen muss die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zügig und zu finanziell adäquaten Konditionen für die Wohnbebauung zur Verfügung stellen:

Der Bund ist aufgefordert, seine Verantwortung für eine sozial verträgliche Raum- und Stadtentwicklung in stärkerem Maß als bisher anzunehmen. Dies gilt vor allem für ungenutzte

Flächen im Eigentum des Bundes (Konversionsflächen), welche sich innerhalb der Siedlungsflächen oder an deren Rändern befinden und die daher auf kurzem Weg einer nachhaltigen Stadtentwicklung zugeführt werden können.

Der Deutsche Städtetag unterstützt die Forderung nach einer Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Durch eine Änderung des § 1 BImAG muss dafür Sorge getragen werden, dass strukturpolitische Ziele im Sinne einer nachhaltigen, flächeneffizienten Stadtentwicklung, die auf die Bekämpfung von Wohnraummangel oder die Schaffung von Arbeitsplätzen ausgerichtet ist, bei der Flächenverwertung Berücksichtigung finden. Eine Aufgabenteilung, in welcher der Bund seinen Auftrag allein eigenwirtschaftlich definiert und die Wahrung der Gemeinwohlaspekte sowie die Kosten für die Schaffung einer zukunftsfähigen sozialen und technischen Infrastruktur alleine den Kommunen überlässt, ist nicht akzeptabel.

### **c. Gezielte Investitionsanreize für den frei finanzierten Wohnungsbau setzen**

Von der Einkommensentwicklung teilweise abgekoppelte, gestiegene Baukosten und an nachfragestarken Standorten überproportional steigende Grundstückspreise führen dazu, dass sich der Neubau freifinanzierter Mietwohnungen selbst in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten und entsprechend hohem Mietpreisniveau nach Auffassung der freien Wohnungswirtschaft nur im hochpreisigen Segment rechnet. Dementsprechend fehlt es an den nötigen Neubauinvestitionen im mittleren Preissegment. Um hier die erforderlichen Investitionsanreize nicht zuletzt auch für private Vermieter zu schaffen, wird neben den Förderangeboten der KfW eine Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen diskutiert.

Denkbar wäre die (ggf. auch zeitlich begrenzte) Wiedereinführung einer erhöhten steuerlichen Abschreibung der Investitionen in den Wohnungsneubau. Diese führt jedoch, sofern sie räumlich ungesteuert wirkt, zu Fehlanreizen für den Wohnungsneubau in Städten und Regionen mit rückläufiger Wohnungsnachfrage. In Anbetracht der regional und örtlich sehr unterschiedlichen Ausgangslage und Entwicklung der Wohnungsmärkte sollte daher nach Lösungen gesucht werden, die gezielte steuerliche Impulse für den Wohnungsneubau in rechtssicher abgrenzbaren Gebieten mit Wohnraummangel ermöglichen. Alternativ zur erwähnten steuerlichen Förderung wäre z.B. die Gewährung einer Investitionszulage in solchen, nach einheitlichen Kriterien abgegrenzten Gebieten denkbar; steuerpolitisch wäre dies vorzugswürdig.

### **d. Wirtschaftlichkeitsgebot bei Festlegung von Standards beachten**

Bezüglich der energetischen Standards für den Neubau von Wohnungen besteht ein Zielkonflikt, der bei der Diskussion um Veränderungen der Standards berücksichtigt werden muss: Zur Erreichung der Klimaschutzziele und um die Wohnkostenbelastungen für die Haushalte auch bei weiter steigenden Energiepreisen bezahlbar zu halten, ist die Vorgabe möglichst hoher energetischer Standards sinnvoll. Zugleich werden so aber auch die notwendigen Investitionskosten und in der Folge auch die erforderlichen Eingangsmieten in die Höhe getrieben, ohne dass sich dies direkt in entsprechend reduzierten warmen Betriebskosten niederschlägt. Um die Rahmenbedingungen für den frei finanzierten Wohnungsbau auch im mittleren Preissegment zu verbessern, ist daher vor der Festlegung erhöhter Standards für den Wohnungsbau eine Kosten-Nutzen-Analyse notwendig. Ähnliche Überlegungen gelten auch für Standards im Hinblick auf eine möglichst weitgehende Barrierefreiheit, die wegen der demografischen Veränderungen einen zunehmenden Stellenwert bekommt, zugleich aber auch den Neubau von Wohnraum verteuert.

### **3.2 Öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vorantreiben**

Hauptansatzpunkt für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum muss die Steigerung der Bautätigkeit im Bereich des öffentlich geförderten bzw. des in dauerhafter öffentlicher Verfügung stehenden Mietwohnungsneubaus sein.

Die jährlichen Ausgaben für die soziale Wohnraumförderung in Höhe von gut 0,5 Milliarden Euro seitens des Bundes und gut 1 Milliarde Euro (auf Basis Barwertberechnung) seitens der Länder für die Soziale Wohnraumförderung stehen in einem erheblichen Missverhältnis zu den Mitteln, die für Wohngeld und Kosten der Unterkunft in Höhe von 15,5 Milliarden Euro aufzubringen sind. Hiervon müssen die Städte allein 10,5 Milliarden Euro beisteuern. Daher ist eine beträchtliche Aufstockung der Objektförderung erforderlich, um das verfügbare Angebot an belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum auszuweiten und so auch perspektivisch zu einer strukturellen Entlastung bei der Subjektförderung zu gelangen,

#### **a. Kompensationszahlungen des Bundes in der Wohnraumförderung fortführen**

Notwendig ist in diesem Zusammenhang ein klares Bekenntnis von Bund, Ländern und Städten zugunsten des Sozialen Wohnungsbaus. Der Bund muss sich durch Fortführung seiner Kompensationszahlungen im Bereich der Wohnraumförderung mindestens im bisherigen Umfang auch über das Jahr 2013 hinaus an der Finanzierung beteiligen. Die Mittel müssen zweckgebunden für die Soziale Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt werden.

#### **b. Wohnraumförderprogramme der Länder zielorientiert inhaltlich ausgestalten und angemessen finanziell ausstatten**

Seit der Föderalismusreform liegt die Soziale Wohnraumförderung in der alleinigen Verantwortung der Länder. Sie sind daher in erster Linie gefordert, durch die Bereitstellung ausreichender Fördermittel zu angemessenen Förderkonditionen für eine bedarfsgerechte Ausweitung des geförderten Wohnungsbestandes zu sorgen. Angesichts niedriger Marktzinsen und einer häufig sehr großen Differenz zwischen frei finanzierten Mieten und den zulässigen Mieten im geförderten Mietwohnungsneubau ist die Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen für die Wohnungswirtschaft derzeit in vielen Fällen wenig attraktiv. Daher kann – je nach länderspezifischer Ausgestaltung – eine Nachjustierung und Verbesserung der Förderkonditionen, z. B. durch attraktivere Zinskonditionen, Anhebung der Förderpauschalen zum Ausgleich steigender Baukosten, Anpassung der zulässigen Eingangsmieten etc. notwendig sein. Vor allem in Ballungsräumen ist ggf. auch eine Anhebung der für die Zielgruppen der Wohnraumförderung geltenden Einkommensgrenzen zu prüfen, da in den Hochpreisregionen zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen, insbesondere junge Familien, Schwierigkeiten haben, finanzierbaren Wohnraum zu finden. Ergänzend zur Förderung des Mietwohnungsbaus sind auch Förderangebote für den Bau oder Erwerb von Wohneigentum in den Städten erforderlich, denn Haushalte mit Kindern finden gerade in den nachfragestarken Städten auf dem Mietwohnungsmarkt kaum noch familiengerechte Wohnungen. Jungen Familien mit geringeren Einkommen muss daher die Eigentumbildung insbesondere in den Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten mit Hilfe öffentlicher Förderung finanziell ermöglicht werden.

Wenngleich sich der Förderbedarf bezüglich des Wohnungsneubaus vor allem auf die wachstumsstarken Städte und Regionen konzentriert, sind auch Städte mit entspannteren Wohnungsmärkten auf die Bereitstellung von Fördermitteln angewiesen: Denn unabhängig von der jeweiligen örtlichen Entwicklung am Wohnungsmarkt stehen alle Städte vor woh-

nungspolitischen Herausforderungen, zu deren Bewältigung der Einsatz finanzieller Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung unerlässlich ist.

Die Realisierung der Ziele im Bereich des Klimaschutzes und der Energieeinsparung verlangen umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand. In angespannten Märkten führt die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter zu weiteren Mieterhöhungen, wobei der Anhebung der Kaltmiete erfahrungsgemäß nicht entsprechende Einsparungen bei den Heizkosten gegenüberstehen. Hier ist der Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erforderlich, um die Mietanhebungen in einem für die einkommensschwächeren Haushalte vertretbaren Rahmen zu halten und Verdrängungseffekte in sanierten Wohnungen durch zahlungskräftigere Haushalte zu vermeiden. In entspannten Märkten mit fehlenden Mieterhöhungsspielräumen wird hingegen die energetische Sanierung ohne eine flankierende Förderung finanziell nicht realisierbar sein, mit der Folge, dass dort die energetische Sanierungsmaßnahmen aus wirtschaftlichen Gründen unterbleiben und die einkommensschwachen Haushalte im Zuge weiter steigender Energiekosten mit immer höheren Heizkostenbelastungen finanziell überfordert werden.

Da es in den kommenden Jahren nach allen Prognosen zu einem massiven Anstieg der Seniorenhaushalte mit sehr geringen Renten kommen wird, besteht zudem erheblicher Bedarf an einer Ausweitung des Angebots an seniorengerechtem Wohnraum. Hier ist in den kommenden Jahren selbst in ansonsten eher entspannten Wohnungsmärkten mit erheblichen Angebotsengpässen zu rechnen, dies gilt vor allem für das preiswerte Marktsegment. Auch in diesem Bereich ist der Einsatz von Mitteln für die soziale Wohnraumförderung daher - unabhängig von den Ausgangsbedingungen am örtlichen Wohnungsmarkt - unerlässlich.

### **c) Strategisches Flächenmanagement für die Vielfalt an Zielgruppen und den sozialen Wohnungsbau nutzen**

Die unter Nachfragedruck stehenden Städte können durch Instrumente, wie z. B. die sozialgerechte Bodennutzung, städtebauliche Verträge bei Neuplanungen und beabsichtigten Planänderungen oder eine bedingte kommunale Flächenvergabe nach Konzeptqualität (zum Beispiel mit der Vorgabe eines Anteils für den geförderten Mietwohnungsbau oder für bestimmte Zielgruppen wie Baugruppen, Projekte für generationsübergreifendes Wohnen u.ä.) darauf hinwirken, dass bei der Ausweisung neuen Baulands oder der Überplanung von Gebieten mit Planungsrecht ein Teil der Fläche für geförderten oder preiswerten Wohnungsbau und/oder für bestimmte Zielgruppen genutzt wird oder alternativ in die Verfügung der Stadt übergeht. Hierdurch lassen sich nötige Investitionen in den öffentlichen Wohnungsbau aktivieren. Zugleich können diese Instrumente zu der gewünschten sozialen Mischung in Quartieren beitragen. Für den Einsatz dieser Instrumente bedarf es seitens der Kommunen erfahrungsgemäß klarer politischer Zielsetzungen und -vorgaben (z. B. in Form von Stadtentwicklungsplänen oder Konzepten zum Wohnungsbau) sowie der Anpassung der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation durch die privaten Träger. Die Städte sind gehalten, diese Instrumente so zu entwickeln, dass es einen tragfähigen Ausgleich zwischen dem wohnungspolitischen Nutzen für die Städte und dem wohnungswirtschaftlichen Gewinn für die Investoren gibt.

### **d) Imagekampagne zugunsten des sozialen Wohnungsbaus einleiten**

Notwendig ist auch eine Imagekampagne für den sozialen Wohnungsbau. Bei vielen Wohnungsunternehmen, vor allem aber bei privaten Investoren herrschen falsche Vorstellungen über die Zielgruppe des sozialen Mietwohnungsbaus. Es besteht die Befürchtung, dass die Belegung der Wohnungen vorzugsweise mit „Problemmietern“ erfolgt. Tatsache ist jedoch,

dass ausgehend von den Einkommensgrenzen als Zugangsvoraussetzung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau große Teile der arbeitenden Bevölkerung sowie Rentner mit mittlerem und geringem Einkommen wohnberechtigt sind. Untersuchungen in einigen Großstädten zufolge sind dort 30 % bis 50 % der Haushalte berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Zudem gehört eine einseitige, von den Städten auch gegen den Willen der Wohnungsunternehmen durchgesetzte Belegungspolitik der Vergangenheit an. Inzwischen erfolgt die Vermietung der Wohnungen in aller Regel im Konsens. Zum Teil wird den Wohnungsunternehmen im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen die Auswahl wohnberechtigter neuer Mieter übertragen. Durch entsprechende Aufklärungsarbeit der Städte kann zu einer realistischen Vorstellung über die Zielgruppe beigetragen und so Vorurteile potentieller Investoren gegenüber dem sozialen Wohnungsbau abgebaut werden.

### **3.3 Wohngeldleistungen an Mietentwicklung anpassen**

Selbst bei einem massiven Ausbau der Investitionen in den geförderten Wohnungsbau wird es auch weiterhin nicht möglich sein, allen einkommensschwachen und wohnberechtigten Haushalten eine preiswerte, öffentlich geförderte Mietwohnung zur Verfügung zu stellen. Auch bei einer massiv gesteigerten Objektförderung ist daher weiterhin eine Subjektförderung in Form angemessener Wohngeldleistungen erforderlich. Hierzu muss das Wohngeld an die Mietentwicklung angepasst werden:

Der drastische Anstieg der Mieten an nachfragestarken Standorten in den vergangenen Jahren bleibt bei den seit 01.01.2009 unveränderten Wohngeldleistungen unberücksichtigt. Dementsprechend steigt die Zahl der Haushalte, die die im Wohngeld festgelegten Miethöchstbeträge überschreiten, was auch durch eine Umfrage unter im Arbeitskreis Wohngeld des DST vertretenen Städten belegt wird: So gibt es gerade bei den kleineren Haushalten in vielen Städten häufig mehr als 50 % Wohngeldempfängerhaushalte, deren tatsächliche Mietbelastung wegen Überschreitung der Miethöchstbeträge bei der Wohngeldberechnung nicht berücksichtigt wird. Hinzu kommt, dass gerade die überdurchschnittlich steigenden Heizkosten zu den wachsenden Wohnkostenbelastungen für einkommensschwache Haushalte beitragen, was derzeit beim Wohngeld überhaupt nicht berücksichtigt wird, da sich die Wohngeldleistungen an der Bruttokaltmiete orientieren.

Durch die fehlende Anpassung des Wohngelds an die Miet- und Einkommensentwicklung liegt der Regelbedarf einschließlich der Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem SGB II/SGB XII in vielen Städten für einen erheblichen Teil der Haushalte oberhalb des Höchsteinkommens für den Wohngeldbezug. Dies bedeutet, dass das Wohngeld durch die fehlende Dynamisierung seine Rolle als vorrangige soziale Leistung zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens verliert und stattdessen aufstockende Leistungen nach dem SGB II/SGB XII in Anspruch genommen werden müssen. Demzufolge ergibt sich eine Kostenverschiebung vom Bund-Länder-finanzierten Wohngeld hin zu den überwiegend kommunal finanzierten Unterkunftsleistungen nach dem SGB II/SGB XII. Diese „aufstockenden“ Leistungen umfassen tatsächlich oftmals nur noch einen Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft zu Lasten der Kommunen, weil zu berücksichtigendes Einkommen und Vermögen zunächst auf die Bedarfe zur Sicherung des Lebensunterhalts angerechnet wird. Haushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen, die Transferleistungen ausschließlich zur Sicherung ihrer Unterkunftsleistungen erhalten, sollten daher wieder in den Wohngeldbezug zurückgeführt werden.

Leistungen zur Wohnkostenentlastung auch oberhalb des Existenzminimums sind unverzichtbar. Eine treffsichere Unterstützung von Haushalten mit geringem Einkommen kann – gerade in Großstädten und Ballungsräumen – durch bedarfsorientierte Sozialleistungen allein nicht sichergestellt werden.

Aus den oben genannten Gründen ist eine Stärkung des Wohngelds und dessen Anpassung an die Miet- und Einkommensentwicklung dringend erforderlich: Hierzu müssen die Einkommenshöchstbeträge, die Miethöchstbeträge und die Wohngeldleistungen an die tatsächliche Entwicklung angepasst werden. Zudem muss die Heizkostenpauschale wieder eingeführt werden, um die wachsenden finanziellen Belastungen durch die Preissteigerungen für Heizenergie aufzufangen.

Flankierend hierzu sollte auch die Einführung eines Klimabonus, also die Gewährung von Zuschlägen für energetisch sanierte Wohnungen erwogen werden. Da in der Regel einkommensschwächere Haushalte in den preiswerteren, energetisch noch nicht sanierten Wohnungsbeständen leben, könnten auf diese Weise die Mietpreissteigerungen nach der energetischen Sanierung abgefedert und Verdrängungseffekte vermieden werden. Allerdings wird kritisch zu prüfen sein, auf welche Weise ein solcher Klimabonus sich mit einem möglichst geringen zusätzlichen Verwaltungs- und Prüfaufwand für die Wohngeldstellen realisieren lässt.

Alternativ zu Heizkostenpauschale und Klimabonus wäre auch die Umstellung von Bruttokalt- auf Bruttowarmmiete als Grundlage für die Berechnung der Wohngeldleistungen denkbar. Dies hätte zum einen den Vorteil, dass eine Harmonisierung mit den Grundsätzen des SGB II bei der Ermittlung der KdU erfolgen würde. Zum anderen könnte bei Einbeziehung der Heizkosten sowohl den hohen Kosten von Wohngeldhaushalten in energetisch unsanierten Beständen, als auch der höheren Kaltmiete und den geringeren Heizkosten bei energetisch sanierten Beständen Rechnung getragen werden. Im Unterschied zu einem Klimabonus ließe sich allerdings so kein Anreiz für die energetische Sanierung erzielen.

### **3.4 Schutz der Mieter vor überzogenen Mieterhöhungen verbessern**

Flankierend zu den Bemühungen den frei finanzierten und geförderten Wohnungsneubau insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten anzukurbeln und so die bestehenden Versorgungsengpässe zu beheben, sind auch mietrechtliche Maßnahmen zu prüfen, um wohnungswirtschaftlich nicht zu begründenden Extremen bei der Mietpreisentwicklung als Folge des zu knappen Angebots Einhalt zu gebieten. Bei der Beurteilung der in Frage kommenden mietrechtlichen Änderungen ist dabei immer eine Abwägung zwischen den hierbei auf die Mietpreisentwicklung und die Mietkostenbelastung der Haushalte zu erzielenden Effekten und möglichen negativen Auswirkungen auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen in den dringend benötigten Wohnungsneubau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes vorzunehmen.

Im Einzelnen stehen folgende Instrumente zur Diskussion:

#### **a. Kappungsgrenzen senken**

**Möglicher Lösungsansatz** - Gem. § 558 Abs. 3 BGB ist derzeit bei bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von drei Jahren eine Mieterhöhung um 20 % bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11.03.2013, welches am 1.05.2013 in Kraft tritt, ergänzt diese Regelung um folgenden Passus:

„Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

Ergänzend zu dieser bereits beschlossenen Regelung wird auch der Vorschlag diskutiert, die Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB bundesweit auf 15 Prozent innerhalb von vier Jahren zu beschränken.

Während die bereits beschlossene Möglichkeit zu einer Begrenzung durch Rechtsverordnung der Länder den Vorzug hat, dass sie regional differenzierte Lösungen und damit an die jeweilige Marktentwicklung angepasste Lösungen ermöglicht, hätte eine einheitliche Regelung im BGB den Vorteil einer deutlich einfacheren Umsetzung. Im Übrigen ergeben sich hinsichtlich der Vor- und Nachteile einer Absenkung der Kappungsgrenzen durch Rechtsverordnung der Länder oder durch eine unmittelbare Regelung im BGB keine wesentlichen Unterschiede.

#### **Bewertung Pro:**

- Eine Senkung der Kappungsgrenze kann den Mietanstieg der Bestandsmieten senken und so zu einer für die Mieterhaushalte verträglicheren Entwicklung der Wohnkosten beitragen.
- Angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus und einer moderaten Inflation ist eine Senkung der Kappungsgrenze gegenwärtig auch unter Berücksichtigung der Belange der Vermieter durchaus vertretbar.

#### **Bewertung Contra:**

- Die Kappungsgrenze wird nur bei bestehenden Mietverhältnissen wirksam, sie hilft nicht gegen den Anstieg der Wiedervermietungsmieten, die in erster Linie für den Anstieg der Mieten verantwortlich sind.
- Während Zinsniveau und Inflationsrate schwanken, gelten die Vorschriften des BGB dauerhaft. Um regelmäßige Anpassungen zu vermeiden, muss daher zumindest kritisch geprüft werden, ob die im Rahmen einer niedrigeren Kappungsgrenze möglichen Mieterhöhungen auch bei einem deutlichen Anstieg der Marktzinsen und einer gestiegenen Inflationsrate ausreichen, um einen Inflationsausgleich und ggf. einen Ausgleich für höhere Finanzierungskosten zu schaffen.
- Die Senkung der Kappungsgrenze würde zur Zurückhaltung von Investitionen beitragen. Dem für eine bessere Wohnraumversorgung in angespannten Märkten dringend erforderlichen Neubau wäre ein maßgeblicher Anreiz genommen. Dies gilt vor allem für die dringend benötigten Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau: So führt nach den Erfahrungen der für die Förderung zuständigen Fachämter nicht zuletzt die erhebliche Spanne zwischen den Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau und den im freifinanzierten Wohnungsbau erzielbaren Mieten dazu, dass kaum noch Wohnungsmarktakteure bereit sind, öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen und die damit verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen zu akzeptieren, zumal sich in Anbetracht der niedrigen Marktzinsen nur sehr geringe Subventionsvorteile bei der Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen ergeben. Bei Senkung der Kappungsgrenze würde der Zeitraum, in dem die Mieten nach Wegfall der Bindungen an das Marktzinsniveau herangeführt werden können, deutlich verlängert. Die langfristigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen würden für Baumaßnahmen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau noch ungünstiger ausfallen.
- Die Vermieter wären bei einer weiteren Beschränkung der Kappungsgrenzen zudem bemüht, dies durch einen überproportionalen Zuschlag bei Wiedervermietungen auszugleichen. Eine gespaltene Entwicklung bei Wiedervermietungsmieten und Bestandsmieten wäre die Folge.

- Da die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen im Rahmen der ordentlichen Bewirtschaftung ihrer Bestände bestehende Erhöhungsspielräume ausnutzen, ist der durch eine Senkung der Kappungsgrenze zumindest kurzfristig zu erzielende Effekt auf die Mietentwicklung vermutlich eher gering. Es besteht sogar die Gefahr, dass zunächst ein umgekehrter Effekt einsetzt, da diejenigen Wohnungsunternehmen und Einzelleigentümer, die bisher eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete versäumt haben, die vorhandenen Mieterhöhungsspielräume noch vor Inkrafttreten einer niedrigeren Kappungsgrenze realisieren.

### **Handlungsempfehlung Kappungsgrenzen**

In Anbetracht eher geringer positiver Wirkungen für die Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte und die Mietentwicklung bei gleichzeitig negativen Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen für Investitionen insbesondere in den dringend benötigten Neubau preiswerter, geförderter Mietwohnungen sollte es bei der bereits beschlossenen Mietrechtsänderung bleiben und von einer bundesweiten Senkung der Kappungsgrenze Abstand genommen werden.

### **b. Wiedervermietungsmiten beschränken**

Vor allem der Anstieg der Neuvertragsmieten hat zu dem massiven Anstieg der Mieten in den Städten mit angespannten Märkten beigetragen. Während für die Bestandsmieten die Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 BGB Anwendung findet, gibt es derzeit keine Regelung im BGB, die die Mietpreisaufschläge beim Abschluss eines neuen Mietvertrages beschränkt.

**Möglicher Lösungsansatz** - Zur Begrenzung der Mietentwicklung bei Neuverträgen könnte eine Kappungsgrenze von 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wiedervermietungen im Bestand eingeführt werden.

(Hinweis: Die Anwendung der Kappungsgrenze auf die Erstvermietung von neu gebauten Wohnungen ist wegen fehlender Vergleichsmieten im Mietspiegel nicht praktikabel. Außerdem würden durch eine derartige Regelung gerade in angespannten Märkten die zur Refinanzierung der hohen Investitionen erforderlichen Mieten verhindert und so die Rahmenbedingungen für den freifinanzierten Mietwohnungsneubau deutlich verschlechtert.)

### **Bewertung Pro:**

Durch die Einführung einer Kappungsgrenze auch für Wiedervermietungen könnten die wohnungssuchenden Haushalte auf stark angespannten Märkten wirksam vor überzogenen Mietpreisforderungen geschützt werden. Längst abgeschriebene Wohngebäude würden der Spekulation entzogen und ihrem sozialen Zweck, Wohnungen für angemessene Mieten zur Verfügung zu stellen, zugeführt. Dies wäre –bezogen auf angespannte Märkte- ein tragfähiger Ausgleich zwischen den Interessen der Eigentümer, ihre Wohnungen im Bestand auskömmlich zu vermieten, und den Interessen der Mieter an einer Anmietung zu marktüblichen Konditionen.

### **Bewertung Contra:**

In Städten mit entspannteren Märkten und einem entsprechend niedrigeren Mietniveau wirken Beschränkungen der Mieterhöhungsspielräume investitionshemmend. Mit Blick auf künftige Entwicklungen sind auch dort Investitionen erforderlich, zum Teil um wieder anziehender Nachfrage durch Neubau Rechnung zu tragen oder aber um durch Ersatzneubau bzw. Investitionen in den Bestand Versorgungsengepässe in bestimmten Teilssegmenten (z.B.

altengerechter Wohnraum, familiengerechter Wohnraum etc.) zu schließen. Dort erfolgen Investitionen, die sich auf Basis des heutigen Mietniveaus (noch) nicht rechnen, mit Blick auf eine künftige positivere Marktentwicklung. Werden diese Perspektiven durch ordnungsrechtliche Hürden begrenzt, unterbleiben die notwendigen Investitionen.

### **Handlungsempfehlung Wiedervermietungsmieten**

Die Einführung einer Kappungsgrenze für Wiedervermietungen sollte wegen der positiven Effekte in Städten mit stark angespanntem Wohnungsmarkt und einem bereits sehr hohen Mietniveau durchaus verfolgt werden. Um mögliche negative Auswirkungen auf das Investitionsklima in nachfrageschwächeren Städten zu vermeiden, sollte auch hier - ebenso wie bei der Kappungsgrenze für Bestandsmieten - eine differenzierte Regelung durch Rechtsverordnungen der Länder ermöglicht werden.

### **c. Modernisierungsumlage senken**

Die Umlage von Modernisierungskosten auf die Mieter trägt in erheblichem Maße zur Mietsteigerung und zunehmenden Wohnkostenbelastungen der betroffenen Haushalte bei. Insbesondere die energetische Modernisierung mit ihren hohen Investitionskosten führt zu entsprechenden Mietsteigerungen, die in aller Regel nur zu einem geringeren Teil durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert werden.

**Möglicher Lösungsansatz** - Es wird diskutiert, die Modernisierungsumlage gem. § 559 Abs. 1 BGB von derzeit 11 % auf 9 % abzusenken.

#### **Bewertung Pro:**

- Die Senkung der Modernisierungsumlage wäre ein wirksamer Beitrag, um den Mietpreisanstieg im Bestand zu begrenzen und die modernisierungsbedingte Verdrängung von Mietern zu verhindern.
- In Anbetracht der niedrigen Zinsen erscheint die Senkung momentan auch unter wirtschaftlichen Aspekten vertretbar.

#### **Bewertung Contra:**

- Mit einer Senkung der Modernisierungsumlage würden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die dringend benötigten Investitionen in die energetische Sanierung und den altengerechten Umbau des Wohnungsbestandes deutlich verschlechtert. Nach § 559 Abs. 1 BGB umlagefähig sind nicht die gesamten Baukosten, sondern nur die reinen Modernisierungskosten ohne die enthaltenen Kosten für Instandhaltung („Sowiesokosten“). So liegt der umlagefähige Anteil einer Modernisierungsmaßnahme Schätzungen zufolge bei ca. 50 – 60 % der Gesamtkosten.
- Zu berücksichtigen ist auch, dass der weit überwiegende Teil der Wohnungsbauinvestitionen in aller Regel fremd finanziert ist, wofür entsprechende Zinszahlungen anfallen. Bedenkt man ferner, dass im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen auch Abschreibung und Instandhaltungskosten zu berücksichtigen sind, relativiert sich der Eindruck von einer mit 11 % sehr üppig ausgestatteten Modernisierungsumlage.
- Dies gilt erst recht, wenn sich bei wieder anziehenden Zinsen auch die Finanzierungsbedingungen entsprechend ungünstiger gestalten. (Andererseits muss bezüglich der Wirtschaftlichkeit der Investitionen auch die hierdurch entstehende Wertsteigerung der Immobilie in Betracht gezogen werden.)

### **Handlungsempfehlung Modernisierungumlage**

Es besteht ein Zielkonflikt zwischen dem Erfordernis, die energetische Sanierung und den altengerechten Umbau zügig voranzutreiben und entsprechend günstige Rahmenbedingungen für die nötigen Investitionen auch bei absehbar anziehenden Zinsen zu schaffen und dem Bestreben, den Mietanstieg zu bremsen und die Verdrängung einkommensschwächerer Mieter zu verhindern. Insofern sollten in diesem Zusammenhang auch mögliche Alternativen in Betracht gezogen werden. Statt einer allgemeinen Senkung der Modernisierungumlage käme z.B. auch die Festlegung einer „Grundumlage“ in Höhe eines festen Prozentsatzes zzgl. eines je nach Zinsentwicklung variablen Prozentsatzes für die Kapitalbeschaffungskosten in Betracht. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass sich der o.g. Zielkonflikt in keinem Falle nur mit Hilfe des Mietrechts lösen lässt. Vielmehr gehören auch die Themen „Vorgaben durch Standards“ und „finanzielle Förderung“ mit auf den Prüfstand.

### **d. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz novellieren**

Mit § 5 WiStG steht ein Instrument zur Verfügung, durch welches die Mieter vor überhöhten Mieten geschützt werden sollen: Nach dieser Vorschrift handelt ordnungswidrig, wer für die Vermietung von Wohnraum unangemessen hohe Entgelte (mehr als 20 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete) fordert. Voraussetzung ist, dass diese Entgelte unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen zustande kommen. Durch geänderte Rechtsprechung wurde die Anwendung dieser Vorschrift in der Praxis erheblich erschwert: Im Vordergrund soll nicht das geringe Angebot an vergleichbaren Räumen stehen; vielmehr kommt es auf das Ausnutzen einer individuellen Zwangslage des betroffenen Mieters an. Diesen Nachweis zu führen fällt schwer, weshalb ein Vorgehen gegen Mietpreisüberhöhungen kaum mehr möglich ist.

**Möglicher Lösungsansatz** - Damit die Regelung wieder ihre marktdisziplinierende und generalpräventive Wirkung erzeugen kann, ist eine Änderung des § 5 WiStG erforderlich, durch die der objektive Aspekt „geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum“ zur maßgeblichen Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift wird. Für die Feststellung einer Mietpreisüberhöhung dürfte dies im Regelfall ausreichend sein, denn normalerweise sind die Mieter nur dann bereit, derart hohe Mieten zu akzeptieren, wenn ihnen aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage keine Alternative bleibt. Um besonderen Fallkonstellationen Rechnung zu tragen, muss dem Vermieter die Möglichkeit offen stehen, im Einzelfall nachzuweisen, dass die hohe Miete nicht aufgrund der Marktanspannung sondern wegen besonderer Umstände im Einzelfall vereinbart wurde.

### **Bewertung Pro:**

Soweit § 5 WiStG durch die vorstehende Änderung wieder zu einem handhabbaren und praxistauglichen Instrument gemacht wird, bietet die Vorschrift einen wirksamen Schutz gegen Mietpreisüberhöhungen auf angespannten Märkten.

### **Bewertung Contra:**

Ebenso wie die Einführung einer Kappungsgrenze für Wiedervermietungsmieten stellt auch § 5 WiStG eine ordnungsrechtliche Begrenzung für Mieterhöhungen dar und könnte sich – in allerdings weit geringerem Ausmaß - dementsprechend negativ auf Investitionsentscheidungen auswirken.

### **Handlungsempfehlung Wirtschaftsstrafgesetz**

Der Vorschlag, § 5 WiStG durch die oben beschriebenen Änderungen wieder zu einem wirksamen Instrument gegen Mietpreisüberhöhungen zu machen, sollte durch den DST unterstützt werden. Die gegenwärtige Entwicklung auf den angespannten Märkten in vielen Städten erfordert einen wirksamen Mieterschutz vor Mietpreisüberhöhungen, wobei die Beschränkungen mit 20 % im Unterschied zu einer Kappungsgrenze für Wiedervermietungen von 10 % so moderat ausfallen, dass sie zumindest für die nachhaltig operierenden Wohnungsunternehmen und die weit überwiegende Mehrzahl der privaten Vermieter keine Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen haben dürfte. Da es auf Länderebene, z.B. durch Hamburg, bereits konkrete Vorbereitungen für eine erfolgversprechende Bundesratsinitiative gibt, sind zudem die Chancen für eine baldige Umsetzung des Vorschlags hoch.

### **e. Bestellerprinzip bei Wohnungsvermittlung einführen**

Gerade auf angespannten Märkten führen die Maklerprovisionen zu erheblichen finanziellen Belastungen für die wohnungssuchenden Haushalte. Obwohl es in aller Regel die Vermieter sind, die sich durch die Beauftragung eines Maklers von den bei der Vermietung einer Wohnung anfallenden Arbeiten entlasten wollen, müssen die Mietinteressenten die Übernahme der Provision akzeptieren, um die Wohnung anmieten zu können.

**Möglicher Lösungsansatz** - Diskutiert wird momentan über die Einführung des sog. „Bestellerprinzips“. Vorgeschlagen wird eine Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG), nach welcher diejenige Partei, die den Makler zuerst mit der Wohnungsvermittlung beauftragt hat, auch die Maklerprovision übernehmen muss.

### **Bewertung Pro:**

- Die Einführung des Bestellerprinzips ist zwar nicht geeignet, zu einer dauerhaften Entlastung der Mieterhaushalte von den Wohnkostenbelastungen beizutragen. Aber für die wohnungssuchenden Haushalte bedeutet sie dennoch eine erhebliche Erleichterung, da die Kautionshöhe von in der Regel zwei Monatsmieten bei einem Wohnungswechsel vor allem einkommensschwächere Haushalte zu einer spürbaren finanziellen Belastung führt.
- Mit der Einführung des Bestellerprinzips auch in der Wohnungsvermittlung wird dem allgemeinen Grundsatz: „Wer bestellt, der bezahlt“ Rechnung getragen.

### **Bewertung Contra:**

In aller Regel sind es private Hauseigentümer, die Makler mit der Vermietung ihrer Wohnungen beauftragen. Wenn die Vermieter künftig die Provisionen selbst übernehmen müssen, sind negative Effekte auf das Investitionsklima bei diesem Teil der Wohnungsmarktakteure in geringfügigem Umfang nicht auszuschließen. Da die Vermieter diese Kosten aber vermeiden können, indem sie sich selbst um die Vermietung kümmern und zudem in der Praxis häufig die Stellung eines Nachmieters durch den Vormieter erfolgt, sind diese möglichen geringfügigen negativen Auswirkungen mit Blick auf die o.g. positiven Effekte akzeptabel.

### **Handlungsempfehlung Bestellerprinzip bei Wohnungsvermittlung**

Der Vorschlag, das „Bestellerprinzip“ im Wohnungsvermittlungsgesetz einzuführen, sollte durch den DST unterstützt werden. Entsprechende Bundesratsinitiativen sind bereits in Vorbereitung.

### **3.5 Rolle kommunaler/öffentlicher Wohnungsunternehmen stärken, Kooperationen mit Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsmarktakteuren suchen**

Die anstehenden Aufgaben am Wohnungsmarkt können nur gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen und den privaten Hauseigentümern bewältigt, Versorgungsengpässe geschlossen und die Wohnraumversorgung aller Haushalte mit angemessenem Wohnraum sichergestellt werden. Eine entscheidende Rolle kommt dabei den kommunalen Wohnungsunternehmen zu. Denn sie sind stets der wichtigste Partner der Städte, wenn es darum geht, preiswerten neuen und geförderten Wohnraum zu schaffen, Wohnraum sozialverträglich zu modernisieren, einkommensschwache und am Markt benachteiligte Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu sichern. Mit einer zurückhaltenden Mietpolitik können sie – abhängig von ihrem Anteil am Gesamtwohnungsbestand – maßgeblich zu einer moderaten Mietentwicklung in den Städten beitragen.

Kommunale Wohnungsunternehmen sehen sich dabei häufig mit widersprüchlichen Erwartungen, nämlich der Ausschüttung möglichst hoher finanzieller Erträge einerseits und einer zurückhaltenden Mietpolitik, der Investition in weniger rentable Bauvorhaben und einem besonderen sozialen Engagement andererseits, konfrontiert. Damit das Bemühen um die Schaffung und Sicherung preiswerten Wohnraums und die soziale Stabilität der Quartiere auf einer verlässlichen Grundlage erfolgen kann, ist die uneingeschränkte Unterstützung der entsprechenden Maßnahmen durch die Verwaltungsspitze und den Stadtrat daher wesentliche Handlungsvoraussetzung.

In Bezug auf die kommunalen (und öffentlichen) Wohnungsunternehmen gilt weiterhin: Wegen der besonderen Bedeutung und Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen für die Wohnungspolitik der Städte muss eine Privatisierung der Bestände zur Haushaltskonsolidierung stets kritisch geprüft werden. Die mittel- und langfristigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Folgen einer Veräußerung öffentlicher Wohnungsbestände müssen in die Entscheidung über einen möglichen Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen einbezogen und mögliche Alternativen zu einer Komplettveräußerung geprüft werden. Die Darstellung, mit Vermögensverkäufen könnten die Städte problemlos ihre Schulden beseitigen und ihre Finanzprobleme lösen, kann nicht geteilt werden. Die Ursachen des strukturellen kommunalen Defizits bleiben ebenso bestehen wie die kommunalen Aufgaben der Daseinsvorsorge, der Wohnungsversorgung und der Stadtentwicklung.

Neben den kommunalen Wohnungsunternehmen bieten sich vor allem die Wohnungsgenossenschaften als Partner der Städte für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in angemessener Qualität und in sozial stabilen Quartieren an. Mit ihrer Mitgliederorientierung und ihrer Ortsverbundenheit haben die Wohnungsgenossenschaften in aller Regel ein hohes Eigeninteresse an einer soliden und nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände, einer moderaten Mietentwicklung sowie an einem attraktiven Wohnumfeld und funktionierenden Nachbarschaften. Festzustellen ist aber auch, dass das Interesse vieler Wohnungsgenossenschaften am Neubau von bezahlbaren Wohnungen, insbesondere aber am Neubau geförderter Wohnungen gering ist. Dies dürfte im wesentlichen auf Vorbehalte im Hinblick auf die mögliche Belegung der Wohnungen zurückzuführen sein. Hier könnte sich die Durchführung der oben unter Ziffer 3.2.d angesprochenen Imagekampagne als hilfreich erweisen.

Darüber hinaus bietet sich eine enge Kooperation auch mit anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft an, die an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung ihres Bestandes interessiert sind. Diese müssen für die nötigen Investitionen in Neubau und Bestandsmaßnahmen – nicht zuletzt auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – und als Partner für die Wohnraumversorgung einkommenschwächerer und am Markt benachteiligter Haushalte gewonnen werden. Über „Runde Tische für das Wohnen“ oder „Bündnisse für Wohnen“ können Vereinbarungen zu den Zielen und Maßnahmen der kommunalen Wohnungspolitik sowie zu den jeweiligen Beiträgen der Partner getroffen werden. Die Erarbeitung kommunaler Wohnraumkonzepte kann hier wesentlich zu einer gemeinsamen Problemsicht beitragen und eine verlässliche Verhandlungs- und Planungsgrundlage für alle Wohnungsmarktakteure schaffen.

### **3.6 Instrumente zum Sozialen Zusammenhalt in den Städten einsetzen**

Dichte, Nutzungsmischung, soziale Durchmischung und kurze Wege gelten als Charakteristika der „Europäischen Stadt“. Diese Merkmale sind jedoch keineswegs „Selbstläufer“, die – einmal eingeführt und womöglich planungsrechtlich umgesetzt - von sich aus bestehen bleiben. Vielmehr sind sie andauernd zu verteidigen, neu zu definieren und zu verorten und mitunter auch teilträumlich zurückzuschrauben oder gar aufzugeben.

Dies gilt insbesondere für die soziale Durchmischung, die den Marktkräften ausgesetzt ist. Soll soziale Durchmischung in nachfragestarken Städten messbar Bestand haben, müssen hierfür alle zu Gebote stehenden förmlichen und informellen Instrumente eingesetzt werden - Bebauungspläne zur Festschreibung von Mindestanteilen an Wohnnutzung oder Anteilen geförderten Wohnungsbaus, städtebauliche Verträge zur sozialgerechten Bodennutzung, Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz, Sanierungssatzungen zur Umsetzung der Ziele sozialer Durchmischung, das wohnungsaufsichtsrechtliche Instrumentarium soweit es landesrechtlich zur Verfügung steht, um dem Herunterwohnen von Wohnen aus Gründen der Immobilienspekulation vorzubeugen, Imagekampagnen, Bürgerbeteiligung, Beschränkung des Anwohnerparkens etc. Die wirksame Anwendung dieser Instrumente setzt allerdings auch die Bereitstellung der hierzu erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen in den Städten selber voraus.

Finanzschwachen Haushalten muss durch Wohngeldzahlungen oder die Erstattung der Kosten der Unterkunft das Wohnen in Quartieren ermöglicht werden, die jenseits ihrer finanziellen Möglichkeiten liegen. Über die Programme der Städtebauförderung, insbesondere das Programm Soziale Stadt, müssen zudem verstärkt öffentliche Mittel eingesetzt werden, um den sozialen Zusammenhalt in Quartieren zu befördern.

Die grundsätzliche Frage, die sich an den Eigentumsformen in nachfragestarken Quartieren (private versus öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, privates Eigentum) und an den Fördersätzen für das Wohngeld und die KdU festmacht ist: Wie viel öffentliches Geld ist es dem Bund, den Ländern und den Städten Wert, soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern und weiterer Segregation vorzubeugen? Hierüber bedarf es eines politischen Konsenses, der das Dilemma auflöst, auf der einen Seite öffentliche Mittel zur Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren einsetzen zu wollen, auf der anderen Seite aber die hierdurch ausgelösten Verdrängungseffekte (Gentrifizierung) wiederum regulativ oder durch weitere verlorene Zuschüsse (Wohngeld, KdU) auffangen zu müssen. Ein „Königsweg“ kann in diesem Dilemma kaum gewiesen werden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass gerade in den nachfragestarken Städten auch ein höheres Maß an Mobilität von Bewohnerinnen und Bewohnern gefordert ist. Aus dem Beharren auf einem Status quo entsteht auch beim besten politischen und planerischen Willen, sozialen Ausgleich herzustellen und Wohngerechtigkeit zu wahren, keine nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung.

#### 4. Forderungen

- a) Um die Wohnraumversorgung auf den angespannten Märkten in vielen Städten zu sichern, müssen die Anstrengungen in erster Linie darauf gerichtet sein, bestehende Versorgungsengepässe durch Neubau sowohl im freifinanzierten Bereich, vor allem aber im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu schließen. Hierzu sind gemeinsame Anstrengungen von Bund, Ländern und Kommunen erforderlich:
- Der Bund muss durch Fortführung der Kompensationszahlungen zur finanziellen Basis für die soziale Wohnraumförderung beitragen und Initiativen für ein Programm Neuer Sozialer Wohnungsbau in Deutschland ergreifen.
  - Der Bund ist gefordert, die Mietentwicklung immer auch im Kontext der Quartiers- und Stadtentwicklung zu sehen und die für den sozialen Zusammenhalt von Quartieren und Stadtvierteln erforderlichen Programmmittel auf ein Niveau aufzustoßen, das es den Städten erlaubt, sozialen Zusammenhalt und Quartiersentwicklung aktiv zu betreiben.
  - Im Rahmen der KfW-Förderprogramme und durch Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. in Form einer Investitionszulage für den Wohnungsneubau in angespannten Märkten) müssen die nötigen Investitionsanreize für den frei finanzierten Wohnungsbau im mittleren Preissegment gesetzt werden.
  - Der Bund muss dafür Sorge tragen, dass die im Eigentum der BImA stehenden militärischen Konversionsflächen zügig und zu finanziell adäquaten Konditionen für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.
  - Die geplante Erhöhung baulicher Standards ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen und die Entwicklung der Mieten einer Kosten-Nutzen-Analyse zu unterziehen.
  - Die Länder sind gefordert, ihre Wohnraumförderung inhaltlich auf die bestehenden Herausforderungen und Aufgaben auszurichten und finanziell angemessen auszustatten.
  - Die Städte müssen durch ihre Bauland- und Liegenschaftspolitik für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen und für ein breites Spektrum an Zielgruppen sorgen. Durch Nutzung von Instrumenten wie der sozial gerechten Bodennutzung können sie den Bau öffentlich geförderter Wohnungen auch trotz derzeit insgesamt schwieriger Rahmenbedingungen aktiv unterstützen.
- b) Um eine adäquate Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte zu tragbaren Kosten trotz steigender Mieten und Nebenkosten zu gewährleisten, ist ferner eine Anpassung des Wohngeldes an die Mietentwicklung sowie die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses dringend geboten.
- c) Ergänzend hierzu müssen auch ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung in Betracht gezogen werden. Dabei sollten die hierdurch erzielbaren Wirkungen und mögliche negative Effekte auf das Investitionsverhalten in Rechnung gestellt werden.
- Der Anstieg der Wiedervermietungsmieten sollte analog der Neuregelung zu den Kappungsgrenzen im § 558 Abs. 3 BGB über eine regional oder lokal differenzierende Regelung auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt werden.
  - Die Regelung des § 5 WiStG sollte so geändert werden, dass es wieder zu einem praxistauglichen Instrument zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen wird.
  - Für die Beauftragung von Maklern bei der Wohnungsvermittlung sollte im WoVermRG das „Bestellerprinzip“ eingeführt werden.

## DEUTSCHER MIETERBUND E. V.



Littenstr. 10 • 10179 Berlin  
Telefon: 0 30 / 2 23 23 - 0

Deutscher Bundestag  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache  
17(15)578-B

Postfach 02 10 41 • 10121 Berlin  
Telefax: 0 30 / 2 23 23 - 100

**Stellungnahme des DMB (Deutscher Mieterbund) anlässlich der Anhörung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 5. Juni 2013 zu:**

- 1. Unterrichtung durch die Bundesregierung; Bericht über die Wohnung- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, BT-Drucksache 17/11200,**
- 2. Antrag der SPD-Fraktion, bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt, BT-Drucksache 17/12485,**
- 3. Antrag der Fraktion Die Linke. Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln, BT-Drucksache 17/12481**

Übersicht:

- A) Allgemeine Vorbemerkung
- B) Bericht der Bundesregierung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (17/11200)
- C) Antrag der SPD-Fraktion (17/12485)
- D) Fraktion „Die Linke“ (17/12481)
- E) Schlussbemerkung

### **A) Allgemeine Vorbemerkung**

1. Alle drei Vorlagen, die heute zur Beratung anstehen, gehen davon aus, dass wir keinen einheitlichen Wohnungsmarkt in Deutschland haben. Dies ist in der Tat richtig. Es gibt ein Nebeneinander von Wohnungsdefiziten und Leerständen, von entspannten und angespannten Wohnungsteilmärkten. Wir dürfen nach Meinung des DMB nicht den Fehler machen, unser Augenmerk nur auf die Großstädte und deren Probleme zu richten. Wir müssen auch zur Kenntnis nehmen und Strategien entwickeln, wie Leerständen und dem Verfall von Gebäudewerten in vielen Regionen begegnet werden kann. Insbesondere muss ein Prozess der Anpassung der Infrastruktur an schrumpfende Bevölkerungszahlen eingeleitet werden.

2. Die Wohnungspolitik in Deutschland war lange geprägt von Desinteresse, Gleichgültigkeit, Passivität und Fehlentscheidungen. Unter diesen Bedingungen haben sich die Problemlagen deutlich verschärft. Wir müssen gleichzeitig feststellen, dass es aktuell – vor allem seit einigen Monaten – eine neue Aufmerksamkeit für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung gibt. Diese Themen stehen wieder auf der politischen Agenda.
3. In vielen Regionen fehlen Wohnungen, vor allem bezahlbare Wohnungen. Der Überhang der Nachfrage gegenüber dem Angebot verschärft sich durch eine Zunahme der Haushalte, vor allem auch solcher mit Transferbezug oder mit niedrigem Einkommen, durch die Wohnungssuche von Studenten doppelter Abiturjahrgänge. Es fehlt insbesondere eine Perspektive, um unter der zu erwartenden zunehmenden Altersarmut bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, vor allem in einer Zeit, in der die Rentner-Jahrgänge mit unterbrochenen Erwerbslebensläufen zunehmen und in der die Menschen immer älter werden.
4. Der Bestand an Sozialwohnungen ist rapide zurückgegangen, weil die Bindungen ausgelaufen sind. Heute, im Jahre 2013, bestehen nur noch 6,4 % des Wohnungsbestandes insgesamt aus Sozialwohnungen. Eine aktuelle Marktforschungsstudie, in Auftrag gegeben vom VdW in Bayern, bestätigt, dass 90 % der Bevölkerung in Deutschland einen stärkeren sozialen Wohnungsbau wünscht.
5. Die Wohnkosten in Deutschland sind zu hoch. Sie betragen einschließlich der Nebenkosten im Durchschnitt über 34 % der Konsumkosten. Viel dramatischer ist aber die Tatsache, dass die Bezieher von Einkommen bis zu 1.300 Euro netto im Monat 45 bis 50 % für das Wohnen ausgeben müssen. Dies ist unerträglich.
6. Während die Menschen immer älter werden, steigt das Defizit an altengerechten Wohnungen. Dies ist kontraproduktiv zur demografischen Alterung unserer Gesellschaft, vor allem aber auch zur allseits gewünschten Vermeidung von Heimunterbringung. Es ist der Wunsch fast aller Menschen, Heimunterbringung zu vermeiden und so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu leben. Es fehlen ausreichende Anreize zur Schaffung alten- und behindertengerechten Wohnraums und eines entsprechenden Wohnumfeldes.

7. Es verstärken sich die Tendenzen in Deutschland, dass Mieter aus den Kernstädten vertrieben und die Bevölkerung dort entmischt wird, dass damit der Gedanke der europäischen Stadt, dass grundsätzlich alle Menschen in allen Stadtteilen leben können, verloren geht. Arme und Bezieher mittlerer Einkommen werden mittel- und langfristig an die Ränder der Städte oder in die Region vertrieben, weil sie die Wohnkosten in den Zentralen nicht mehr bezahlen können. Dies beeinträchtigt mittel- und langfristig den sozialen Frieden in Deutschland.
8. In dieser schwierigen Situation wird eine Politik fortgesetzt, die den Verkauf von Wohnungen im öffentlichen Eigentum an Finanzinvestoren nicht verhindert. Ich spreche an dieser Stelle den Verkauf der Wohnungen der Bayerischen Landesbank an einen privaten Investor an, aber auch den jüngsten Verkauf der Bundeswohnungen. Dieser Bestand hätte zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums im öffentlichen Eigentum erhalten werden müssen.

**B) Zum Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland**

Hinzuweisen ist zunächst darauf, dass dieser Bericht bereits einige Monate alt ist. Der DMB hat dazu verschiedene Stellungnahmen abgegeben, z. B. in einer Presseerklärung vom 17. Oktober 2012. Bemerkenswert ist aus unserer Sicht, dass die Bundesregierung erstmals von Wohnungsengpässen spricht, von steigenden Mieten und Wohnkostenbelastungen.

Diese Terminologie ist in der Vergangenheit schlichtweg nicht verwendet worden.

Die statistischen Grundlagen, die dem Bericht zugrunde liegen, stammen im Wesentlichen aus der Zeit bis einschließlich 2010. Sie sind also aus der Sicht des Jahres 2013 veraltet. Seitdem gibt es nicht unwesentliche Veränderungen.

1. Übereinstimmung mit dem Bericht der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die Immobilienwirtschaft ein Stabilitätsanker in der Finanzkrise gewesen ist und auch heute noch ist. Dies gilt jedenfalls für die vielen anbietenden Unternehmen, die unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten verwaltet werden.

Zu Recht hat die Bundesregierung auch auf die Zunahme regionaler Disparitäten hingewiesen.

Richtig formuliert ist auch der Bedarf an altengerechten Wohnungen, die Tatsache, dass die Energiewende nur gelingen kann, wenn sie Akzeptanz in der Bevölkerung findet.

Zuzustimmen ist der Bundesregierung auch in der Feststellung, dass die Zahl der nachfragenden Haushalte auf dem Wohnungsmarkt ansteigt, jedenfalls bis 2025, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße zugenommen hat und dass ein deutlicher Singularisierungsprozess eingetreten ist.

## 2. Ankündigungen, denen keine Taten gefolgt sind

In vielen Bereichen enthält der Bericht der Bundesregierung Feststellungen und Erklärungen, die zwar in der Sache richtig sind, die aber nicht begleitet worden sind von einer konsistenten entsprechenden Politik.

Beispielhaft seien hierfür genannt die „Trendwende in der Neubautätigkeit“. In Wirklichkeit handelt es sich um eine marginale Verbesserung der Fertigstellungen im Neubau, der Durchbruch ist nie gelungen. Anreize für eine Aktivierung der Neubautätigkeit sind nicht oder wesentlich gesetzt worden. Im Bereich der Energiewende fehlt es bis heute an einem Fahrplan. Im Übrigen ist das Konzept des Forderns und Förderns, der Freiwilligkeit und der Zuschüsse nicht erfolgreich gewesen. Die von der Bundesregierung gesetzten Ziele, die auch vom DMB geteilt werden, sind nicht annähernd erzielt worden. Zuzustimmen ist der Bundesregierung, dass im Bereich der energetischen Sanierung das Denken vom Gebäude weg und hin zum Quartier erfolgen muss. Entsprechende wegleitende Schritte sind aber nicht eingeleitet worden.

Die soziale Wohnraumförderung stellt sich als notwendig dar in der Subjekt- und Objektförderung. Hierin stimmen wir mit der Bundesregierung überein. Wir hätten aber erwartet, dass im Interesse der Planungssicherheit der Investoren klarere

Aussagen zur dauerhaften Verfügbarkeit der Kompensationsmittel vorgenommen worden wären.

Die Städtebauförderung ist beträchtlich zurückgefahren worden, insbesondere das aus unserer Sicht wichtige Leitprogramm „Soziale Stadt“.

Die Mittel für den altersgerechten Umbau bzw. den altersgerechten Neubau sind im Bundeshaushalt ersatzlos gestrichen worden, obwohl in dem Bericht auf die Bedeutung der demografischen Alterung hingewiesen wird.

### 3. Zum Mietrecht

Das Mietrechtsänderungsgesetz – im Zeitpunkt des Berichts noch im Entwurfsstadium - ist ohne Not und ohne erkennbaren Anlass in falscher Weise eingeführt worden. Es hat zunächst den Grundsatz des allgemeinen Schuldrechts, dass Leistung und Gegenleistung aufeinander abgestimmt werden müssen, einseitig zu Lasten der Mieter verletzt, indem das Mietminderungsrecht bei energetischen Sanierungsmaßnahmen für drei Monate ausgesetzt wird. Es hat in diesem Bereich auch die Streithäufigkeit erhöht, weil die Abgrenzung von energetischer Modernisierung, Instandsetzung und anderer Modernisierung äußerst schwierig sein dürfte in der Praxis. Es hat neue Kündigungstatbestände geschaffen, obwohl das mehrfach angesprochene Problem der Mietnomaden aufgrund der wissenschaftlichen Untersuchung keine umfassende Bedeutung hat.

Es sind weiterhin neue Räumungsvollstreckungstatbestände geschaffen worden. Dies alles vernachlässigt die Rechte der Mieter.

Stattdessen wäre es notwendig gewesen, insbesondere eine Kappung der Wiedervermietungsmieten vorzusehen. Diese sind gerade in den letzten Monaten förmlich in den angespannten Wohnungsmärkten explodiert und werden zunehmend von der Bevölkerung, die davon betroffen ist, als unerträgliche Last empfunden.

Notwendig wäre auch gewesen, die falsche Rechtsprechung des BGH, wonach bei Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungen bis zu 10 % Abweichung von der tatsächlichen Wohnungsgröße zulässig sind, endlich zu korrigieren.

#### 4. Weiterer rechtspolitischer Handlungsbedarf

Aus unserer Sicht hätte das Maklerrecht eine Veränderung in der Richtung erfahren müssen, wie sie in dem Antrag der Hansestadt Hamburg im Bundesrat zugrunde liegt. Konsequenterweise muss das Bestellerprinzip zur Anwendung kommen.

Eine Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist überfällig, damit auch in einzelnen Stadtteilen Handlungsfähigkeit zur Sanktionierung von Mietpreisüberhöhungen besteht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgenommenen Regelungen misslungen sind, richtige Regelungen nicht eingeführt worden in das Mietrechtsänderungsgesetz und in sonstige Rechtsgrundlagen.

#### 5. Zur Energiewende

Die Akzeptanz der Bevölkerung, insbesondere der Mieterschaft, hängt wesentlich davon ab, ob ein System gerechter Kostenverteilung gefunden wird. Der DMB hat immer wieder vorgeschlagen, dass es im Grundsatz zu einer Drittelung der Kosten zwischen Mietern, Vermietern und dem Staat kommen muss. Alle drei sind Nutznießer von Gebäudesanierungen. Der Mieter, weil er Heizkosten spart und die Wohnqualität erhöht, der Vermieter, weil eine Wertsteigerung und langfristige Nutzbarkeit seiner Immobilie herbeiführt, der Staat, weil die Maßnahmen dem Umweltschutz dienen. Dieser Gedanke, der z. B. auch vom Vorsitzenden der Ethik-Kommission Prof. Dr. Klaus Töpfer aufgegriffen worden ist, wurde von der Bundesregierung leider nie verfolgt.

#### 6. Zur Rolle des Wohnungsbauministers

Der Wohnungsbauminister ist in der gesamten Legislaturperiode aus unserer Sicht seiner Aufgabe nicht gerecht geworden, Motor und Moderator einer zukunftsweisenden und fortschrittlichen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu sein. Dazu wäre es erforderlich gewesen, dass zwischen den Akteuren Kommunen, Länder und Bund verstärkt moderiert wird, dass der Bund seine Möglichkeiten nutzt und dass vor allem kurzfristig realisierbare notwendige Reformmaßnahmen auch umgesetzt worden wären, beispielhaft die Erhöhung des Wohngeldes, die Wiedereinführung der Heizkosten- bzw. einer weitergehenden Energiekomponente, die

Überprüfung der Hartz IV-Regelungen, hier vor allem der Unterkunftskosten. Der Wohnungsbauminister hat hier und auf den anderen Gebieten keine wesentlichen Akzente setzen können.

### **C) Zum Antrag der SPD-Fraktion**

Die Ziele sind aus unserer Sicht richtig formuliert. Es geht um lebenswerte und sozial ausgeglichene Städte und um den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Voraussetzung hierfür sind qualitativ gute Wohnungen, die auch bezahlbar sind.

Die Situationsbeschreibung entspricht im Wesentlichen den Aussagen, die auch vom DMB getragen werden.

Der DMB unterstützt fast alle Forderungen, die im SPD-Antrag aufgestellt werden. Dies gilt für die verlässliche und mindestens mit 700 Millionen Euro ausgestattete Städtebaufinanzierung, für die Bedeutungszuweisung und die Ausstattung des Programms Soziale Stadt, das insbesondere zum Leitprogramm der Städtebauförderung werden soll, für die dauerhafte Fortsetzung der Kompensationszahlungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, für die Forderung nach einem Haushaltsprogramm für den Ausbau altengerechter Wohnungen und des Wohnumfeldes, für die Wiedereinführung der Heizkostenpauschale beim Wohngeld (siehe dazu später).

In einigen Punkten gibt es Abweichungen von dem SPD-Antrag.

Das Programm der energetischen Gebäudesanierung halten wir auch bei einer Erhöhung auf zwei Milliarden Euro der Fördermittel für nicht ausreichend. Auf die Stellungnahme im allgemeinen Einleitungsteil und in dem Bericht der Bundesregierung wird verwiesen. Fünf Milliarden sind erforderlich, damit die Ziele der Gebäudesanierung erreicht werden können. Dieser Ansatz würde auch die Akzeptanz der Bevölkerung, vor allem der Mieterschaft, zur Energiewende erhöhen.

Beim Wohngeld glauben wir, dass es nicht nur um eine Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses geht. Es muss vielmehr in das Wohngeldrecht eine Energiekostenkomponente eingebaut werden.

Die Senkung der Umlagemöglichkeit von Kosten der energetischen Gebäudesanierung in Höhe von 9 statt 11 % im Rahmen des § 559 BGB halten wir systematisch für falsch. Wir plädieren eindeutig für eine Einbeziehung auch modernisierter Wohnungen in das Vergleichsmietensystem und sprechen uns dafür aus, dass in einer Übergangszeit, in der der Einbezug modernisierter Wohnungen in die Mietspiegelmieten vollzogen werden muss, vielleicht fünf bis sieben Jahre, ein Modernisierungszuschlag, notfalls auch mit einem Investitionszuschlag, gewährt werden muss.

Damit das System der Einbeziehung modernisierter Wohnungen ins Vergleichsmietensystem funktioniert, müssen aussagefähige Energieausweise (am Bedarf, nicht am Verbrauch orientiert) weiterentwickelt werden und Grundlage nicht nur der Informationen über Wohnungsangebote sein, wie es die Bundesregierung vorsieht, sondern auch die Grundlage von Modernisierungsinvestitionen sein. Wir halten es nämlich für unbedingt erforderlich, dass die Energieeffizienz mit jeder Modernisierung nachgewiesen werden muss.

Wir begrüßen die Aussage im SPD-Antrag, dass die Einschränkungen von Mieterrechten durch das Mietrechtsänderungsgesetz wieder rückgängig gemacht werden. Weiterhin aber auch, dass eine Begrenzung von Mietsteigerungen bei neu abgeschlossenen Mietverträgen gefördert wird.

#### **D) Zum Antrag der Fraktion „Die Linke“**

Mit den wesentlichen Aussagen dieses Antrages stimmen wir überein. Sie sind ganz offensichtlich, genau wie beim SPD-Antrag auch, aus den Programmen und Zielsetzungen des Deutschen Mieterbundes mitentwickelt worden. Wir halten es insbesondere für richtig, dass die Vergleichsmiete auf der Grundlage aller Bestandsmieten (damit nicht nur der Mieten aus den letzten vier Jahren) ermittelt wird. Dies würde einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der Wohnkostenbelastung bedeuten.

Die Vorschläge zur Abschaffung des Kündigungsgrundes (in angemessener wirtschaftlicher Verwertung) halten wir für überlegenswert, ebenso eine Reform der Regelungen zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Die Änderung des § 559 BGB mit einer Senkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 5 % ist aus unserer Sicht systematisch falsch. Immerhin ist in dem Antrag der Linken die Perspektive einer Umlage nach Kriterien der Wohnwertverbesserung angesprochen.

Wir begrüßen die Forderung nach einem Zuschuss des Bundes für energetische Gebäudesanierung auf fünf Milliarden Euro im Jahr und die Forderung nach einer Klimakomponente im Wohngeldrecht.

Wir unterstützen nachdrücklich die Forderung, steuerrechtliche und andere geeignete Maßnahmen zu ergreifen zur Entwicklung und Förderung des gemeinwohlorientierten wohnungswirtschaftlichen Sektors. Hierzu verweisen wir insbesondere auf die Ergebnisse der Enquete-Kommission über das Engagement von Finanzinvestoren der Wohnungswirtschaft in Deutschland aus Nordrhein-Westfalen. Wir regen dringend an, die hier erarbeiteten Vorschläge und Maßnahmen im Detail zu diskutieren und schnellstmöglich einer Entscheidung zuzuführen.

## **E) Schlussbemerkungen**

Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik braucht einen langen Atem, Verlässlichkeit und Kontinuität. Dabei muss deutlich zwischen langfristigen Strategien und kurzfristigen Maßnahmen (gewissermaßen Schmerztherapie) unterschieden werden. Zu letzterem gehört insbesondere die Kappung der Wiedervermietungsmieten, um die Kostenexplosion bei Wiedervermietungen kurzfristig in den Griff zu bekommen.

Aus Sicht des DMB muss eine komplexe Strategie zur Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt entwickelt werden. Dazu gehören insbesondere folgende Maßnahmen:

- Entwicklung von Programmen auch und gerade für leerstandsgefährdete und Schrumpfsregionen.
- Deutliche Forcierung des Mietwohnungsneubaus, insbesondere durch weitere und neue Anreize; in diesem Zusammenhang ist es aus Sicht des DMB unverzichtbar, dass die Regelabschreibung im Immobilienbereich von zwei auf drei oder vier Pro-

zent erhöht wird. Dies würde im Übrigen auch dem tatsächlichen Werteverzehr von Gebäuden entsprechen, wie er heute stattfindet; weiterhin erforderlich ist endlich eine Reform der Grundsteuer, die eine Mobilisierung des Baulandes stärker als bisher fördert.

- Die soziale Wohnraumförderung muss neu überdacht werden. Die Kompensationszahlungen des Bundes müssen auf längere Zeit gesichert sein. Die Förderprogramme der Länder müssen durch Vereinfachung attraktiver und durch regionale Förderregeln ergänzt werden. Programme mit reinen Zinsverbilligungen reichen vielfach nicht mehr aus. Angesichts der aktuellen Kapitalmarktlage scheint es notwendig zu sein, verstärkt über Zuschüsse für Mietwohnungen nachzudenken. Allein durch Neubau sind die Probleme sozialer Wohnraumförderung nicht zu lösen. Es muss deshalb auch darum gehen, im Wohnungsbestand zusätzliche Bindungen aufzubauen, z. B. durch Verknüpfung von Modernisierungsförderungsprogrammen mit Bindung.
- Preiswerte Wohnungsbestände müssen erhalten, gleichzeitig gemeinwirtschaftliche Strukturen aufgebaut und gestärkt werden. Der Deutsche Mieterbund regt an und schlägt vor, hierzu eine Kommission einzurichten, die sich mit der – notwendigen – Reform in diesem Bereich, vor allem auch unter steuerlichen Gesichtspunkten, im Detail befasst.

Die Mietrechtsverschlechterungen sind zurückzunehmen und die Mieterrechte zu stärken. Zu den bereits in der Stellungnahme aufgestellten Forderungen muss auch das Bestellerprinzip im Maklerrecht konsequent realisiert werden. Die Vorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist so zu ändern, dass Mietpreisüberhöhungen verhindert und geahndet werden können, auch wenn diese nur in Stadtteilen einer einheitlichen Kommune stattfindet.

Die Energiewende und energetischen Sanierungen müssen endlich unter einen verbindlichen Fahrplan gestellt werden. Dabei müssen in Bezug auf die Kostentragung sozial gerechte Lösungen gefunden werden. Der DMB hat immer wieder auf diese Problematik hingewiesen. Die Bundesregierung hat es nicht für nötig befunden, sich mit dieser Problematik auseinanderzusetzen.

Das Wohngeld muss erhöht und reformiert werden, einkommensschwächere Haushalte müssen insbesondere von den hohen Energiekosten entlastet werden.

Die Kosten der Unterkunft sind ebenfalls an die steigende Wohnkostenbelastung anzupassen. Über die angemessenen Unterkunfts-kosten sind neue Regelungen zu entwickeln.

Altengerechte und barrierearme Wohnungen müssen geschaffen werden, vor allem im Bestand. Dazu ist es in erster Linie erforderlich, dass auch wieder Bundesmittel im Haushalt bereitgestellt werden.

Letztendlich geht es darum, die Städtebauförderung, Stadtentwicklung, das Programm „Soziale Stadt“ auszubauen und zu stärken – für lebenswerte und bunte Städte.

Dieses komplexe Programm kann nur dann ganz oder zumindest überwiegend umgesetzt werden, wenn ein aktiver Bauminister die verschiedenen Akteure auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene zusammenführt und so ein komplexes Gesamtkonzept entwickelt.

Berlin, 28. 5. 2013

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

# POSITION

Deutscher Bundestag

Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksache

17(15)578-C

Sitzung am 05.06.2013



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Berlin, 30. Mai 2013

## Stellungnahme

**zum Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland (BT-Drs. 17/11200) und den Anträgen der SPD-Fraktion (BT-Drs. 17/12485) sowie der Fraktion DIE LINKE (BT-Drs. 17/12481, 17/11696)**

### I. Grundsätzliches

Der Bericht benennt die Immobilienwirtschaft zu Recht als einen wichtigen Stabilitätsanker für die Gesamtwirtschaft: Immobilien machen 87 Prozent des deutschen Anlagevermögens aus. Die Immobilienwirtschaft bietet 434.000 Menschen Beschäftigung. Der Abschnitt zur Struktur des Mietwohnungsangebots würdigt in angemessener Weise die herausragende Bedeutung privater Vermieter für die Wohnraumversorgung in Deutschland. Rund 14,5 Millionen Mietwohnungen oder 61 Prozent des Bestandes stehen dem Bericht zufolge im Eigentum privater Kleinanbieter, lediglich 39 Prozent oder 9,2 Millionen stehen im Eigentum sämtlicher anderer Anbieter.

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Im Eigentum der Mitglieder stehen rund fünf Millionen Wohnungen, dies entspricht einem Anteil von 12,3 Prozent am Mietwohnungsmarkt. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine.

### II. Situation auf den Wohnungsmärkten

#### a) Wohnungsangebot

Dem Bericht zufolge hat der Wohnungsbestand – aufgrund einer während einiger Jahre zu geringen Neubautätigkeit – allenfalls geringfügig zugenommen. Daher komme es aktuell in Teilmärkten zu steigenden Mieten, steigenden Preisen und zu regionalen Wohnungsengpässen. Ausdrücklich kann dem Bericht entnommen werden, dass keine allgemeine Wohnungsnot droht. Im Gegenteil: Der Bericht konstatiert für Deutschland einen erschreckend hohen Wohnungsleerstand von 3,5 Millionen Wohnungen oder 8,4 Prozent des Wohnungsbestandes. Da eine kurzfristige Behebung der regionalen Engpässe nur begrenzt möglich sei, komme einer sozialen Abfederung von steigenden Wohnkostenbelastungen eine besondere Bedeutung zu.

Haus & Grund Deutschland teilt diese Meinung und spricht sich für eine angemessene Reaktion auf diese Entwicklung aus, die hauptsächlich in wirtschaftlich starken Ballungsräumen auftritt.

Die in der aktuellen Diskussion in Erwägung gezogenen mietrechtlichen Änderungen – wie geringere Kappungsgrenzen sowie eine Begrenzung der Neuvertragsmieten – hingegen wirken investitionshemmend und sind daher kontraproduktiv für die gewünschte Angebotsausweitung.

Die aktuell diskutierte Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus wäre ebenfalls keine Lösung. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist im Jahr 2012 auf insgesamt 239.500 angestiegen. Das ist ein Plus von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg sogar um 13,3 Prozent. Der Bericht selbst beziffert den Neubaubedarf indirekt durch die Nennung der vom BBSR erstellten Wohnungsmarktprognose 2025 auf unter 200.000 Wohnungen pro Jahr. Darüber hinausgehender, zusätzlicher geförderter Wohnungsneubau finanzierte im Lichte des demografischen Wandels mit in Zukunft abnehmenden Haushaltszahlen den Leerstand von morgen. Regionale Engpässe in den Quartieren besonders nachgefragter Ballungsräume sind Probleme, die nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland regional durch die betroffenen Kommunen – mitunter gemeinsam mit dem jeweiligen Land – gelöst werden müssen.

In einigen Quartieren von Universitätsstädten finden Studenten derzeit schwerer bezahlbaren Wohnraum. Diese Situation ist im Wesentlichen auf zwei politische Entscheidungen zurückzuführen: Erstens der Beschluss der Kultusministerkonferenz aus dem Jahre 1997, die Schulzeit an Gymnasien von neun auf acht Jahre zu verkürzen. In der Folge kommt es nun in einigen Ländern zu doppelten Abiturjahrgängen und damit zu einer spürbar höheren Zahl von Studienanfängern; zweitens die Aussetzung der Wehrpflicht mit Wirkung zum 1. Juli 2011. Beide Entscheidungen erhöhten die Wohnungsnachfrage in den Universitätsstädten spürbar. Die Auswirkungen sollten allerdings nur vorübergehend sein. Eine dauerhafte Ausweitung des Wohnungsangebots privater Eigentümer ist daher nicht zu erwarten und nicht ratsam.

#### **b) Kosten des Wohnens**

Der Bericht nennt für das Jahr 2010 eine durchschnittliche Nettokaltmiete für eine Mietwohnung in Deutschland von 376 Euro im Monat beziehungsweise 5,43 Euro je Quadratmeter. Hinzu kamen warme Nebenkosten von durchschnittlich 86 Euro oder 1,25 Euro je Quadratmeter, die kalten Betriebskosten werden mit 69 Euro oder einem Euro je Quadratmeter beziffert. Darüber hinaus wird die Mietbelastung (Bruttokaltmiete zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen) mit 22,5 Prozent angegeben. Im Vergleich zum ersten Bericht für das Jahr 2006 sank die Mietbelastung damit um 0,5 Prozentpunkte. Trotz statistischer Unsicherheit und ohne Betrachtung regionaler Teilmärkte lassen die Zahlen erkennen, dass im Bundesdurchschnitt Wohnen nach wie vor ein erschwingliches Gut ist, obwohl die Berichterstattung einiger Medien zu stark gestiegenen Neuvermietungspreisen in einigen Großstadtquartieren einen anderen Eindruck erwecken könnte.

Bei der Untersuchung der Komponenten des Verbraucherpreisindex für Deutschland ist festzustellen, dass die Verteuerung im Bereich Wohnen nicht auf die Kaltmiete zurückzuführen ist. Während die Verbraucherpreise in den letzten zehn Jahren um 17,5 Prozent gestiegen sind, er-

höhten sich die Wohnungsmieten lediglich um 11,7 Prozent. Für den Zeitraum 2001 bis 2011 stellt der Bericht dies ebenfalls explizit fest: die Nettokaltmieten seien um 1,1 Prozent jährlich gestiegen, die Verbraucherpreise hingegen um 1,6 Prozent. Anstatt von einer „Mietenexplosion“ kann somit eher von einer „Mietenimplosion“ durch schleichende inflationäre Entwertung gesprochen werden.

Die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmieten – ermittelt anhand aller Städte mit einem Mietspiegel – betrug in den Jahren 2011 und 2012 lediglich 1,0 beziehungsweise 1,2 Prozent. Dies ergab die Auswertung des Forschungsinstitutes F+B. Für die Bundeshauptstadt Berlin konnte von 2011 auf 2012 eine Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 5,89 auf 5,99 Euro festgestellt werden. Dies ist eine Steigerung um 10 Cent pro Quadratmeter (kalt) oder von 1,69 Prozent. Für Hamburg – eine Stadt, der ein sehr enger Mietmarkt nachgesagt wird – betrug die Steigerung 12 Cent: von 7,27 auf 7,39 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 1,65 Prozent. Die durchschnittliche Bestandsmiete in Deutschland betrug im Jahr 2012 6,13 Euro.

Nur eine Größe verteuert die Gesamtkosten des Wohnens wirklich: die Energie samt Steuern und Abgaben. Die vom Vermieter nicht zu beeinflussenden Kosten für Strom und Heizung sind zwischen 2001 und 2011 um 63,4 bzw. 64,3 Prozent gestiegen. Der Steuer- und Abgabenanteil am Strompreis hat sich seit 1998 um 20 Prozentpunkte auf heute 45 Prozent erhöht. Aber auch bei Gas (ein Viertel) und Heizöl (ein Fünftel) ist der Steuer- und Abgabenanteil hoch.

	<b>Verbraucherpreise</b>	<b>Wohnungsmieten</b>	<b>Zentralheizung, Fernwärme</b>	<b>Strom</b>
2002	1,4 %	1,3 %	- 1,0 %	4,5 %
2003	1,1 %	1,1 %	- 0,1 %	4,9 %
2004	1,6 %	0,9 %	2,1 %	4,1 %
2005	1,6 %	1,0 %	14,0 %	4,2 %
2006	1,5 %	1,1 %	15,2 %	3,9 %
2007	2,3 %	1,5 %	3,3 %	6,9 %
2008	2,6 %	0,9 %	8,2 %	6,9 %
2009	0,3 %	1,0 %	4,0 %	6,3 %
2010	1,1 %	1,2 %	- 9,2 %	3,2 %
2011	2,1 %	1,3 %	6,7 %	7,2 %
2012	2,0 %	1,2 %	9,0 %	2,9 %
<b>Zehn-Jahres-Veränderung</b>	<b>17,5 %</b>	<b>11,7 %</b>	<b>64,3 %</b>	<b>63,4 %</b>

Quelle: Fachserie 17, Reihe 7, „Verbraucherpreisindizes für Deutschland“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

### **III. Stadtentwicklung**

Haus & Grund Deutschland begrüßt den mit den erläuterten „Neuen Strategien für die Städte“ hin zu einer verstärkten Innenstadtentwicklung verschobenen Schwerpunkt der nationalen Stadtentwicklungspolitik. Im Fokus der zukünftigen Stadtentwicklungspolitik müssen Identität stiftende Quartiere mit nachhaltiger Entwicklungsperspektive stehen. Die angestrebte kompakte Stadt kann ausschließlich durch eine Konzentration der Anstrengungen auf die innerstädtischen Bereiche realisiert werden. Haus & Grund Deutschland hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich an den Initiativen des Bundes zur Stärkung der Innenstädte beteiligt und wird dies auch in Zukunft tun. Als besonders positiv hervorzuheben ist dabei der bürgernah und offen gestaltete Beteiligungsprozess zum „Weißbuch Innenstadt“ zu bewerten. Haus & Grund Deutschland plädiert ausdrücklich für eine Fortsetzung des Prozesses.

#### **a) Städtebauförderung**

Die Städtebauförderung des Bundes leistet einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung der Städte und Gemeinden. Da der größte Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes im Eigentum Privater steht, ermöglicht nur die Einbeziehung dieser Gruppe eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung. Die regelmäßig diskutierten Kürzungen des Bundeshaushalts im Bereich der Städtebauförderung könnten einige als notwendig erkannte Projekte der Stadtentwicklung in Zukunft erheblich beeinträchtigen, vielfach sogar verhindern. Die Bundesregierung hat in ihrem jüngsten Subventionsbericht betont, dass der erhebliche Rückgang des Subventionsvolumens insgesamt auf ein deutliches Absinken der Subventionen im Bereich des Wohnungswesens zurückzuführen ist. Haus & Grund Deutschland begrüßt daher ausdrücklich die im Bericht angekündigte Fortsetzung der Städtebauförderung auf hohem Niveau.

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

#### **b) Kooperation im Quartier**

Mit dem ExWoSt-Forschungsvorhaben „Kooperation im Quartier“, fördert der Bund Modellvorhaben, die verschiedene Formen der Kooperation von privaten Immobilieneigentümern und Kommunen erproben. Das Ziel der Modellvorhaben ist eine Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und die zukunftsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände. Die Modellvorhaben sollen Impulse für private, gemeinschaftlich getragene Initiativen in Kooperation mit den Kom-

munen vermitteln und helfen, beispielhafte, bezahlbare und alltagstaugliche Lösungen zu finden. Dabei koordinieren die beteiligten örtlichen Haus & Grund-Vereine federführend die einzelnen Eigentümer und verantworten die Steuerung der Maßnahmen im Gebäudebereich. Die Aufgabe der Kommune ist es, gemeinsam mit dem Haus & Grund-Verein das Projekt zu steuern und flankierend den öffentlichen Raum aufzuwerten. Aus den Erfahrungen sollen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet und der Wissenstransfer von der Wissenschaft in die Praxis unterstützt werden. Um die Einbeziehung privater Immobilieneigentümer stetig und fortwährend zu verbessern, sind die konsequente Fortführung des Projektes sowie die Umsetzung der Ergebnisse unerlässlich. Es empfiehlt sich daher eine Abstimmung der Programme der Städtebauförderung mit den Ergebnissen des Forschungsvorhabens KiQ. Nach Abschluss des Projektes im Frühjahr 2015 sollte zur Verstetigung der gemeinsamen Anstrengungen von Bund und Haus & Grund ein Anschlussvorhaben angestrebt werden.

#### **IV. Mietrecht**

Die Anträge der SPD-Fraktion und der Fraktion DIE LINKE spiegeln die Diskussion zu mietrechtlichen Themen wieder, die weitreichende Implikationen für die zukünftige Ausgestaltung und Entwicklung der Wohnraumversorgung in Deutschland hätten. Insbesondere gilt dies für die verschiedenen Ansätze, Bestands- und Neuvertragsmieten zu begrenzen. Das Ziel scheint zu sein, den freien Wohnungsmarkt abzuschaffen und auf lange Sicht eine staatlich vorgeschriebene Miethöhe in Deutschland einzuführen. Für den Gesamtwohnungsmarkt in Deutschland sind derartige Bestrebungen vollkommen unnötig und sogar kontraproduktiv, die Wohnungsmieten real sinken (vgl. oben). Weitere Begrenzungen von Mieterhöhungen werden die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbestand drastisch verringern, weil Eigentümer weitere Eingriffe in ihr Eigentum und eine geringere Rentabilität vermuten werden. Die Folge wäre, dass sich mit fortschreitender Zeit das Wohnraumangebot verschlechterte. Zudem würde der regional benötigte Neubau verhindert. Haus & Grund Deutschland spricht sich daher gegen jedwede zusätzlichen staatlichen Eingriffe in das bestehende Miethöhenregelungssystem aus.

Um eine Miethöhenbegrenzung umzusetzen, soll nach den bislang diskutierten Ansätzen an vier Stellen in das Mietrecht eingegriffen werden.

##### **a) Kappungsgrenze bei Neuvermietung**

Bei einer Neuvermietung gelten gesetzliche Grenzen (sittenwidriges Geschäft [§ 138 BGB], Mietwucher [§ 291 Absatz 1 Nr. 1 StGB] und Mietpreisüberhöhung [§ 5 WiStrG] für die Miethöhe. Dennoch wird eine weitere Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietungen auf beispielsweise 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete diskutiert.

Eine solche Begrenzung der Neuvertragsmieten stellt einen Eingriff in die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) dar. Schon der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 13. April 2005, Az. VIII ZR 44/04) hat entschieden, dass ein solcher Eingriff nur

dann gerechtfertigt sein kann, wenn er dem Schutz des Mieters vor Ausnutzung einer bestehenden Mangellage dient. Da kein flächendeckender Wohnungsmangel herrscht, wäre eine solche Regelung verfassungswidrig. Zudem stellte diese Maßnahme den Einstieg in eine staatlich verordnete Miete dar, der eine Entlastung angespannter Wohnungsmärkte durch Neubau verhinderte. Die baurechtlichen Vorgaben und die Ansprüche an das Wohnen sind inzwischen so hoch, dass sich ein Neubau zu einer Miete, die lediglich 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, für den Investor nicht mehr rentiert.

#### **b) Kappungsgrenze bei bestehenden Mietverhältnissen**

Nach § 558 Abs. 3 BGB darf sich bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 können die Länder bestimmte Gebiete bestimmen, in denen aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt werden kann. Dennoch wird eine weitere Absenkung der existierenden Kappungsgrenze angestrebt. So wird u. a. vorgeschlagen, dass die Kappungsgrenze für bestehende Mietverhältnisse grundsätzlich – also auch in Teilmärkten, in denen gar kein Wohnraumangel herrscht – auf 15 Prozent abgesenkt werden soll.

Auch dies wäre ein nicht zu rechtfertigender Eingriff in die Vertragsfreiheit und die Gestaltungsspielräume der Vermieter. Neben den Auswirkungen auf jedes einzelne Mietverhältnis käme es bei der aggregierten Betrachtung der Mietverträge auch zu geringeren Bewegungen in den Mietspiegeln. Dies hätte den gleichgearteten Zweitrundeneffekt, die möglichen Mieterhöhungen weiter zu verringern.

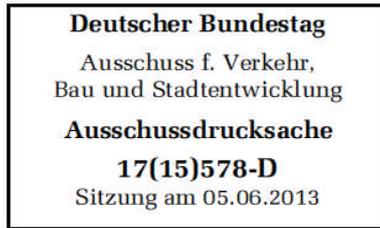
#### **c) Datenbasis der Mietspiegel**

Aktuell werden bei Mietspiegelerhebungen alle Mietverhältnisse berücksichtigt, bei denen in den letzten vier Jahren Änderungen nach den § 558 oder § 559 BGB durchgeführt worden oder die neu vereinbart worden sind. Um den Rahmen für potenzielle Mieterhöhungen klein zu halten, wird vorgeschlagen, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB zukünftig die Datenbasis auf beispielsweise die letzten 10 Jahre auszuweiten. Zudem sollen alle Mietverhältnisse berücksichtigt werden, also auch solche, die sich innerhalb des vorgenannten Zeitraums nicht verändert haben. Hierdurch wird die Datenbasis erweitert, so dass die Mieten, die sich innerhalb der letzten Jahre verändert haben, nur noch einen verschwindend geringen Anteil an der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. In Kombination mit einer verschärften Kappungsgrenze bei bestehenden Mietverhältnissen und einer Einführung einer neuen Kappungsgrenze bei Neuvertragsabschlüssen würde die Entwicklung der Mietspiegel hierdurch gebremst, bis sie fast vollständig zum Erliegen käme. Ohne Aussicht auf eine – wenn auch nur marginale – Rendite, wird der Wohnbau und die Modernisierung zum Erliegen kommen.

**d) Modernisierungsmieterhöhung**

Im laufenden Mietverhältnis dürfen Mieten grundsätzlich nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Um Investitionen in den Wohnungsbestand zu ermöglichen, sieht das Mietrecht eine Ausnahme von dieser Regelung vor. Denn Investitionen in den Wohnungsbestand lohnen sich nur, wenn diese zumindest teilweise refinanzierbar sind. Nur wenn auch der Mieter einen Beitrag leistet, kann der Vermieter zugunsten des Mieters in eine energetische Modernisierung investieren. Wird eine Wohnung verbessert, muss daher im Gegenzug die Miete angepasst werden können. Dies regelt § 559 BGB. Hiernach dürfen Vermieter bei Modernisierungen die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten im Sinne des Mietrechts erhöhen.

Der Refinanzierbarkeit setzt § 559 BGB schon heute enge Grenzen. Denn eine Modernisierung kostet weit mehr, als durch eine Modernisierungsmieterhöhung refinanziert werden darf: Je nach Gebäudezustand und Gebäudealter muss der Vermieter bis zu 70 Prozent der Kosten selbst tragen. Lediglich 30 Prozent lassen sich dann über eine Modernisierungsmieterhöhung refinanzieren. Diskutiert wird nun, die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB zu reduzieren oder vollständig abzuschaffen. Dies hätte zur Folge, dass Investitionen in den Gebäudebestand noch unwirtschaftlicher werden bzw. ganz unterbleiben. Um angemessenen, energetisch optimierten und qualitativ ansprechenden Wohnraum auch künftig zur Verfügung stellen zu können, muss § 559 BGB unverändert erhalten bleiben.



### **Stellungnahme des Deutschen Studentenwerks (DSW) zur Anhörung am 5. Juni 2013 im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestags**

Das Deutsche Studentenwerk (DSW) ist der Dachverband der 58 Studentenwerke in Deutschland, die als öffentliche Körperschaften Aufgaben der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Förderung der Studierenden wahrnehmen. Zu den Kernaufgaben der Studentenwerke gehört die Versorgung von Studierenden mit preisgünstigem und studiengerechtem Wohnraum in Studentenwohnheimen. Bundesweit gibt es rd. 228.000 öffentlich geförderte Wohnplätze, davon stellen die Studentenwerke rd. 185.000 Wohnplätze zur Verfügung (rd. 80%). Die meisten dieser Plätze befinden sich in Studentenwohnheimen. Vielerorts haben die Studentenwerke zudem bei Dritten Wohnplätze auf eigenes wirtschaftliches Risiko angemietet, um diesen Wohnraum bedürftigen Studierenden zur Verfügung stellen zu können. Alle Wohnplätze werden von den Studentenwerken entsprechend ihrem öffentlichen Auftrag bewirtschaftet.

Die Studentenwerke sehen sich in der Verantwortung, insbesondere Studierenden, die neu an einen Hochschulort kommen, und bei geringem Budget kaum die Möglichkeit haben, geeigneten Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt zu erlangen, mit Wohnraum zu versorgen. Dies gilt für inländische Studienanfänger, in besonderem Maße aber auch für Studierende aus dem Ausland.

### **Entwicklung der Studierendenzahlen und der studentischen Wohnplatzversorgung**

In den vergangenen Jahren übersteigt die Nachfrage nach **preisgünstigen Wohnheimplätzen** an vielen Hochschulstandorten das Angebot deutlich. Dies ist Folge der seit einigen Jahren stark steigenden Studienanfängerzahlen, der starken Zunahme internationaler Studierender in Deutschland, der hohen Übergangsquoten vom Bachelor zum Masterstudium und somit der insgesamt stark gestiegenen Zahl der Studierenden. Zum Vergleich: 2003 starteten 358.000 Studienanfänger bei insgesamt 1,94 Mio. Studierenden, 2012 dagegen 494.000 Studienanfänger bei 2,5 Mio. Studierenden insgesamt. Parallel ist die Zahl der ausländischen Studierenden seit 1997 von rd. 150.000 auf inzwischen rd. 260.000 im Jahr 2012 stark angestiegen. Die Steigerung der Studierendenzahlen um 25% in den letzten zehn Jahren korrespondiert in keiner Weise mit der Entwicklung der öffentlich geförderten Wohnheimplätze: deren Angebot stieg in den letzten zehn Jahren nur minimal um 6.500 bzw. knapp 3% auf 228.000 Plätze im Jahr 2012.

Hinzu kommt, dass sich die Situation auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt an vielen Hochschulstandorten in den letzten Jahren deutlich verschärft hat und Hochschulstandorte häufig zu der Gruppe von Städten bzw. Regionen gehören, wo – trotz gegenläufiger gesamtdemografischer Entwicklung in Deutschland – auch mittel- und langfristig eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum erwartet wird.

### **Wirtschaftliche Lage der Studierenden und Bedarf an preisgünstigem Wohnraum**

Nach der im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung alle drei Jahre durchgeführten Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks haben regelmäßig ca. 27% der Studierenden Einnahmen unterhalb des BAföG-Höchstsatzes von derzeit monatlich 670

Euro. Daher ist es nicht verwunderlich, dass über 50% der im Wohnheim wohnenden Studierenden dieser Einkommensgruppe angehören, denn die preisgünstigen Bruttowarmmieten von derzeit durchschnittlich 215 Euro/mtl. ermöglichen nicht zuletzt auch Studierenden mit kleinem Budget ein Studium. Hinzu kommt, dass rund ein Drittel der Studienanfänger zum Studienstart möglichst ins Wohnheim zieht, Gründe sind neben preisgünstigen Mieten die schnelle Ermöglichung sozialer Kontakte in einer fremden Stadt, Hochschulnähe etc.

### **Reaktionen von Bund und Ländern auf den Anstieg der Studierendenzahlen**

Bund und Länder haben auf den starken Anstieg der Studierendenzahlen mit den Vereinbarungen zu den Hochschulpakten I und II (2007 bis 2015) reagiert, die aktuellen Verhandlungen über eine zusätzliche Anpassung der Studienplätze bis 2015 entsprechend der deutlich gestiegenen Zahl von Studienanfängern wurden durch den Beschluss der Gemeinsamen Wissenschaftskonferenz am 12. April dieses Jahres erfolgreich abgeschlossen.

Jedoch haben Bund und Länder ihren starken Ausbau von Studienplätzen im Rahmen der Hochschulpakete nicht durch entsprechende Ausbaumaßnahmen für die soziale Infrastruktur des Studiums flankiert, auch wenn einzelne Länder in den letzten Jahren an einzelnen Standorten den Bau von Wohnheimen gefördert haben. Entsprechend finden sich gemeinsame Aktivitäten von Bund und Ländern zur Schaffung studentischen Wohnraums erst weit zurückblickend in den erfolgreichen gemeinsamen Förderprogrammen der 1970er und Anfang der 1990er Jahre, die im Wesentlichen den heutigen Bestand an Wohnheimplätzen generiert haben. Zum Vergleich: 1975 studierten unter 900.000, 1990 knapp 1,65 Mio. Studierende.

### **Erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumsituation für Studierende**

Angesichts des erheblichen Anstiegs der Studierendenzahlen, die nach Expertenschätzungen auch weit über 2020 hinaus auf diesem hohem Niveau verharren werden, hält das Deutsche Studentenwerk eine gemeinsame Initiative von Bund und Ländern für die soziale Hochschulinfrastruktur für zwingend erforderlich, parallel zum erfolgreichen Ausbau von Studienplätzen.

Das Deutsche Studentenwerk hatte auf Basis der Hochschulpakete I und II, der durchschnittlichen Verbleibdauer und Fluktuation der Studierenden einen Mindestbedarf von **25.000 zusätzlichen preisgünstigen Wohnheimplätzen** errechnet. Diese Bedarfseinschätzung wird sowohl von der Bundesregierung (Runder Tisch des Bundesbauministers am 27.11.2012) wie auch der Opposition (Drucksachen 17/12485 und 17/11696) geteilt. Allerdings fehlt es vor allem seitens des Bundes bisher an Maßnahmen zur Behebung des Defizits an preisgünstigem Wohnraum für Studierende.

Als Grundvoraussetzung für die Sicherstellung preisgünstiger Mieten sind öffentliche Zuschussprogramme zwingend erforderlich, über Kreditprogramme alleine lassen sich günstige, von Studierenden zu finanzierende Mieten nicht realisieren. Bei einem geschätzten Kostenvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro für 25.000 Wohnheimplätze hält das DSW mindestens 660 Mio. € Zuschüsse für erforderlich, dies entspricht analog der Förderung des Freistaates Bayern rd. 26.000 € pro Platz und ermöglicht die Vermietung zu einer monatlichen Bruttowarmmiete von 230 bis 240 Euro. Angesichts der dramatisch gestiegenen Studierendenzahlen muss die Förderung zeitnah, d.h. bis 2015, erfolgen.

Das Deutsche Studentenwerk hält daher den in der Drucksache 17/12485 vorgeschlagenen zusätzlichen Hochschulsozialpakt von Bund und Ländern zur Finanzierung der sozialen Infrastruktur des Studiums für erforderlich, um die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Alternativ könnte ein Teil der Bundesfinanzierung über eine zweckgebundene Aufstockung

der Mittel für den Studentenwohnheimbau im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung erbracht werden.

Das DSW begrüßt zwar grundsätzlich eine Orientierung der Wohnheimmieten am BAföG-Bedarfssatz für die auswärtige Unterbringung als Richtwert (Drucksache 17/11696), weist aber zugleich darauf hin, dass zur Realisierung dieses Vorschlags zwingend ausreichende Zuschüsse sowohl für den Neubau als auch zum Ausgleich von Kostenerhöhungen im Bestand bereitgestellt werden müssen. Angesichts des begründeten hohen Bedarfs an zusätzlichen Wohnheimplätzen sieht das DSW jedoch absolute Priorität im Ausbau neuer Wohnheime mit bezahlbaren Mieten, auch wenn diese den BAföG-Bedarfssatz ggf. leicht übersteigen. Die Erhöhung des Angebotes zu bezahlbaren Mieten stellt die prioritäre Verbesserung für die Studierenden dar.

### **Resümee**

Angesichts des weiter wachsenden Drucks auf verschiedene regionale Wohnungsmärkte insbesondere in Hochschulstädten bindet ein zielgerichteter Ausbau der Studentenwohnheimversorgung die studentische Nachfrage, die sich andernfalls auf den Niedrigpreissektor des freien Wohnungsmarktes fokussiert und dort den Verdrängungswettbewerb mit anderen Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen verstärkt. Generell führt daher ein Wohnheimausbau zu zielgerichteten Entlastungen des allgemeinen Wohnungsmarktes.

Berlin, 30.5.2013

Achim Meyer auf der Heyde  
Generalsekretär des Deutschen Studentenwerks

<p><b>Deutscher Bundestag</b> Ausschuss f. Verkehr, Bau und Stadtentwicklung <b>Ausschussdrucksache</b> <b>17(15)578-E</b> Sitzung am 05.06.2013</p>
--

## **BFW** **STELLUNGNAHME**

### **zur öffentlichen Anhörung am 5. Juni 2013 im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages**

Allgemein nimmt der BFW übergreifend Stellung zu den Vorlagen des Tages:

- 1. Unterrichtung durch die Bundesregierung**  
„Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland“
  
- 2. Antrag der SPD-Fraktion**  
„Bezahlbares Wohnen in der Sozialen Stadt“
  
- 3. Antrag der Fraktion DIE LINKE**  
„Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln“
  
- 4. Antrag der Fraktion DIE LINKE**  
„Wohn- und Mietsituation von Studierenden in Deutschland“

Berlin, 31. Mai 2013

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>I. Positionen des BFW zur Schaffung von preiswerten Wohnraum in Deutschland</b>	
1. Energie- und Klimapolitik – EnEV	3
2. Mietrecht: Mietrechtliche Hemmnisse im Spannungsfeld zwischen energetischen und altersgerechten Modernisierungsmaßnahmen	8
3. Förderinstrumente für den Mietwohnungsneubau	
a. Förderinstrumente	10
b. Steuerliche Anreize für den Wohnungsbau	11
4. Zeitlich begrenzte Förderimpulse für das selbstgenutzte Wohnen in Deutschland effektiv fördern	12
5. Förder- und Finanzpolitik	13
6. Stadtentwicklung	13
7. Demografie	13
8. Studentisches Wohnen in Deutschland	13

## **I. Positionen des BFW zur Schaffung von preiswerten Wohnraum in Deutschland**

### **1. Energie- und Klimapolitik – EnEG/ EnEV**

- **gesetzliche Anforderungen an den europarechtlichen Vorgaben ausrichten**
- **keine Verschärfung der energetischen Anforderungen**
- **Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots gewährleisten**
- **energetische Maßnahmen müssen kosteneffizient sein**
- **technikoffene Ansätze beibehalten**
- **allgemeine Normenkonformität der EnEV-Anforderungen beachten**
- **Förderung von Investitionsbereitschaft auf breiter Basis**

#### **Ziele der Bundesregierung**

- Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050
    - Endenergie: Reduzierung des Wärmebedarfs bis 2020 um 20 % (Bezugsjahr 2008)
    - Primärenergie: Senkung des Primärenergiebedarfs bis 2050 um 80 % (Bezugsjahr 2008)
    - CO<sub>2</sub>: Reduzierung CO<sub>2</sub> bis 2050 um 80 % (Bezugsjahr 1990)
    - Sanierungsrate: Anhebung von jährlich etwa 1 % auf 2 – 2,5 %.
    - Einführung "klimaneutraler Gebäude" für Neubauten bis 2019 (Nichtwohngebäude) bzw. bis 2021 für Wohngebäude
  - Energieeffiziente Gebäude, die ökologische, ökonomische und soziale Kriterien erfüllen (Nachhaltigkeit)
  - Umsetzung durch EnEG/EnEV
- => Umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung  
=> Herabsetzung der Gebäudeemissionen  
=> Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen  
=> Normenkonformität

#### **Sachstand/Chronologie des Gesetzgebungsverfahrens**

- Referentenentwurf vom 16.10.2012
- Stellungnahme BID vom 12.11.2012
- Anhörung BMVBS/ BMWi am 19.11.2012
- Kabinettsbeschluss 06.02.2013
- Anhörung Bundestag am 17.04.2013- Sachverständiger Walter Rasch (BID)
- Abschließende Beratung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Beschlussempfehlung am 15.05.2013
- Zweite und Dritte Lesung im Bundestag am 15.05.2013
- Bundesratssitzung am 07.06.2013
- Inkrafttreten der Gesetzesänderung 01.01.2014?

#### **Wesentliche Eckpunkte des Referentenentwurfs**

##### **1) EnEG-Änderung**

- Verordnungsermächtigung, um die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie 2010 in der EnEV umzusetzen
  - Schaffung einer Grundpflicht zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie 2010 in Bezug auf Niedrigstenergiegebäude im Neubaubereich
- **Nichtwohngebäude**
    - § 2a Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Satz 2 EnEG-E
    - Gesetzgeber: Pflicht zur Definition für Nichtwohngebäude bis 31.12.2016
    - Adressaten: Einführung spätestens ab 01.01.2019

- Wohngebäude  
§ 2a Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Satz 1 EnEG-E  
Gesetzgeber: Pflicht zur Definition für Wohngebäude bis 31.12.2018  
Adressaten: Einführung spätestens ab 01.01.2021

- keine Außerbetriebnahme von Speicherheizsystemen gem. § 1a Nr. 2 EnEG-E (Aufhebung von § 10a EnEV)

## 2) Eckpunkte des EnEV-Entwurfs

### Neubau

- §§ 3, 4 EnEV-E: Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen im Neubau
- Verschärfung: Stufenweise Verschärfung der Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf neuer Wohn- und Nichtwohngebäude ab 2014 und ab 2016 um jeweils 12,5 %
- Berechnung: Der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf ist mit den Faktoren 0,875 bzw. ab 1. Januar 2016 mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren.
- Methodik: Wie bisher muss nicht jeder Einzelwert des Referenzgebäudes eingehalten werden, sondern der Primärenergiebedarf insgesamt, so dass die genannten Werte unterschritten werden können, sofern andere Bauteile dafür entsprechend besser als das Referenzgebäude sind.

### Gebäudebestand

- Grundsatz: Keine weitere Verschärfung der Anforderungen an den Gebäudebestand bei der Modernisierung der Außenbauteile bestehender Gebäude und keine neuen Nachrüstpflichten.
- Pflicht (+), wenn die sanierte Bauteilfläche (Außenwand, Fenster, Dach, Decke) 10 % der gesamten Bauteilfläche des Gebäudes übersteigt und wenn die Art der Sanierung in der Anlage 3 der EnEV (Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen) gelistet ist.
- Ausnahmen: Änderungen bei Anforderungen von Außenbauteilen (Verschärfung bei Außentüren, Austausch von Schaufenstern, Änderungen bei Erneuerung von Außenwänden) => Heranführung an das Niveau von EnEV 2009

### Modellgebäudeverfahren

- § 3 Abs. 5 EnEV-E: Ermächtigungsgrundlage für das BMVBS (im Einvernehmen mit dem BMWi) ein tabellenbezogenes Anforderungsprofil für Wohngebäude „zu beschreiben und im Bundesanzeiger bekanntzumachen“
- Mögliche Kriterien gem. § 3 Abs. 5 Satz 2 EnEV-E: Gebäudegröße, Form, Ausrichtung, Dichtheit des Gebäudes, Vermeidung von Wärmebrücken, Anteile von bestimmten Außenbauteilen → Wärmeschutzvariante mit maximalen Bauteil-U-Werten gemäß Tabelle (Dämmstandards und Anlagenkonfigurationen)
- Kritik: (-)
  - voraussichtlich hoher Aufwand für Volumen- und Flächenberechnungen
  - Pauschale Aufschläge führen zu Baukostensteigerungen
  - Einführung unter Umgehung des Gesetzgebungsverfahrens

### Immobilienanzeigen

- § 16 a EnEV-E: Pflicht zur Angabe des Energiekennwertes in Immobilienanzeigen (bei Vorliegen eines Energieausweises)
- Fallgruppen: bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer selbständig nutzbaren Nutzungseinheit
- Inhalt:
  - Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
  - Energiekennwert (Endenergiebedarfs- oder Energieverbrauchskennwert)
  - wesentliche Energieträger für die Heizung des Gebäudes (gem. Energieausweis)

- Kritik: (-)
  - Mehrkosten für Anzeigen
  - Keine Aussage über tatsächliche Kosten

#### Energieausweise – Vorlage, Übergabe

- § 16 Abs. 2 EnEV-E : Verkäufer und Vermieter müssen EA vorlegen / übergeben
- Direkte Pflicht für Verkäufer und Vermieter zur Vorlage des EA oder EA-Kopie bei Besichtigung des Objektes (§ 16 Abs. 2 EnEV-E)
- Pflicht zur Übergabe des EA oder EA- Kopie an den Käufer oder neuen Mieter nach Abschluss des Vertrages (§ 16 Abs. 2 EnEV-E)

#### Rechtsverbindlichkeit von Energieausweisen

- EU-Gebäuderichtlinie 2010: Über die möglichen Wirkungen bei etwaigen Gerichtsverfahren wird nach dem innerstaatlichen Recht entschieden.
- EnEV alt/neu: EA als Mittel zur Information / Keine Rechtsverbindlichkeit gemäß EnEV
- Kritik (-): Haftungsfalle!
  - Verbindlichkeit wird beim Kunden suggeriert
  - zivilrechtliche Haftung kann nicht ausgeschlossen werden

#### Aushangpflicht von Energieausweisen

- § 16 Abs. 3, Abs. 4 EnEV-E: Aushangpflicht des EA
- § 16 Abs. 3 EnEV-E: Behörden mit Nutzfläche über 500 qm ( nach dem 08.07.2015 über 250 qm)
- § 16 Abs. 4 EnEV-E: Andere Gebäude mit Publikumsverkehr mit Nutzfläche über 500 qm (Hotels, Kinos, Kaufhäuser...), wenn bereits ein Energieausweis existiert.

#### Kontrollsysteme

- § 26d EnEV-E:
- Stichprobenkontrollen von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Klimaanlage
- § 26f EnEV-E: Stichprobenkontrollen bei der Errichtung von Gebäuden
- Gesetzliche Umsetzung:
  - Alle Energieausweise sollen beim DIBt registriert werden.
  - Umsetzung der Kontrollen liegt bei den Bundesländern.
  - Stichprobenartige Kontrolle der Gebäudedaten auf Validität und auf die Ergebnisse im Energieausweis, Modernisierungsempfehlungen, Berechnungen
- Kritik (-)
  - Zu hohe Komplexität => europarechtlich nicht erforderlich
  - Umfangreiche Bürokratie => Verwaltungsapparat, Kosten
  - Länderautonome Umsetzung => Uneinheitliche Rechtsanwendung
  - Zahlung der Gebühren durch „Veranlasser“
  - Staatliche Kontrollsysteme sind vom Staat zu bezahlen!
  - Kosten / Zeitberechnung unzutreffend => Validitätsprüfung erforderlich
  - Bußgeld bis zu 15 T € => Unverhältnismäßigkeit
- Vorschlag BFW: Vorhandene Daten nutzen aus Baugenehmigungen, notariellen Beurkundungen, Immobilienanzeigen

#### Fehlallokationen durch Energiepolitik

Kernpunkt ist die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots gem. § 5 Abs. 1 EnEG. Hierbei ist wesentlich, dass der Wirtschaftlichkeitsbegriff des EnEG eine Refinanzierung der Aufwendungen durch die eingesparte Energie vorsieht. Dafür müssen aber Nutzer und Investor zusammenfallen, was nur bei eigengenutzten Immobilien in Betracht kommt. Bei vermieteten Beständen investiert der Eigentümer; Nutznießer ist der Mieter.

Die Wirtschaftlichkeit gem. § 5 EnEG lässt sich derzeit in der Regel nur bei Gebäuden darstellen, die bereits einen erheblichen Sanierungsrückstand aufweisen. Ansonsten lassen sich energetische Modernisierungsmaßnahmen über die Energieeinsparung nicht refinanzieren.

Bei vermieteten Beständen ist zu prüfen, inwieweit sich die Investitionen über eine am Markt durchsetzbare Mieterhöhung umlegen lassen. Dies ist jedoch nur in bestimmten Hochpreisregionen möglich, so dass auch eine Refinanzierung über Mieterhöhungen nur bedingt in Betracht kommt.

Höhere Neubauanforderungen bedeuten für alle Beteiligten immense Kostensteigerungen. Außerdem ist davon auszugehen, dass besonders in den Ballungsgebieten zu wenig in den unteren Preissegmenten gebaut werden wird.

Noch immer besteht in Deutschland ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der nur über den Neubau gedeckt werden kann. Die Verschärfung der EnEV fördert hingegen den Neubau im hochpreisigen Segment, so dass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittleren oder kleinen Einkommen sowie für Rentner, Studenten und jungen Familien zuspitzt.

Verschiedene Studien haben gezeigt, dass der tatsächliche Energieverbrauch nach Sanierung und Neubau wesentlich über dem theoretisch berechneten Heizwärmebedarf nach EnEV liegt. Ursache ist das individuelle Nutzerverhalten mit geringeren Ausgangsverbräuchen und höheren Endverbräuchen.

Bei Kollisionen von energetischen Regelungen mit anderen Vorschriften wie Schallschutz, Statik etc. müssen Ausnahmen geschaffen werden.

### **Lösungsvorschlag**

#### **1) Keine Verschärfung der energetischen Anforderungen**

Der BFW sieht die EnEV 2012 lediglich als inhaltliche und zeitliche Umsetzungsnovelle der EU-Gebäuderichtlinie 2010. Eine Erhöhung der energetischen Anforderungen für Wohngebäude lehnt der BFW ab. Weitergehende Anforderungen für Gewerbeimmobilien haben sich an dem Anforderungsprofil der EnEV 2009 zu orientieren.

#### **2) Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots**

Investitionen sollten nur getätigt werden, wenn sie sich refinanzieren lassen.

Technische und energetische Anforderungen müssen den Rahmen der Wirtschaftlichkeit einhalten.

#### **3) Technikoffene Ansätze**

Durch technikoffene Ansätze wird gewährleistet, dass alle Baumaterialien, die zur Verfügung stehen, je nach regionalen Unterschieden und Baualtersklassen verwendet werden können.

#### **4) Normenkonformität**

Es ist ein gesetzlicher Vorbehalt oder eine Ausnahmeregelung für den Fall der Kollision mit anderen Normen zu schaffen. Danach sollten Maßnahmen gemäß EnEV 2012 nur dann durchgeführt werden, wenn eine Konformität mit anderen Normen und technischen Vorschriften besteht. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen für Schallschutz, Brandschutz und Statik. Die Normenkonformität könnte zum Beispiel als Ausnahmeregelung gem. § 24 EnEV (a.F.) oder als Härtefallregelung in § 25 EnEV (a.F.) eingefügt werden.

#### **5) Förderung von Investitionsbereitschaft auf breiter Basis**

Energetische Sanierungen auf breiter Basis mit den entsprechenden Wahlfreiheiten schaffen Wettbewerbsdruck und entsprechende Spielräume für Innovationen. Dies wird dazu führen, dass zukünftig ressourcensparend gebaut wird. Weitere Baukostensteigerungen werden zukünftig gebremst und die gesetzlichen Vorgaben ohne Gesetzeszwang deutlich übererfüllt. Maßnahmen zur energetischen Sanierung führen zu Beschäftigung und Steuereinnahmen des Staates.

#### **6) Kosteneffizienz**

Ein wesentliches Kriterium für die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen ist die Kosteneffizienz, nämlich die Beantwortung der Frage, mit welchem Kosteneinsatz für welche Maßnahmen das Optimum an energetischen Einsparungen erreicht werden kann. Das Ergebnis einer solchen Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ein auf die Immobilie individuell abgestimmter Sanierungs- und Maßnahmenmix, der die Besonderheiten des konkreten Einzelfalles adäquat berücksichtigt.

#### **7) Nachhaltigkeit**

Die Nachhaltigkeit investiver Entscheidungen ist nicht nur auf den monetären Aspekt für energetische Maßnahmen beschränkt, sondern viel weiter gefasst. Es wird darauf abgestellt, welche weiteren gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen bei der investiven Entscheidung zu berücksichtigen sind.

Hauptkriterien sind der demographische Wandel und die Veränderung sozialer Strukturen, welche neben dem höheren Bedarf an barrierearmen Gebäuden auch veränderte Wohnungszuschnitte und damit erhebliche zusätzliche Investitionsbedarfe generieren. Auch weitere Umweltgesichtspunkte, die Ökobilanzierung und Lebenskostenanalysen sind zu berücksichtigen.

#### **Fazit**

- Nachhaltigkeit ist mehr als Dämmung.
- Den Blick auf das wirtschaftlich Machbare lenken.
- Es kommt in der Zukunft darauf an, dass über technikoffenen Ansätze ohne weitere Zwänge Baumaterialien und neue Methoden entwickelt werden, die der Komplexität von energetischen Maßnahmen gerecht werden, wirtschaftlich sind und zu weiteren Kostensenkungen je eingesparter Energieeinheit führen.

#### **Auswirkungen nach Umsetzung der Lösungsvorschläge**

- Investitionsbereitschaft auf breiter Basis
- Innovationen/Dämpfung der Baukostenentwicklung
- Vermeidung von unnötigen Mieterhöhungen
- Reduzierung von sozialen Belastungen
- Planungssicherheit für Investoren
- Erhaltung von Eigentum/Kapital

## **2. Mietrecht: Mietrechtliche Hemmnisse im Spannungsfeld zwischen energetischen und altersgerechten Modernisierungsmaßnahmen**

- **Mietpreisentwicklung für Neubau und Bestand wirksam durch Investitionen dämpfen**
- **Rechtssicheres und praxiserleichterndes Contracting ermöglichen**
- **Abbau mieterrechtlicher Restriktionen im Bereich asymmetrischer Kündigungsfristen**
- **keine exekutiven Eingriffe in gesetzliche Regelungen des Mietrechts**
- **Mieterhöhungsmöglichkeiten, die einen dauerhaften Anreiz für Investitionen bieten**
- **zeitnahe Evaluation der praktischen Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetzes**

### **Ziele**

- Angemessene Bedingungen für die wirtschaftliche Verwertung von Immobilieneigentum
- Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter bei der Umsetzung der Energiewende
- Einheitlicher Rechtsrahmen für die Umstellung auf Contracting
- Vereinfachte Durchsetzung von Räumungs- und Zahlungsansprüchen

### **Sachstand**

Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 01.05.2013

Inkrafttreten der Wärmelieferverordnung (Contracting) voraussichtlich am 01.07.2013

### **Wesentliche Eckpunkte des Mietrechtsänderungsgesetzes:**

- Duldungspflicht von energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch Mieter
- Ausschluss der Minderung für 3 Monate während der Modernisierungsmaßnahme
- Vereinfachte Durchsetzung der Mieterhöhung nach energetischer Sanierung (Pauschalwerte)
- Umlage Betriebskosten nach energetischer Sanierung durch einseitige Erklärung
- Sicherheitsleistung für strittige Mietminderungsbeträge (Verpflichtung zur Hinterlegung)
- Kündigungsmöglichkeit bei Nichtzahlung der Kautions / Räumungsklage per Urkundsprozess
- Nichtzahlung Kautions: Einstweiliges Verfügungsverfahren für die Geltendmachung des Zahlbetrages
- Hinterlegungsanordnung für laufende Mietzahlungen während des Räumungsverfahrens/bei Nichtbefolgung Antrag auf Räumungsverfügung im laufenden Verfahren
- Gesetzliche Normierung der Berliner Räumung
- Contracting
- Umlage der Kosten durch einseitige Erklärung
- Gesetzliche (Neu)regelung für alle Fallgruppen
- Nachweis der Kostenneutralität für den Mieter
- Ermächtigungsgrundlage zur Reduzierung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % durch Länderverordnungen (siehe München, Berlin, Hamburg)

### **Rechtsnorm**

§§ 535 ff BGB, Mietrechtsänderungsgesetz (Gesetzentwurf vom 23.05.2012)

### **Aktuelle Hauptkritikpunkte:**

#### **Reduzierung der gesetzlichen Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB:**

„...Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen...“

Kritik: Die Gefährdung der Bevölkerung für eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist bislang nicht ausreichend nachgewiesen worden sei. Dennoch sind für München, Berlin und Hamburg entsprechende Länderverordnungen erlassen worden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine politische Bewertung, die in der Sache angreifbar ist.

### **Diskussion zur Deckelung von Neuvertragsmieten**

Kritik: Das Mietrechtsänderungsgesetz ist erst am 01.05.2013 in Kraft getreten. Die Diskussion zu weiteren Änderungen entwertet den gerade erreichten gesamtgesellschaftlichen Kompromiss der Mietrechtsreform.

Das Mietrecht ist im Wesentlichen interessengerecht ausgestaltet und darf nicht dem Bundestagswahlkampf geopfert werden. Statt Aktionismus ist es vielmehr sinnvoll, die praktischen Auswirkungen des Mietrechtsänderungsgesetzes zeitnah zu evaluieren und sodann weiteren gesetzlichen Änderungsbedarf zu bestimmen.

Die Grenzen für zulässige Neuvertragsmieten sind bereits jetzt gesetzlich in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und in § 138 BGB geregelt. Hierdurch wird bereits jetzt ein ausreichender Schutz für Mieter vor überhöhten Mieten erreicht. Eine weitere gesetzliche Regelung vor überhöhten Mieten ist daher nicht erforderlich und führt stattdessen zu einer Reduzierung der Investitionsbereitschaft der Vermieter.

Die Deckelung von Neuvertragsmieten führt zu einer zeitlichen Verzögerung von Marktsymptomen. Knappheiten am Markt kann man nicht „wegintervenieren“ sondern nur weginvestieren! Das heißt, die Kommunen sollten vielmehr überlegen, wie der Neubau verstärkt gefördert werden kann, damit der für die Mietpreisregulierung erforderliche Leerstand auf dem Mietermarkt entsteht. Der Mietpreis reguliert sich dann von selbst. Nur mehr Neubau kann die Mietpreisentwicklung wirksam dämpfen!

### **Diskussion zur Reduzierung der Modernisierungumlage und/oder zeitliche Befristung der Umlagefähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen**

Kritik: Bei der Umlage von 11 % handelt es sich um einen Maximalwert, der nur selten ausgeschöpft wird. Vermieter richten ihr Mieterhöhungsverlangen vielmehr an der am Markt durchsetzbaren Miete aus. Eine gesetzliche Senkung von 11 % auf 9 % oder gar 5% ist daher nicht erforderlich. Eine Senkung dieses Maximalwertes wäre im Übrigen ein negatives Signal an alle Vermieter und hätte im Übrigen fatale Auswirkungen auf die allgemeine Bereitschaft der Eigentümer zu investieren.

### **3. Förderinstrumente für den Mietwohnungsbau**

#### **a. Förderinstrumente**

##### **Ziel**

Energiekonzept der Bundesregierung

- S. 28 *Wirtschaftliche Vertretbarkeit von Investitionsmaßnahmen muss weiterentwickelt werden*
- S. 28 *Der Ersatz-Neubau soll im Gebäudesanierungsprogramm förderfähig werden*

##### **Sachstand**

Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm trägt in hohem Maße zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung bei, schafft und sichert Arbeitsplätze und generiert Rückflüsse in die öffentlichen Kassen durch die angestoßenen Investitionen. Bis zum Jahr 2015 wurden Bundeshaushaltsmittel für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von 1,5 Mrd. Euro p.a. zugesagt.

Mit dem Programm „Energieeffizient Bauen“ der KfW-Förderbank wurden allein im Jahr 2012 insgesamt 116.055 Wohneinheiten besonders energieeffizient gebaut sowie 294.700 Arbeitsplätze geschaffen und gesichert. Dabei löste 1 Euro an Haushaltsmitteln 18 Euro an privaten Investitionen aus. Im Fokus der Nachfrage steht auch weiterhin das KfW-Effizienzhaus 70, das 30 % besser ist, als die EnEV2009 für einen Neubaustandard vorgibt. Die KfW-Effizienzhäuser 55 und 40 (Passivhaus) stellen dagegen einen geringen Anteil der Nachfrage dar. Den niedrigen Zinssätzen und gewährten Investitionszuschüssen stehen steigende Baukosten und steigende Baupreise entgegen, die eine wirtschaftliche Vertretbarkeit der KfW Effizienzhäuser 40 und 55 beschränken. Auch die Nachfrage am Markt ist nicht gegeben, denn die Preise für den Erwerb sind für die mittlere Haushalte in Deutschland nicht tragfähig.

Eine Vielzahl des Gebäudebestands ist gemäß den energetischen Standards und den politischen Forderungen wirtschaftlich nicht tragfähig, wenn oft auch kaum sanierungsfähig. Allein der fortschreitende demographische Wandel stellt die deutsche Wohnungswirtschaft vor bedeutende Herausforderungen. Ein Teil der Altbausubstanz lässt sich nicht mehr wirtschaftlich barrierefrei umbauen: keine Stufen in den Wohnungen und der Einbau eines Aufzuges im Haus. Die substantiell zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert zukünftig ein sehr viel höheres Angebot an altersgerechten und klimagerechten Wohnraum. Der Ersatz-Neubau könnte – in Einzelfällen – eine Lösung darstellen.

Der Ersatz-Neubau trägt auch zum positiven Stadtbild vieler Städten und Gemeinden bei. Gebäude, die brach und ungenutzt stehen, werden dadurch neu entwickelt. Die Belebung der Innenstädte durch die Schaffung von klima- und altersgerechten Wohnraum tragen unter anderem zur positiven Innenstadtentwicklung bei.

##### **Lösungsvorschlag**

- KfW-Fördermittel über das Jahr 2014 hinaus fortführen und verstetigen.
- Wirtschaftlichkeitsgebot weiterentwickeln: Technologieoffenen Ansätze (optimale Lösung für jedes einzelne Objekt); Breitenförderung statt Leuchtturmförderung
- Die Stärkung des Ersatz-Neubaus im CO<sub>2</sub> Gebäudesanierungsprogramms wäre ein Ansatz, um Wahlfreiheit zwischen Teilmodernisierung, Vollsanierung und Ersatzneubau zu ermöglichen. Dabei muss der Abbau der Benachteiligung des Ersatzneubaues gegenüber der Sanierung bei der Förderung gleich gestellt werden.

##### **Auswirkungen**

- Die Mehrinvestitionen führen zu staatlichen Mehreinnahmen
- Breitenförderung statt Leuchtturmförderung; Jede umgesetzte Maßnahme (wie z.B. Fenstererneuerung, Heizungserneuerung) trägt zur positiven Entwicklung bei.
- Ersatz-Neubau schafft ein sehr viel höheres Angebot an altersgerechten und klimagerechten Wohnraum

## **b. Steuerliche Anreize für den Wohnungsbau**

### **Ziel**

- Entgegenwirken des Wohnungsmangels in Metropolregionen, Investitionsförderung, Standortförderung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Koalitionsvertrag S. 42: *Die Wohnungsmärkte sind regional differenziert ausgeprägt. Insbesondere in Ballungszentren ist zusätzlicher Wohnungsneubau erforderlich.*

### **Sachstand**

Nachdem im Jahr 1995 524.606 neue Wohnungen in Wohngebäuden fertig gestellt wurden, nahmen die Wohnungsneubauaktivitäten in Deutschland stetig ab. Mittlerweile dominieren gegenüber dem Neubau die Bestandsinvestitionen mit circa 80 %<sup>1</sup>. Zwar lässt sich seit den vergangenen zwei Jahren ein leichter Anstieg der Baufertigstellungszahlen verzeichnen, allerdings ausgehend von einem geringen Niveau.

In Deutschland wird die Wohnungsnachfrage weiterhin zunehmen. Nach aktuellen Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist bereits zwischen 2010 und 2025 eine Erhöhung der Wohnungsnachfrage um rund 6 % zu erwarten. Diese erhöhte Nachfrage ist u.a. auch durch die veränderten demografischen Bedingungen bedingt und resultiert letztendlich in einen stärkeren Neubaubedarf. Da die Nachkriegsbauten mit 46,5 % den größten Anteil am Wohngebäudebestand ausmachen und bei diesen Gebäuden ein altersgerechter Umbau oftmals unmöglich ist, müssen die Neubautätigkeiten stärker vorangetrieben werden. Laut dem Raumordnungsbericht 2011 werden zukünftig 183.000 Wohneinheiten pro Jahr benötigt, um die Wohnflächennachfrage befriedigen zu können.

Allerdings können seit 2007 die Anschaffungs- und Herstellungskosten bei Kauf oder Bau einer Immobilie zu Vermietungszwecken nur noch linear mit 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben werden. Dieser fehlende steuerliche Anreiz macht sich in den Baugenehmigungszahlen bemerkbar. Die Zahl der Baugenehmigungen nimmt zwar weiter zu, jedoch ist der Anstieg deutlich abgeschwächt: Im gesamten Jahr 2012 wurden lediglich 4,8 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt als in 2011. Demgegenüber stieg die Zahl der Baugenehmigungen in 2011 um 21,7 Prozent. Erfahrungsgemäß werden diese Wohnungen zeitverzögert dem Markt zur Verfügung stehen, sodass die aktuellen Baugenehmigungszahlen noch nicht genügen.

### **Regelung/Rechtsnorm**

§ 7 Absatz 4 Nr. 2 EStG

### **Lösungsvorschlag**

- Erhöhung der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) in Höhe von 4 % auf 25 Jahre, dem tatsächlichen Lebenszyklus einer Immobilie

### **Auswirkungen**

- Verbesserte Eigenkapitalsituation der Unternehmen führt zu vermehrten Investitionen
- Folge: Verbesserung der Einnahmenseite des Fiskus. Bereits bei einem Anstieg des Neubauvolumens um nur 4.600 Wohneinheiten<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Erhöhung der AfA-Sätze im Mietwohnungsbau würden die staatlichen Mehreinnahmen die verursachten Steuermindereinnahmen übertreffen.
- Beispiel: Baukosten für Wohnungsneubau i.H.v. 1.200 Euro/m<sup>2</sup> (mittlerer Ausstattungsgrad, EnEV-Standard 2007 – zusätzliche Kosten für EnEV 2009 noch nicht abschätzbar) ohne Grundstückskosten: Rückfluss von ca. 25 % als Steuern und Sozialabgaben in Höhe von ca. 34 – 40 % in den Staatshaushalt

<sup>1</sup> BBSR – Berichte Kompakt: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011; 1/2012; veröffentlicht auf [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

<sup>2</sup> Studie des Eduard Pestel Instituts, Mai 2010 zum Thema Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte, veröffentlicht auf [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)

#### **4. Zeitlich begrenzte Förderimpulse für das selbstgenutzte Wohnen in Deutschland effektiv fördern**

- **Optimierung des Eigenheimrentengesetzes (Einbeziehung der vermieteten Wohnimmobilie, Förderung des altersgerechten Umbaus im selbstgenutzten Wohneigentum)**

##### **Ziel**

- Koalitionsvertrag (S. 43): *Wir wollen die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöhen. Dazu werden wir die Eigenheimrente vereinfachen.*

##### **Sachstand**

Vor dem Hintergrund des Wegfalls der Eigenheimzulage sowie der in den nächsten Jahrzehnten zu erwartenden demografischen Veränderungen sollten durch das 2008 beschlossene Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“) die Möglichkeiten zum Erhalt der staatlichen Altersvorsorge-Förderung auf den Bereich der selbst genutzten Wohnimmobilien ausgeweitet und dadurch die Reduzierung der Wohnkosten im Alter ermöglicht werden.

Beim Wohn-Riester bestehen derzeit zwei Förderansätze: In der ersten Variante kann der Förderberechtigte bis zu 75 % oder 100 % seines geförderten abgesparten Kapitals während der Ansparphase entnehmen, um eine Immobilie zu erwerben oder er kann das Kapital zu Beginn der Auszahlungsphase verwenden, um sich zu entschulden (wenn diese durch den Kauf einer Immobilie zustande kam). In der zweiten Variante wird ein Wohn-Riester-Vertrag bei Abschluss eines Darlehens abgeschlossen und die Beiträge und Zulagen werden direkt zur Tilgung eingesetzt. Voraussetzung ist allerdings, dass die Darlehenstilgung spätestens bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres abgeschlossen ist.

Der Wohn-Riester in seiner jetzigen Form ist jedoch an die strikte Einhaltung der Selbstnutzung gebunden. Jede nicht nur vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung – also auch die Vermietung der Immobilie - führt zu einer „schädlichen Verwendung“. In diesen Fällen ist der aktuelle Betrag auf dem Wohnförderkonto umgehend zu versteuern. Diese Besteuerung kann dann nur noch verhindert werden, indem der entsprechende Betrag auf dem Wohnförderkonto umgehend und ohne neuerliche Förderung in eine andere begünstigte Anlageform (Immobilie oder Geld-Riestervertrag) eingezahlt wird.

Es ist begrüßenswert, dass in der Formulierungshilfe für ein Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz (AltvVerbG) vom 26.09.2012 der altersgerechte Umbau in selbst genutzten Immobilien in die Förderung miteinbezogen wurde. Daher muss das AltvVerbG in der Sitzung des Vermittlungsausschusses am 05. Juni 2013 endlich verabschiedet werden.

##### **Lösungsvorschlag**

- Einbeziehung von vermieteten Wohnungen
- Förderung des altersgerechten Umbaus in selbst genutzten Immobilien auch im endgültigen AltvVerbG

##### **Auswirkungen**

- Durch die Einbeziehung vermieteter Wohnungen wären auch arbeitsbedingte befristete Umzüge sowie Fälle der Pflegebedürftigkeit begünstigt.
- Eine Einbeziehung des altersgerechten Umbaus verbessert die Altersvorsorge und erhöht die Lebensqualität. Eine einfache Überprüfbarkeit ist möglich, wenn die Entnahme an ein Mindestalter oder den Nachweis einer Pflegestufe geknüpft, auf einen Festbetrag begrenzt und „normale“ Sanierungen mit einbezogen werden.

## 5. Förder- und Finanzpolitik

- Fortführung der wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der KfW über das Jahr 2014 hinaus
- stärkere Ausgestaltung der Einzelmaßnahmenförderung (Breitenförderung und Technologieoffenheit)
- Ausweitung der Anreizmechanismen – Investitionszuschüsse
- KfW-Förderprogramm Altersgerecht Umbauen: Bereitstellung von Bundesmitteln, Wiedereinführung der Zuschuss-Variante
- Ersatz-Neubau: Angleichung der Fördervoraussetzung für eine energetische Sanierung
- Basel III: Leverage Ratio muss eine Beobachtungskennziffer bleiben
- Solvency II: Reduzierung der Kapitalanforderungen für Immobilien

## 6. Stadtentwicklung

- Aufstockung und Verstetigung der Städtebauförderung statt Kürzung (insbesondere Programm „Soziale Stadt“)
- Entbürokratisierung/Vereinfachung der vorhandenen Städtebauförderungsprogramme
- nationale und EU-Förderprogramme müssen besser aufeinander abgestimmt werden.
- Möglichkeiten für die Aufwertung durch private Träger fördern - Teilnehmungsmodelle: Business Improvement Districts und Housing Improvement Districts (auf freiwilliger Basis!)
- zügige, unbürokratische Ausweisung innerstädtischen Wohnbaulands, Erleichterungen bei der Nachverdichtung, Forcieren von Flächenrecycling

## 7. Demografie

- Stärkung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“
- Konzentration der Wohnungswirtschaft auf bedarfsgerechte vorstationäre/ambulante Wohn- und Betreuungsangebote, auch bei sinkenden Einkommen
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum im Neubau und Bestand (mit Fokus auf den Bestand);
- Einführung einer sachgerecht bemessenen Abschreibung für Gebäude in Höhe von 4 %
- Stärkung der Quartiere mit allen Infrastruktureinrichtungen (Arzt, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten usw.)
- Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)/Landesheimgesetze: Verhindern, dass die Anwendung im Bereich des Service-Wohnens und Betreuten Wohnens durch ordnungsrechtliche Vorschriften innerhalb der Landesheimgesetze wiedereingeführt wird

## 8. Studentisches Wohnen in Deutschland

Das Studentische Wohnen in Deutschland ist eng verbunden mit der generellen Suche nach bezahlbarem Wohnraum an Hochschulstandorten und in Ballungszentren. Ein breiteres Angebot, das der Nachfrage und den Ansprüchen einer sich stetig verändernden Gesellschaft gerecht wird, würde dagegen die Märkte beruhigen. Dies kann nur über den Neubau oder die Aktivierung alter Bestände erfolgen und setzt eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und den Wohnungsunternehmen voraus. Die Positionen der privaten Wohnungswirtschaft gehen daher über die Frage nach preisgünstigem Wohnraum für Studierende hinaus und fordern bessere baupolitische Rahmenbedingungen im Allgemeinen.

### **Um den Gebäudebestand im preisgünstigen Segment zu entwickeln, fordert der BFW:**

- Steuern wie die Grund- und Grunderwerbsteuer bundesweit wieder auf einen investitionsfreundlichen Satz zu senken.
- den Verkauf öffentlicher Flächen und Gebäude nicht allein über das Höchstgebot zu entscheiden.
- die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren.
- die lineare AfA von 2 auf 4 Prozent zu erhöhen, um der tatsächlichen Wertentwicklung einer Immobilie gerecht zu werden.

- in der Energieeinsparverordnung keine weiteren Verschärfungen vorzunehmen und Förderungen technikoffen auszugestalten.
- dass die wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme der KfW verlässlich über das Jahr 2014 weitergeführt werden.
- die Mittel der Städtebauförderung und des altersgerechten Umbaus aufzustocken und zu verstetigen.

**Damit die grundlegende Finanzierung im Wohnungsbau weiterhin gesichert ist:**

- müssen Immobilien in gleicher Weise wie das Betriebsvermögen von der Erbschaftsteuer verschont werden.
- ist die Vermögensteuer als echte Substanzsteuer abzulehnen, da diese zulasten der Investitionen geht und zu Bestandsverkäufen und Mieterhöhungen führt.
- muss bei europäischen Regulierungsvorhaben zur Finanztransaktion (Basel III, Solvency II und AIFM) berücksichtigt werden, dass die Immobilienwirtschaft in hohem Maße von der Fremdfinanzierung abhängig ist

**Zur Förderung des Segments Studentisches Wohnen ist insbesondere notwendig, dass:**

- Apartments bzw. Wohnungen auch von anderen Mietergruppen genutzt oder zumindest ohne großen Aufwand angepasst werden können.
- kommunale Auflagen, wie die Nachweise für PKW- und Fahrradstellplätze oder Kellerräume, bedarfsgerecht erfolgen.
- die Anforderungen an die Freiflächengestaltung individuell gehandhabt werden und nutzerorientiert sind.
- die Städte und Gemeinden in Deutschland für die Belange des studentischen Wohnungsbaus weiter sensibilisiert werden.

## **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

Im Jahr 2011 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von ca. 12 Milliarden Euro. Insgesamt erstellten BFW-Mitgliedsunternehmen 2011 etwa 25.000 Wohneinheiten. Hier reicht das Investitionsspektrum von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

### Vorstand

Walter Rasch – Präsident

Andreas Ibel – Vizepräsident

Horst-Achim Kern – Vizepräsident

Dr. Christian Kube – Vizepräsident

Frank Vierkötter – Vizepräsident

Dirk Lindner – Schatzmeister

### Bundesgeschäftsführerin

RA StB Ira von Cölln, LL.M., Rechtsanwältin Steuerberaterin

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin

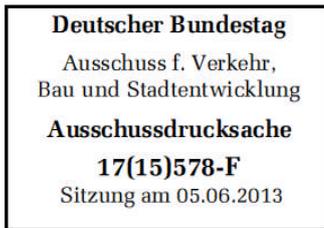
Telefon: +49 (0)30 32781-0 / Telefax: +49 (0)30 32781-299

### 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: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)



**Stellungnahme  
der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege  
zur Anhörung am 05. Juni 2013 im Ausschuss  
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestags**

- a) zum Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland (Drs. 17/11200)
- b) zum Antrag der Fraktion der SPD „Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt“ (Drs. 17/12485)
- c) zum Antrag der Fraktion DIE LINKE „Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln“ (Drs. 17/12481)
- d) zum Antrag der Fraktion DIE LINKE „Wohn- und Mietsituation von Studierenden verbessern“ (Drs. 17/11696)

**I. Allgemeine Anmerkungen**

Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege (BAGFW) begrüßt den Bericht der Bundesregierung und die Anträge der Fraktionen, weil sie die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und funktionierender Sozialräume in den Blick nehmen. Wohnen bedeutet Heimat, Zuhause, Sicherheit, selbstbestimmtes Zusammenleben. Aus sozialpolitischer Sicht ist neben einem ausreichenden Einkommen eine sichere, angemessene und dauerhaft finanzierbare Wohnung unabdingbare Voraussetzung für ein menschenwürdiges Leben. Für einen zunehmenden Teil der Bevölkerung ist der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum mit guter infrastruktureller Anbindung schwierig. Personen mit geringem Einkommen werden zunehmend in bestimmte Wohnquartiere verdrängt. In diesem Sinne geht es auch um die Absicherung des gesellschaftlichen Zusammenhalts, der durch sozialräumliche Segregationsprozesse zunehmend gefährdet wird.

Die in der BAGFW zusammengeschlossenen Wohlfahrtsverbände erleben in der täglichen Arbeit ihrer rund 1,4 Millionen Beschäftigten und rund drei Millionen bürgerschaftlich Engagierten die zunehmenden Belastungen für Haushalte mit geringen Einkommen, verursacht durch steigende Mietpreise vor allem in Ballungsräumen, Wohnungsknappheit und erschwerten Zugang zu Wohnraum in schwierigen Lebenssituationen wie etwa bei Überschuldung. Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot nehmen zu. Immer mehr Menschen sind auf Zwischenlösungen bei Freunden oder

Angehörigen angewiesen, wenn sie keine Wohnung finden. Für die Leistungsberechtigten (SGB II und XII) wird es immer schwieriger, Wohnraum zu finden, der preislich als angemessen gilt, ohne mit gravierenden Mängeln verbunden zu sein.

Viele Mieterinnen und Mieter leben in Wohnungen, die nicht ausreichend energetisch saniert sind und zu hohen Energie- und Heizkosten führen. Zugleich kommt der energetischen Sanierung von Wohngebäuden eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz zu. Klimaschutz ist und bleibt auch für die BAGFW ein wichtiges Ziel. Mit einem Anteil von geschätzten 20 Prozent am deutschlandweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoß, stellen öffentliche und private Gebäude hierbei einen wesentlichen Faktor dar, welchen die Bundesregierung als Schwerpunkt beim Klimaschutz identifiziert hat. Die BAGFW weist an dieser Stelle jedoch darauf hin, dass bei der Umsetzung von Klimaschutz und Energiewende auch die gravierenden demografischen und sozioökonomischen Veränderungen unserer Gesellschaft Berücksichtigung finden müssen. Denn energetische Sanierung darf nicht dazu führen, dass Haushalte mit geringen Einkommen von drastischen Mieterhöhungen betroffen sind oder die Neuanmietung von Wohnungen bei Wohnortwechseln noch schlechter finanziert werden kann. Mit der Energiewende müssen daher Maßnahmen verbunden sein, die den Zugang von Haushalten mit durchschnittlichen und geringeren Einkommen zu adäquatem Wohnraum sicherstellen.

Den Kommunen kommt eine zentrale Rolle in der Gestaltung der Wohn- und Lebenssituation ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu. Die BAGFW betont deswegen, dass die (finanzielle) Handlungsfähigkeit der Kommunen gesichert werden muss, um vor Ort soziale Politik gestalten zu können. Am Ziel eines friedlichen und lebendigen Gemeinwesens orientiert, analysiert die BAGFW den Wohnungsmarkt und bewertet den vorliegenden 2. Immobilienbericht. Wir freuen uns über die Einladung, zu diesem Bericht und den Anträgen der Fraktionen Stellung zu nehmen. Wir interpretieren diese Wertschätzung unserer Kompetenz auch als Beleg dafür, dass die Fraktionen des Bundestags der Frage nach Konzepten, die Quartiere und bezahlbaren Wohnraum erhalten, besondere Bedeutung zumessen. Das ist in besonderem Maße zu begrüßen.

## **II. Soziale Teilhabe und Wohnraum**

Im 2. Immobilienbericht werden Entwicklungen beschrieben, die aus Sicht der BAGFW Anlass zu größter Sorge geben. Primär sind in diesem Zusammenhang die „lange nicht mehr bekannten Wohnungsmarktengpässe“ (Immobilienbericht S. 6) zu nennen, die in regelmäßig wiederkehrenden Perioden von circa zehn Jahren das untere Preissegment am Wohnungsmarkt betreffen. Die so entstehende Wohnungsnot ist mit erheblichen sozialen Risiken für die Gesellschaft verbunden. Zu Recht berichtet der 4. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung über die Gefahr einer „sozialen Segregation“ in den Städten (4. ARB S. 133ff.). Besonders kritisch sei dies für Kinder, die in problematischen und stigmatisierten Sozialräumen aufwachsen.

Dass die Verteilung sozialer Teilhabechancen von Kindern und Jugendlichen durch den sozialen Raum erheblich beeinflusst wird, wird von der Forschung bestätigt (vgl. Brülle z.B. 2012; Häußermann/Kronauer 2009). Benachteiligte Wohngebiete, in die Haushalte mit geringen Einkommen bei zunehmender Wohnungsnot ausweichen müssen, zeichnen sich meist durch eine schlechte Infrastruktur aus, d.h. weniger Einkaufsmöglichkeiten, weniger Grünflächen, weniger gute Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs, fehlende Spiel- und Gemeinschaftsplätze oder gar gefährliche Spielorte für Kinder und Jugendliche an Hauptverkehrsstraßen, Bahngleisen, Müllhalden und Industrieanlagen. Hierdurch können Spiel- und Entfaltungsmöglichkeiten von Kindern eingeschränkt und so Fehlentwicklungen begünstigt werden (vgl. Walper 2001). Immer wieder sind in der internationalen Forschung Effekte der Sozialstruktur des Wohnquartiers auf kognitive Kompetenzen, Schulabbrecherquoten und erworbene Bildungszertifikate von Kindern und Jugendlichen feststellbar (für Deutschland siehe Helbig 2010). Zudem weisen Studien nach, dass die räumliche Konzentration von sozialen Problemen einen eigenständigen Einfluss auf abweichendes Verhalten von Jugendlichen haben kann (z.B. Oberwittler 2007).

Menschen, die in Haushalten mit geringen Einkommen leben, leiden deutlich stärker unter Umweltbelastungen und deren Folgen. Auch ist für sie der Zugang zur Natur als Ressource deutlich erschwert, wie es der 4. ARB in seinen Ausführungen zu „Ökologische Gerechtigkeit und Wohnen“ festhält. Darüber hinaus kommt es zu Stigmatisierungseffekten, die alle Menschen in bestimmten Stadtteilen treffen und die beispielsweise die Lehrstellensuche beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund bietet der Immobilienbericht genügend Anlass zur Sorge wie die im 4. ARB postulierte Chancengerechtigkeit verwirklicht werden kann.

Es bleibt zu ergänzen, dass Menschen mit Migrationshintergrund schlechter mit Wohnraum versorgt sind als Menschen ohne Migrationshintergrund. Die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt beträgt für diese Gruppen 2,7 zu 2,0 (Sachverständigenrat 2012, S. 102). Dabei ist die langfristige Entwicklung zu betrachten. Zum einen macht der Immobilienbericht klar, dass die Regionalisierung der Wohnungsmärkte weiter zunehmen wird (S. 23). Zum anderen sinkt die Anzahl an Sozialwohnungen kontinuierlich. Lag der Bestand 1987 noch bei vier Millionen, waren es nach Angaben des Deutschen Mieterbunds zuletzt 1,6 Millionen. So wird die Wohnungsversorgung mehr und mehr durch den freien Markt geregelt, was sichtbar zu einer zunehmenden Verringerung des Anteils preisgünstiger Wohnungen in attraktiven Gebieten und damit zu einer geringeren „sozialen Mischung“ in Städten führt. Auch in ländlichen Regionen ist eine zunehmende Segmentierung des Wohnungsmarkts zu beobachten, die zu einer Konzentration von sozialen Problemlagen in bestimmten Wohngebieten führt. Soziodemografische Trends in Richtung „Versingelung“ der Haushalte verstärken diese Tendenz.

Insgesamt verschärft sich die Abwärts-Mobilität bestimmter Gebiete mit einer hohen Armutskonzentration. Empirisch untermauert wird die Zunahme sozialer Segregation in Deutschland durch den sogenannten „Index für Segregation“ (IS). Er zeigt, dass in verschiedenen deutschen Städten in Bezug auf die Ungleichverteilung von Beziehe-

rinnen und Beziehern von Arbeitslosengeld-II-Leistungen eine deutlich zunehmende soziale Segregation festzustellen ist (vgl. Farwick 2012: 387). Begünstigt wird diese Wanderungsbewegung durch die Festlegung von kommunalen Mietobergrenzen, die eine Konzentration von Haushalten mit geringen Einkommen in bestimmten Baualterklassen und Stadtteilen befördert.

Gleichzeitig steigt der Kostendruck auf Haushalte mit mittleren oder geringeren Einkommen immer weiter. Ein maßgeblicher Kostentreiber sind die aktuell und zukünftig noch weiter steigenden Energiekosten. Den Befund des SPD-Antrags, dass die Wohnkosten inklusive Energiekosten für viele Gruppen bereits heute über die Hälfte des Haushaltseinkommens ausmachen, findet die BAGFW bestätigt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen für alleinlebende Personen mit niedrigen Einkommen (armutsgefährdet) 2011 bei rund 57 Prozent. Für die armutsgefährdete Bevölkerung wird ein Gesamtwert von 50 Prozent ausgewiesen ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)). Für die gesamte Bevölkerung betragen die Wohnkosten nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2011 knapp unter 30 Prozent (vgl. auch Immobilienbericht, S. 17).

Die BAGFW fordert politische Maßnahmen, mit denen den skizzierten Trends begegnet werden kann. Von besonderer Bedeutung sind dabei eine integrierte Quartiersentwicklung, die adäquate Berücksichtigung von Kostensteigerungen in den Transfersystemen, eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus und Rahmensetzung, die weiteren Mietsteigerungen entgegen wirken sowie die Förderung von Umbaumaßnahmen zur Unterstützung von Inklusion.

Menschen, die von Bildungs- und Einkommensarmut betroffen sind und gleichzeitig einen Migrationshintergrund haben, sind zudem von Segregation nachteilig betroffen. Im Jahresgutachten des Sachverständigenrats deutscher Stiftungen heißt es: „Durch die zunehmend ungleiche Verteilung leistungsstarker und –schwacher Schüler wird die Unterrichtsqualität immer schlechter, dies wirkt wiederum auf die Wohnortwahl der Eltern zurück; so wird ein ‚segregativer Teufelskreis‘ in Gang gesetzt, in dem sich schulische und wohnräumliche Segregation wechselseitig verstärken.“ (Sachverständigenrat 2012, S. 83) Die Segregation ist von Kommune zu Kommune unterschiedlich; es bedarf einer weiteren Aufarbeitung dieses Problems, gerade auch mit besonderem Blick auf Menschen mit Migrationshintergrund.

### **III. Förderung und Erhalt lebenswerter Quartiere**

Der Immobilienbericht mahnt zu Recht an, dass eine nachhaltige Stadtentwicklung auf integrierten und umfassenden Konzepten beruhen muss. Klimaschutz und Energieeinsparung dürfen aus Sicht der BAGFW nicht zu einer räumlichen Segregation führen, die sich wiederum negativ auf die Chancenverteilung in der Gesellschaft auswirkt. Für die BAGFW kann der Erhalt bzw. die Förderung lebenswerter und zukunftsfähiger Quartiere mit vielen Maßnahmen unterstützt werden. Vier davon werden im Folgenden näher erläutert:

- Ausreichende Maßnahmen zur Förderung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum,
- Förderung von Klimaschutz,
- Förderung von Inklusion,
  - Stärkung des Programms „Soziale Stadt“ als Voraussetzung zur Erreichung von Inklusion.

Insgesamt geht es der BAGFW gleichermaßen um den Zusammenhalt und die Zukunftsfähigkeit der Städte und Regionen. Sie fordert einen ganzheitlichen Blick auf Quartiere und Wohnlagen, der nur vor Ort geleistet werden kann. Als Partner der Kommunen bringen sich die Verbände der Freien Wohlfahrtspflege in diese Prozesse ein.

### ***1. Maßnahmen zur Förderung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum***

Nach Auffassung der BAGFW ist eine konsequente Zurückgewinnung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten bei der Versorgung von Menschen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht durchsetzen können, nötig. Dazu gehört eine konsequente Förderung und Sicherung des Sozialen Wohnungsbaus. Die starke Reduzierung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände – der sich durch zu wenig Neubau, der vorzeitigen Rückzahlung von Förderdarlehen und dem anhaltenden Auslaufen von Belegungsbindungen erklärt – trägt zu den oben beschriebenen Segregationsprozessen bei: wenn Bindungen auslaufen, kann für diese Wohnungen in Abhängigkeit vom jeweiligen Mietspiegel bis zu 20 Prozent mehr Kaltmiete verlangt werden. Im Falle von Mieterwechseln wird eine Mieterhöhung lediglich durch den örtlichen Mietspiegel begrenzt.

In diesem Zusammenhang ist von entscheidender Bedeutung, dass sich der Wegfall von Belegungsrechten immer unmittelbar auf die Sozialausgaben der Städte auswirkt bzw. diese deutlich erhöht, da davon auszugehen ist, dass ein hoher Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner Leistungen für die Kosten der Unterkunft nach SGB II oder XII oder Wohngeld bezieht. Daher müssten alle politischen Ebenen (Kommunen, Länder und Bund) ein gemeinsames Interesse an preisgebundenem Wohnraum haben.

Die BAGFW unterstützt die Forderungen nach einer gezielten Schaffung von sozialem Wohnraum ausdrücklich. Die Kommunen müssen in die Lage versetzt werden, öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu beauftragen. Ohne zusätzliche Anreize und Steuerungsinstrumente werden private Investoren nicht zu bewegen sein, in den öffentlich geförderten Mietwohnbestand zu investieren. Die vorliegenden Anträge der Fraktionen haben das Ziel, die Kommunen dabei zu unterstützen, um Privatisierungen kommunaler Wohnungsbauunternehmen zu vermeiden. Diese sind wichtige Partner der Stadtentwicklung und haben mit ihren Angeboten und Leistungen eine zentrale Rolle für die Stabilisierung von Stadtteilen mit besonderen Herausforderun-

gen. Die BAGFW unterstützt dieses Anliegen. Sie möchte zudem, durch die Unterstützung der Kommunen Anreize senken, die bestehenden kommunalen Wohnungsunternehmen zur Haushaltssanierung heranzuziehen, anstatt ihre Investitionen zu fördern. Die BAGFW sieht zudem die Notwendigkeit mit dauerhaften Mietpreis- und Belegungsbindungen den sozialen Mietwohnungsbau zu fördern und sichern. Damit kann verhindert werden, dass nach einer kurzen sozialen Zweckbindung der Bestand an Sozialwohnungen wieder frei disponierbar und in modernisierter Form und mit hohen Mieten für Menschen mit geringem Einkommen unerreichbar ist. Ebenso muss der bisher „freie“ Wohnungsmarkt einer stärkeren Regulierung unterzogen werden, die soziale Ziele verfolgt.

Viele Kommunen benötigen günstigen Wohnraum für die kurzfristige Aufnahme einer wachsenden Zahl von Asylsuchenden. Auch Flüchtlingen ist der Zugang zum Wohnungsmarkt zu gewähren. In erheblicher Anzahl befinden sich Menschen in öffentlicher Unterbringung, die längst wohnberechtigt sind. Ein verbesserter Zugang dieser Personengruppen in den aktuellen Wohnungsbestand ist nicht nur unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten geboten, sondern würde zudem die öffentliche Unterbringung entlasten. Zugangsbarrieren für Zugewanderte in der öffentlichen Unterbringung und dem Winternotprogramm sind abzulehnen.

Die oben erwähnten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Vermeidung von Segregationseffekten von hoher Bedeutung und darüber hinaus als wichtige Investitionen zu betrachten. Dazu braucht es jedoch eine verlässliche Unterstützung durch den Bund deutlich über das Jahr 2013 hinaus. Der derzeitige Betrag von 518 Millionen Euro pro Jahr vom Bund für die Länder stellt ein absolutes Minimum dar. Flankiert werden sollte die dauerhafte und ausreichende Förderung durch eine Verpflichtung der Länder zur Kofinanzierung und zur ausschließlichen Verwendung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Der Forderung nach Fortführung der Städtebauförderung schließt sich die BAGFW an.

## ***2. Förderung von Klimaschutz***

Eine Unterstützung der Kommunen bei der energetischen Stadtsanierung hält die BAGFW ebenfalls für notwendig. Das gilt ebenso für Maßnahmen, mit denen der Mieterhöhungstrend gestoppt werden kann. Der Vorschlag der Fraktionen SPD, Grüne und DIE LINKE, die Modernisierungumlage zu senken, ist aus BAGFW-Sicht zu diskutieren. Derzeit können nach einer Modernisierung elf Prozent der Modernisierungskosten (u.a. für bauliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken) jährlich durch den Vermieter unbefristet auf die Kaltmiete aufgeschlagen werden. Für die BAGFW, die sich unterstützend hinter die klimapolitischen Ziele stellt, ist es wichtig, dass der Klimaschutz nicht zu einem finanziellen und somit zu einem sozialen Problem führt und seine Akzeptanz dadurch in Frage gestellt wird. Im Rahmen der Diskussion sind die Wertsteigerung der Mietobjekte zugunsten der Wohnungseigentümer und das Interesse der Mieter an modernisierten Wohnungen und sinkenden Betriebskosten abzuwägen.

Unter Berufung auf eine Expertenkommission des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. spricht eine Studie aus Nordrhein-Westfalen von einer durchschnittlichen Mieterhöhung nach energetischer Sanierung von 2,54 Euro pro Quadratmeter. Stellt man diesem Wert die Einsparungen durch geringere Heizkosten gegenüber, bleiben immer noch beträchtliche Kostenanstiege übrig (rund 2,10 Euro/qm) (siehe <http://www.mieterbund-nrw.de/startseite/news-details/sperrfrist-18-april-2013-11-uhr-die-wohnungsmärkte-der-rheinschiene-bezahlbarer-wohnraum-darf-n/vom/18/4/2013/>).

Gerade für Bezieherinnen und Bezieher von Grundsicherungsleistungen kann der auf die Kaltmiete umgelegte Modernisierungszuschlag dazu führen, dass diese unangemessen steigt. Das Jobcenter übernimmt dann nur die Kosten in „angemessener“ Höhe. Einsparungen, die aus sinkenden Heizkosten resultieren, können dabei nach derzeitiger Gesetzeslage nicht berücksichtigt werden. Faktisch müssen daher unangemessene Kosten von ALG II-/Sozialhilfe-Empfängern aus dem Regelbedarf getragen werden oder zwingen zum Umzug in eine eventuell energetisch nicht sanierte Wohnung. Die BAGFW sieht daher die Notwendigkeit, zu diskutieren, inwieweit Möglichkeiten zu schaffen sind, dass Jobcenter Kostenbestandteile, die infolge einer energetischen Sanierung auf den Mieter umlegbar sind, zusätzlich übernehmen.

### ***3. Förderung von Inklusion***

Ein zentrales Anliegen der BAGFW ist, Inklusion als Leitprinzip in den Planungen im Städtebau zu verankern. Dabei ist die gesamte Infrastruktur zu berücksichtigen. Damit ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen und niedrigem Einkommen nicht in städtische Randlagen abgedrängt werden, muss mehr alters- und barrieregerechter Wohnraum gerade auch in innerstädtischer Lage und zu bezahlbaren Preisen zugänglich gemacht werden. Das heißt eben auch: Überall muss Wohnraum mindestens altersgerecht, besser barrierefrei, umgebaut oder neu errichtet werden. In diesem Sinne sollten die öffentlichen Förderprogramme generell an altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau gekoppelt werden. Eine solche Bindung gilt daher auch für Modernisierungsmieterhöhungen. Wohnungen, für die Mieten erhöht werden, sollten bestimmte Voraussetzungen im Hinblick auf Barrierefreiheit erfüllen.

Das KfW Programm „Altersgerecht Umbauen“ ist zudem wieder mit Bundesmitteln auszustatten. Wichtig ist dabei, dass die Unterstützung nicht allen über zinsverbilligte Kredite, sondern auch über Zuschüsse erfolgen kann, damit auch die Menschen partizipieren können, die Schwierigkeiten bei der Kreditgewinnung haben. Die BAGFW sieht darin einen Beitrag zur Verringerung der Diskrepanz zwischen dem Wunsch fast aller Menschen, auch im Alter möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben zu können und dem niedrigen Bestand an seniorengerechten Wohnungen (nach Schätzungen rund 2 %). Dabei ist zu beachten, dass derartige Modernisierungen hohe Investitionen erfordern, die die Betroffenen oft nicht alleine aufbringen können.

### ***4. Stärkung des Programms Soziale Stadt***

Das Programm Soziale Stadt wird nicht nur im Immobilienbericht, sondern ebenso im 4. ARB erwähnt. Dort heißt es, die Bundesregierung ziehe den Schluss, „dass der mit

dem Städtebauförderungsprogramm ‚Soziale Stadt‘ seit langem verfolgte Politikan-satz richtig ist [...]“ (4. ARB S. 134) In beiden Berichten wird das Programm als rei-nes Bauförderungsprogramm deklariert. Dabei waren die ursprünglichen Zielvorstellungen weitreichender. Das Programm enthielt vielfältige sozial-integrative Projekte, die durch Bildungs-, Freizeit und Partizipationsprojekte die Ressourcen im Sozialraum stärken. Programmverknüpfungen (etwa mit dem Programm BIWAQ) erlaubten es, einen besseren Zugang für besonders benachteiligte Personengruppen zu Beschäftigungsmaßnahmen zu schaffen und die Beschäftigungsprojekte zugleich für eine Stabilisierung und Aufwertung der Stadtteile zu nutzen. Gerade weil auch diese sozial-kulturellen Aspekte des Programms nachweislich erfolgreich waren, sieht die BAGFW dazu Potential für ein Leitprogramm der Städtebauförderung. Ein solches Programm sollte die Herausforderungen sowie die Potentiale, die sich aus der aktuellen Zuwanderung in manche Quartiere ergeben, zum Gegenstand haben. Die BAGFW fordert daher neben einer finanziellen Ausweitung auch die Wiederaus- weitung der Programminhalte auf weitere Aspekte, die das Zusammenleben fördern. In Bezug auf das Volumen ist die im vorliegen Antrag der SPD-Fraktion geforderte Erhöhung auf 150 Mio. Euro nachvollziehbar.

Mit dem Programm können die Akteure vor Ort einen Beitrag dazu leisten, dass Quartiere sich eigenständig und aus sich heraus entwickeln und so Anschluss an die gesamtstädtische Stadtentwicklung finden. Es hat sich gezeigt, dass Quartiersmana- gement dazu wesentlich beitragen kann. Stadtteile, die über ein derartiges vernet- zungsbezogenes Managementsystem verfügen, profitieren erheblich von einem systematischen Ansatz, neuen Ideen und den innovativen Formen der Bürgerbeteili- gung. Gerade die sinnstiftende Kommunikation zwischen Verwaltung, Ökonomie, Wohnungsunternehmen, Migrantenorganisationen und den Bewohnerinnen und Be- wohnern fördert die positive Quartiersentwicklung.

Die BAGFW unterstützt die fraktionsübergreifende Forderung nach einem Ausbau des Programms soziale Stadt als ressortübergreifendes Programm (Drs. 17/10999). Die BAGFW regt – auch unter Bezugnahme auf den fraktionsübergreifenden Antrag von SPD und Grünen – an, die Verantwortung für diese Aufgaben nicht allein auf den Bereich Bauen und Wohnen zu verengen. Eine ressortübergreifende Flankierung ist Voraussetzung für den Erfolg integrierter Stadtteilentwicklung. Eine gezielte Unter- stützung durch Ressorts wie Bildung, Familie und Jugend, Gesundheit, Arbeit und Integration ist aus Sicht der BAGFW nötig.

#### **IV. Wohngeld und SGB-II-Leistungen**

Die Energiekosten steigen seit Jahren an und erhöhen den Druck, insbesondere auf einkommensschwächere Haushalte. Das betrifft Stromkosten (+44% seit 2005) ebenso wie Heizkosten.

Zahlungsprobleme bei Strom (ohne Heizstrom) sind ein wachsendes Problem und schon strukturell in der Bemessung des Regelbedarfs nach SGB II und XII angelegt. Der im Regelbedarf einberechnete Anteil für Haushaltsstrom ohne Heizung liegt

deutlich unter den bundesweiten Durchschnittskosten von 37 Euro/monatlich bei einem durchschnittlichen bundesweiten Stromverbrauch für diesen Personenkreis von 1.500 kWh. Die jährliche Anpassung der Regelbedarfe anhand der Veränderungsrate des Mischindex aus der Preis- und der Nettolohnentwicklung kann die Preissteigerungen bei den Energiekosten nicht auffangen. Diese Kosten können daher aus dem aktuellen Regelbedarf oftmals nicht finanziert werden. In der Praxis erweisen sich zudem die großen regionalen Preisunterschiede für Haushaltsenergie als problematisch, da sie durch die Bemessung der Energiekosten als Pauschale in der Regelleistung nicht berücksichtigt werden.

Zugleich laufen aufgrund der schlechten Qualität des Wohnraumes sowie wegen der veralteten und verbrauchsintensiven Elektrogeräte bei vielen ALG-II-Beziehenden ohne eigenes Verschulden hohe Energiekosten auf. Sie können das erhebliche Sparpotenzial moderner energieeffizienter Geräte nicht nutzen, da ihnen die finanziellen Mittel für Neuanschaffungen fehlen. In der Folge treten mehr Fälle von Energieschulden und Stromsperren auf.

Die Kosten für Heizöl sind um 61 Prozent, für Gas um 31 Prozent und für Fernwärme um 45 Prozent gestiegen.

In der Grundsicherung (SGB II und SGB XII) werden die Heizkosten als Bestandteil der Wohnkosten übernommen, wobei die Kommunen Regelungen über eine angemessene Höhe treffen. Diese Angemessenheitsgrenzen sind oft zu niedrig festgelegt. Zusätzliche Probleme entstehen, wenn aufgrund einer geringen Quadratmetermiete bei schlechtem Standard der Wohnung zwar eine größere Wohnung zugelassen wird, für diese aber nicht entsprechend der tatsächlichen Wohngröße die Energiekosten übernommen werden. Der oft schlechte energetische Zustand dieser Wohnungen erhöht die Belastungen für die Leistungsberechtigten weiter, da Differenzen aus dem Regelsatz ausgeglichen werden müssen. Oft sind Überschuldungen bis hin zu Energiesperren die Folge. Wohnungen mit hinreichendem energetischem Standard gelten dagegen aufgrund höherer Mieten dagegen vielerorts nicht mehr als angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen für die Übernahme der Kosten der Unterkunft müssen im Hinblick auf diese Situationen angepasst werden.

Eine zwischenzeitlich eingeführte Heizkostenkomponente im Wohngeld wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2011 ersatzlos gestrichen.

Die BAGFW fordert daher:

- Eine Wiedereinführung des pauschalierten Zuschusses im Wohngeld. Neben den Heizkosten müssen auch die immer schneller steigenden Stromkosten in einer neuen Energiekostenkomponente beim Wohngeld berücksichtigt werden. Durch einen verbrauchsunabhängigen Zuschuss wird energiesparendes Verhalten belohnt.
- Schaffung der Möglichkeit, im SGB II Energieschulden im Einzelfall sowohl als Darlehen als auch als Zuschuss übernehmen zu können.

Gleichzeitig muss das Einsparpotenzial der Haushalte genutzt werden. Insbesondere hinsichtlich investiver Maßnahmen (z. B. Anschaffung von energiesparenden Neugeräten) gestaltet sich dies bei einkommensschwachen Haushalten sowie für Empfänger/innen von Transferleistung oft sehr schwierig. Die Neuanschaffung energiesparender Geräte muss gezielt gefördert werden. Pauschalen, die im Rahmen der Erstausrüstung der Wohnung für die Anschaffung von Haushaltsgeräten gewährt werden, müssen entsprechend erhöht oder mit einem Zuschuss aufgestockt werden, so dass damit die Anschaffung energieeffizienter Geräte möglich ist. Auch für die notwendige Neuanschaffung energieeffizienter Geräte müssen entsprechende Zuschüsse für Haushalte mit geringem Einkommen (ALG II/Sozialhilfe, BAföG, Wohngeld, Kinderzuschlag) gewährt werden. Darüber hinaus sollten Einsparpotentiale durch nicht-investive Maßnahmen abgerufen werden. So können laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) alleine durch Veränderungen beim Nutzerverhalten bis zu 15 Prozent Heizenergie eingespart werden. Wie hierzu motiviert werden kann, zeigt das Programm Stromspar-Check. Kern dieses vom Bundesumweltministerium geförderten Projekts, an dem sich Verbände der Freien Wohlfahrtspflege maßgeblich beteiligen, ist das Prinzip, dass langzeitarbeitsuchende Menschen zu Stromsparhelferinnen und -helfern ausgebildet werden, und selbst Energiesparberatung in Haushalten mit Bezug von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Wohngeld und Sozialpass durchführen. Dadurch helfen die Stromsparhelferinnen und -helfer, die mit den Problemen der zu beratenden Haushalte in besonderer Weise vertraut sind, den Energieverbrauch zu reduzieren. Es empfiehlt sich, die für Haushalte mit geringem Einkommen kostenfreien Angebote für eine umfassende Energieberatung weiter auszubauen und finanziell zu unterstützen.

Insgesamt bedeuten alle Vorschläge Investitionen. Es sind jedoch aus Sicht der BAGFW Investitionen in ein friedliches und lebendiges Gemeinwesen und in diesem Sinne in einen Zusammenhalt der Gesellschaft, von denen letztlich alle Menschen profitieren. Weil Investitionen immer Zeit brauchen, Wirkungen zu entfalten, mahnt die BAGFW eine schnelle Umsetzung an.

## Literatur

- Brülle, Heiner (2012): Eine soziale Spaltung der Städte droht! Anforderungen an eine sozialraumsensible Landespolitik, in: Standpunkt. Diskussionsimpulse und Konzepte des Landesbüros Hessen der Friedrich-Ebert-Stiftung 3.
- Farwick, Andreas (2012): Segregation, in: Eckardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden.
- Häußermann, Hartmut/Kronauer, Martin (2009): Räumliche Segregation und innerstädtisches Ghetto. In: Stichweh, Rudolf/Windolff, Paul (Hrsg.): Inklusion und Exklusion. Analysen zur Sozialstruktur und sozialen Ungleichheit, S. 157-173. Wiesbaden.
- Helbig, Michael (2010): Neighborhood does matter! Soziostrukturelle Nachbarschaftscharakteristika und Bildungserfolg, in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie 62, S. 655-679.
- Oberwittler, Dietrich (2007): The Effects of Neighbourhood Poverty on Adolescent Problem Behaviours: A Multi-level Analysis Differentiated by Gender and Ethnicity, in: Housing Studies 22 (5), S. 781-803.

Sachverständigenrat deutscher Stiftungen für Integration und Migration (2012): Integration im föderalen System: Bund, Länder und die Rolle der Kommunen, Jahresgutachten 2012 mit Integrationsbarometer, Berlin

Walper, Sabine (2001): Psychosoziale Folgen von Armut für die Entwicklung von Jugendlichen, in: Unsere Jugend 9, S. 380-389.

**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](http://www.ivd.net)



<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
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 Stadtfucht, 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 m<sup>2</sup> 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. Inflationbereinigt 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

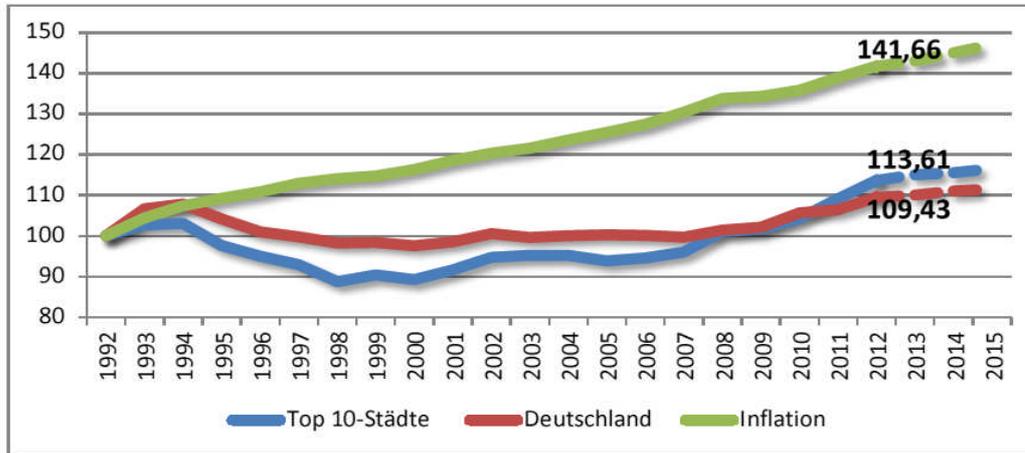
**zu 61 Prozent** aus privaten Kleinanbietern und

**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.

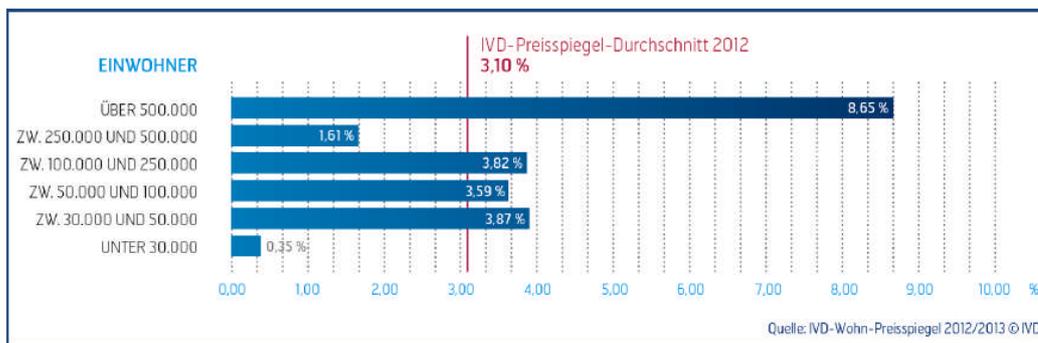
**Wie auch schon in den Jahren zuvor gilt die Faustregel: Je höher der Wohnwert und je größer die Stadt, desto höher das Preiswachstum.**

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.



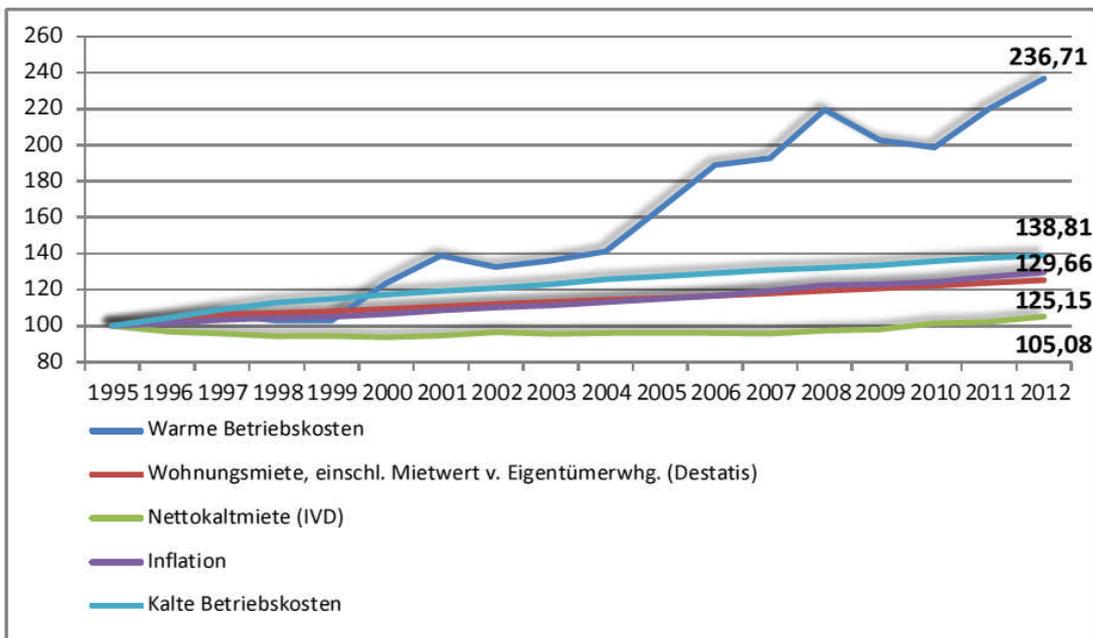
Zur Ermittlung des Wohnkostenanteils wurde eine Drei-Zimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts mit 70 Quadratmeter zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Wohnungsgröße in deutschen Großstädten. Die Daten über die Höhe der jeweiligen Durchschnittsnettoeinkommen in den ausgewählten Städten 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 m<sup>2</sup> • 2 Zimmer • Altbau • Kaltmiete/m<sup>2</sup>
- derzeit **500,- EUR/Monat** Kaltmiete
- d. h. **10 EUR/m<sup>2</sup>**
- Mietspiegel (ortsübliche Vergleichsmiete): 7,50 EUR/m<sup>2</sup>
- Neuvermietung nur noch bei **8,25 EUR/m<sup>2</sup>**
- **Minderertrag beträgt 1,75 EUR/m<sup>2</sup> (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 Erwerb 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.

Deutscher Bundestag  
Ausschuss f. Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Ausschussdrucksachen  
**17(15)578-H**  
Sitzung am 05.06.2013



GdW Stellungnahme

**Öffentliche Anhörung  
des BT-Ausschusses für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
am 5. Juni 2013**

Mai 2013

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  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
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 2013

## **GdW Stellungnahme**

### **zur öffentlichen Anhörung des BT-Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 5. Juni 2013**

Unterrichtung durch die Bundesregierung  
Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
(BT-Drucksache 17/11200)

Antrag der SPD-Fraktion  
Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt  
(BT-Drucksache 17/12485)

Antrag der Fraktion DIE LINKE.  
Wohnungsnot bekämpfen – Sozialen Wohnungsbau neu starten und  
zum Kern einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entwickeln  
(BT-Drucksache 17/12481)

Antrag der Fraktion DIE LINKE.  
Wohn- und Mietsituation von Studierenden verbessern  
(BT-Drucksache 17/11696)

## **Einführung**

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rund 267 Mrd. Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Dies ist weit mehr als beim Fahrzeug- oder Maschinenbau. So lag der Wertschöpfungsanteil im Fahrzeugbau bei 3,5 Prozent. Der Maschinenbau erreichte einen Anteil von 3,9 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. Rund 52 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Nettoanlagevermögens sind in Wohnungen angelegt, 34 Prozent in Nichtwohnbauten, also sind 86 Prozent des deutschen Kapitalstocks Immobilien.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften und jährlich insgesamt rund 10 Mrd. Euro in Neubau und Bestand investieren.

Wohnen muss gerecht sein. Gerecht sowohl für den Mieter, der einen angemessenen Preis für seine Wohnung zahlen soll, als auch für den Vermieter, der sein Eigentum zur Verfügung stellt, Wohnraum schafft und das wirtschaftliche Risiko trägt. Die so verstandenen Anforderungen an ein gerechtes Wohnen müssen in Einklang gebracht werden mit den ehrgeizigen Zielen der Energiewende, den Herausforderungen des demografischen Wandels, sozialen und gesellschaftlichen Umbrüchen und einer sich auch deshalb verändernden Stadtentwicklungspolitik.

Von Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie den Privateigentümern wird viel erwartet. Sie sollen den im internationalen Vergleich qualitativ hochwertigen Wohnstandard in Deutschland bewahren, die Gebäude energetisch sanieren und nachhaltig bewirtschaften, dabei bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wiederherstellen. Dafür brauchen wir verlässliche Rahmenbedingungen.

Im Folgenden haben wir aus der Vielzahl der Themen 11 herausgegriffen und uns dazu positioniert.

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>Einführung</b>	
<b>1 Wohnen wird teurer: Energie- und Strompreise, Steuern und kalte Betriebskosten sind Preistreiber</b>	<b>1</b>
<b>2 Die Wohnraumförderung muss auf hohem Niveau fortgeführt werden</b>	<b>3</b>
<b>3 Wohnungswirtschaft Vorreiter im Klimaschutz</b>	<b>4</b>
<b>4 Keine Absenkung der Modernisierungsumlage</b>	<b>7</b>
<b>5 Keine weiteren Begrenzungen der Mietanpassungen im Bestand</b>	<b>8</b>
<b>6 Keine Deckelung der Wiedervermietung im Bestand und im Neubau</b>	<b>8</b>
<b>7 Städtebauförderung aufstocken – gerade auch das Programm "Soziale Stadt"</b>	<b>8</b>
<b>8 Altersgerecht Umbauen</b>	<b>9</b>
<b>9 Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses beim Wohngeld</b>	<b>10</b>
<b>10 Vermögensteuer führt zu erheblicher Belastung der Wohnungsunternehmen</b>	<b>10</b>
<b>11 Genossenschaftliches Wohnen fördern</b>	<b>11</b>

## 1

### **Wohnen wird teurer: Energie- und Strompreise, Steuern und kalte Betriebskosten sind Preistreiber**

Die größten Preiserhöhungen für die Mieter entstehen aktuell durch steigende Energiepreise, steigende Stromkosten und Steuern. All dies sind Kosten, auf die der Vermieter nur begrenzten Einfluss hat. Die Wohnungswirtschaft im GdW ist im stürmischer werdenden Miet- und Immobilienmarkt stabil. Während die Energie- und Baukosten rasant steigen, bieten die im GdW organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen weiterhin bezahlbares Wohnen und sorgen damit für soziale Gerechtigkeit. Damit dies so bleibt, ist insbesondere die Politik in der Pflicht: Die soziale und wirtschaftliche Balance muss sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter gleichermaßen berücksichtigt werden. Es gibt Grenzen des wirtschaftlich und sozial Machbaren. Hier ist der Staat gefragt, die durch ihn selbst entstandenen Preissteigerungen aufzufangen.

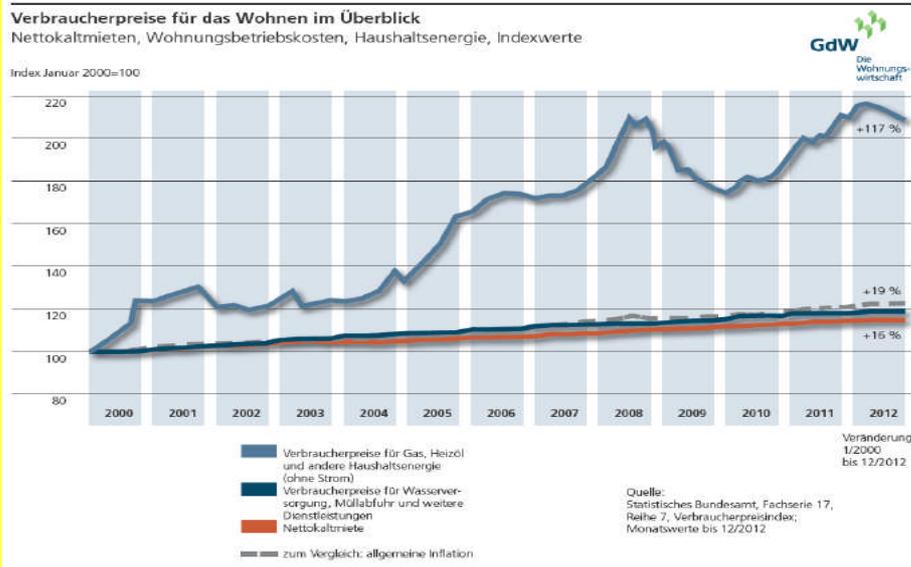
Die Bruttowarmmiete erhöhte sich bei den GdW-Unternehmen im Schnitt in den letzten 8 Jahren um lediglich 1,9 Prozent pro Jahr und liegt bei 7,44 Euro/m<sup>2</sup> (2011). Bundesweit lag die Bruttowarmmiete im Jahr 2011 bei 7,90 Euro Euro/m<sup>2</sup>.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht.

Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2011 durchschnittlich 1,39 Euro/m<sup>2</sup> vorauszahlen. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2010 auf 2011 nur um 1,1 Prozent angestiegen und liegen jetzt bei 1,09 Euro/m<sup>2</sup>. Auch im längerfristigen Vergleich liegt der Anstieg der Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen unterhalb der bundesweiten Teuerungsrate für Energie nach dem Verbraucherpreisindex. Während die warmen Betriebskosten bei den GdW-Unternehmen in den Jahren 2003-2011 um 27 Prozent angestiegen sind, erhöhten sich die Preise bei den dafür relevanten Kostenarten um 51 Prozent. Die kalten Betriebskosten sind bei den GdW-Unternehmen im gleichen Zeitraum wie im bundesweiten Durchschnitt um 10 Prozent gestiegen.

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2010 auf 2011 um zwei Prozent auf 4,96 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen und liegen damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 5,01 Euro. Darüber hinaus steigen die Kaltmieten langsamer als die warmen Betriebskosten.

Die Energie- und Stromkosten, aber auch die Steuern und Abgaben sind derzeit die größten Preistreiber für das Wohnen. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Ende 2012 bundesweit um 117 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu haben die Nettokaltmieten während der vergangenen 13 Jahre nur um 16 Prozent zugenommen.



Preistreiber für das Wohnen sind auch die Baukosten. Sie verteuern den besonders in Ballungsgebieten dringend notwendigen Neubau drastisch. Von 2000 bis zum 3. Quartal 2012 sind die Baukosten insgesamt um 28,3 Prozent gestiegen. Der Preisdruck geht dabei eindeutig von den Baustoffen aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau.



Besonders die Kosten für die Materialien zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden haben sich in den letzten zehn Jahren überraschend entwickelt. Das hat ein Gutachten von Empirica ergeben. Die Preise der Produkte, die im Rahmen der Baupreiserhebung des Statistischen Bundesamtes ermittelt wurden, sind deutlich gestiegen. So sind die Preise für das Dämmmaterial für Rohre seit dem

Jahr 2000 um 50 Prozent, die Preise für Wärmepumpen um 41 Prozent, für Brennwertkessel um 40 Prozent und für Dämmmaterial um 35 Prozent teurer geworden.

Die Stromkosten, auf die Vermieter ebenfalls keinen Einfluss haben, haben sich vom Jahr 2000 auf das Jahr 2012 um 78 Prozent erhöht. Die Gaspreise haben mit etwa einem Viertel des Preises hohe staatliche Steueranteile zu verkraften. Außerdem steigen die Wohnkosten durch höhere Grunderwerb- und Grundsteuern.

Zwar sind die Bestandsmieten, die den überwiegenden Teil der Mietverhältnisse beim GdW prägen und nur mit deutlicher Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse reagieren, derzeit stabil und nicht als Preistreiber zu sehen. Sie lagen 2011 bundesweit bei 5,01 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Bei den Angebotsmieten sieht es anders aus: Die Angebotsmietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind bundesweit im Jahr 2011 moderat gestiegen. Im Bundesdurchschnitt erhöhten sie sich um 2,9 Prozent auf 6,38 Euro/m<sup>2</sup>. In Westdeutschland stiegen sie dabei um 2,7 Prozent auf 6,72 Euro/m<sup>2</sup> und in Ostdeutschland um 3,5 Prozent auf 5,51 Euro/m<sup>2</sup>. Dabei steigen die Angebotsmieten nicht überall gleich: Gut die Hälfte der 412 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland, in denen rund 60 Prozent der Bevölkerung leben, verzeichneten Mietzuwächse von weniger als 2 Prozent.

Inflationsbereinigt sind die Angebotsmieten damit in Deutschland überwiegend sogar gesunken. Allein in 29 Kreisen und kreisfreien Städten war der Anstieg außergewöhnlich stark und erreichte Werte von über 5 Prozent. In diesen Gebieten mit besonders dynamischer Mietentwicklung leben etwa 10 Prozent der Bevölkerung Deutschlands. Diese sind allerdings nur mittelbar von Steigerungen bei den Neu- und Wiedervermietungs-mieten betroffen. Dann nämlich, wenn sie umziehen oder ihre Wohnungen modernisiert werden. Während folglich nur ein kleiner Teil der Bevölkerung direkt von der Steigerung der Angebotsmieten in einigen Ballungsräumen betroffen ist, treffen die Preissteigerungen bei der Energie alle Haushalte zu 100 Prozent.

## **2**

### **Die Wohnraumförderung muss auf hohem Niveau fortgeführt werden**

Insgesamt werden derzeit rund 4,5 Mio. Mieterhaushalte in Deutschland vom Staat finanziell unterstützt, damit sie sozial abgesichert wohnen können. Dies entspricht 21 Prozent aller Mieterhaushalte. Gleichzeitig ist die Zahl der Sozialwohnungen derzeit bundesweit stark rückläufig. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend: Waren es im Jahr 2002 noch rd. 2,57 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl schon im Jahr 2008 um 716.924 Wohneinheiten und lag nur noch bei rund 1,85 Mio. Wohnungen. Im Jahr 2011 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 1.014.311 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 39.100 Wohnungen weniger als noch in 2010.

Erst kürzlich hat eine Umfrage des GdW bei seinen Mitgliedsunternehmen ergeben, dass vorrangig im oberen Preissegment gebaut wird. Dort liegen die Kaltmieten im Durchschnitt bei 8 Euro. Im unteren Preissegment (Mietendurchschnitt 5,74 Euro) wurde in den alten Ländern nur jede fünfte neue Wohnung errichtet. 1.200 Wohneinheiten (11 Prozent) der Neubauwohnungen in 2010 wurden in den neuen Ländern gebaut. In den alten Ländern waren es 9.782 Wohnungen (89 Prozent). Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet.

Angesichts der immer akutereren Knappheit an günstigen Wohnungen in städtischen Ballungsräumen müssen die Mittel für die soziale Wohnraumförderung daher auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Die Herausforderungen für Städte und Wohnungswirtschaft werden in den kommenden Jahren aber weiter wachsen. Gerade deshalb sind die Wohnraumfördermittel ein wichtiges Instrument, um auch für sozial schwächer gestellte Menschen bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Entscheidend ist aber, dass die Länder diese Mittel auch zweckgebunden einsetzen. Insofern begrüßt der GdW Forderungen, die Kompensationsmittel mit mindestens 518 Mio. Euro nach 2013 zu sichern.

Ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Deutschland ist nur mit einem Bündel von Maßnahmen zu erreichen. Dazu gehört neben der sozialen Wohnraumförderung auch eine Wohnbauförderung für die Mitte. Das hat erst kürzlich eine Studie<sup>1</sup> des Instituts RegioKontext ergeben, an der der GdW als Auftraggeber beteiligt war. Die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau durch den Bund – etwa eine Anpassung der Abschreibungssätze von 2 auf 4 Prozent – ist hier ebenso wichtig wie eine Vereinfachung und stärkere Regionalisierung der Länder-Förderprogramme. Auf kommunaler Ebene muss es schnellere Genehmigungs- und Planungsverfahren geben. Kommunen sollten städtische Flächen verstärkt nach Konzeptqualität und nicht allein nach Höchstpreisen vergeben und in Ballungsgebieten müssen auch höhere Baudichten in Betracht kommen.

### **3 Wohnungswirtschaft Vorreiter im Klimaschutz**

Die Wohnungswirtschaft hat unter Mitwirkung der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) die Energieprognose bis zum Jahr 2050 erarbeitet. Die gute Botschaft ist, dass durch die enormen Anstrengungen der Wohnungsunternehmen im Bereich Energieeffizienz ein wichtiges Teilziel erreicht werden kann: Die Wohnungswirtschaft wird ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2050 um 83 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 reduzieren und damit das ursprüngliche Ziel des nationalen Klimaschutzprogramms 2005 – eine Minderung von 60 bis 80 Prozent – sogar übererfüllen.

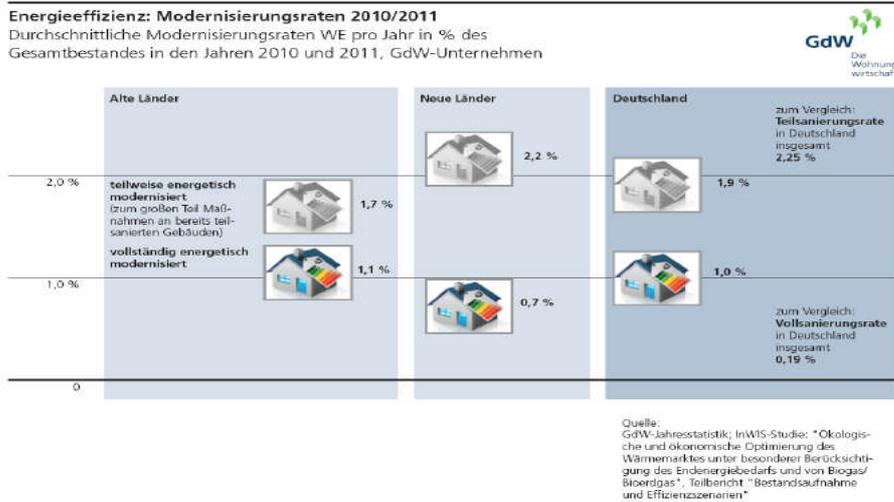
---

<sup>1</sup> "Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt" vom Berliner Forschungsinstitut RegioKontext, vorgestellt am 28.02.2013

Dennoch bleibt – trotz des vorbildlichen Engagements der Wohnungswirtschaft – am Ende eine Lücke: Der absolute Primärenergieverbrauch des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen kann von 2005 bis 2050 um 62 Prozent gemindert werden – Ziel des Energiekonzeptes von 2010 sind jedoch 80 Prozent Minderung. Dieses Ergebnis der Energieprognose zeigt, dass selbst die Wohnungs- und Immobilienunternehmen als bundesweite Vorreiter bei der energetischen Sanierung aus heutiger Sicht die anspruchsvollen Ziele der Bundesregierung nicht ganz erreichen können.

Die Wohnungswirtschaft setzt sich seit Jahren erfolgreich für den Klimaschutz und die Senkung des Energiebedarfs ihrer Gebäude ein. Die GdW-Prognose zeigt aber auch, dass zur Erreichung der energiepolitischen Ziele für den Gebäudebestand dringend politisch nachjustiert werden muss – insbesondere durch eine Verstärkung und Aufstockung der Förderung. Denn umweltschonendes Wohnen muss sowohl für den Mieter bezahlbar als auch für den Vermieter wirtschaftlich sein. Die Energieprognose der Wohnungswirtschaft ist Teil der umfassenden Strategie der Wohnungswirtschaft zur Umsetzung der Energiewende, wie der GdW sie im November 2012 vorgelegt hat. Im Rahmen der Energieprognose 2050 sieht die Wohnungswirtschaft eine Reihe von Bausteinen vor, die gleichzeitig und gleichwertig umgesetzt werden müssen: Gebäude sollen durch umfassende Modernisierungen und Teilmaßnahmen effizienter gemacht, Anlagentechnik erneuert und optimiert, Energieträger hin zu erneuerbaren Energien gewechselt und dekarbonisiert, und Energieeinsparung beispielsweise durch die Anpassung des Nutzerverhaltens organisiert werden.

Bereits seit Jahren nehmen die Wohnungsunternehmen ihre Verantwortung in diesem Bereich des Klimaschutzes wahr und engagieren sich erfolgreich in der Senkung des Energiebedarfs ihrer Gebäude: Von 1990 bis 2011 haben die Wohnungs- und Immobilienunternehmen rund 62 Prozent ihrer Wohnungen energetisch modernisiert. Die GdW-Wohnungswirtschaft ist dem Markt bei der energetischen Sanierung um sieben Jahre voraus. Die Wohnungsunternehmen im GdW sind bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäudebestände bundesweit Vorreiter: Über 34 Prozent der Wohnungen haben sie energetisch vollständig modernisiert, das heißt einschließlich Wärmedämmung, und weitere ca. 28 Prozent energetisch teilmodernisiert. Seit 1992 haben die Wohnungsunternehmen 167 Mrd. Euro in ihren Gebäudebestand investiert. Erst im Jahr 2019 wird der Gesamtmarkt energetisch das erreicht haben, was bei den Beständen der GdW-Unternehmen im Durchschnitt bereits heute Realität ist.



Um die Lücke zu schließen, darf es jedoch keinesfalls noch höhere Anforderungen bei der Modernisierung der bestehenden Gebäude geben. Das mit Abstand größte Potenzial für noch mehr Energieeinsparung im Gebäudebereich liegt weder bei der Tiefe der energetischen Modernisierung noch der Neubauanforderung, sondern in der Anzahl der modernisierten Gebäude und insbesondere in der Dekarbonisierung von leitungsgebundener Energie.

Einen deutlichen Effekt hätte es, den Anteil von CO<sub>2</sub> bei der Erzeugung von leitungsgebundener Energie – also Fernwärme – zu reduzieren. Denn rund die Hälfte aller Wohnungen der GdW-Unternehmen – also rund drei Millionen Einheiten – werden mit Nah- und Fernwärme beheizt. Könnte man Fernwärme praktisch ohne den Einsatz fossiler Energien zur Verfügung stellen, dann würde sich die Erreichung der Ziele für die Primärenergie bis 2050 um ganze 14 Prozent verbessern. Mit insgesamt 76 Prozent Primärenergieeinsparung von 2005 bis 2050 würden die Ziele der Bundesregierung dann nahezu erfüllt. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen könnten sogar um 85 Prozent im Vergleich zu 2005 gemindert werden.

Bei der Energieeinsparung im Gebäudebereich dürfen keine neuen Hemmnisse geschaffen und bestehende müssen beseitigt werden. Dazu sollte das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in die Energieeinsparverordnung (EnEV) integriert werden. Bei Energiepreisen ist mehr Transparenz für bessere Vergleichbarkeit nötig. Darüber hinaus scheidet der Betrieb von Blockheizkraftwerken zur Wärmeversorgung für einen Teil der Wohnungsunternehmen daran, dass die damit verbundene ganz normal steuerpflichtige Stromerzeugung zum Verlust der "gewerbsteuerlichen erweiterten Kürzung" im Bereich der Vermietung führt. Das ist für die Unternehmen so unattraktiv, dass sie dann auf Energieerzeugung ganz verzichten. Exakt das Gleiche gilt für Photovoltaikanlagen.

Unbedingt muss das sehr erfolgreiche KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm bis 2020 verstetigt werden, damit Eigentümer langfristig planen und Handwerk und Industrie die Kapazitäten für die Gebäu-

desanierung aufbauen können. Und die steuerliche Absetzbarkeit von Investitionen in energieeffiziente Gebäude muss endlich kommen.

Die KfW-Programme sind zentrale Anreize sowohl für den Wohnungsbau als auch die Gebäudesanierung. Um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen, sind diese Programme unabdingbar. Es ist ein wichtiges positives Signal, wenn diese Programme auf hohem Niveau verstetigt werden sollen. Gerade die Wohnungswirtschaft plant langfristig und nachhaltig und ist daher auf eine stabile Mittelausstattung und Planbarkeit angewiesen. Auch den Ansatz, ganze Quartiere zu betrachten, sehen wir positiv. Der Quartieransatz sollte gefördert und Kommunen mit energetischen und Stadtentwicklungskonzepten unterstützt werden.

#### **4 Keine Absenkung der Modernisierungumlage**

Die Wohnungswirtschaft ist kein Spielball, den man beliebig zwischen energetischen Anforderungen durch die Energiewende und mietrechtlichen Vorschriften hin und her treiben kann. Die Vorschrift des § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) regelt das Verfahren von Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen. Ein Vermieter soll aufgrund der Regelungen des § 559 BGB in die Lage versetzt werden, die anfallenden Modernisierungskosten durch erzielbare Mieterhöhungen zu refinanzieren und wirtschaftlich tragfähig zu machen. Ein Mieter wird dadurch zwar verpflichtet, sich an den Kosten zu beteiligen, im Gegenzug erhält er aber einen verbesserten Wohnwert nach Abschluss der Maßnahme sowie – bei energetischen Modernisierungen – einen unmittelbar auf die Wohnkosten wirkenden Einspareffekt durch niedrigere Betriebskosten. Der Vermieter kann die Miete nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme um 11 Prozent der aufgewendeten (Modernisierungs-)Kosten erhöhen. Das ist nur ein Teil der Investitionskosten, da Instandhaltungskosten vorab auszusondern sind. Wer an dieser Regelung dreht, dreht gleichzeitig die Ziele der Energiewende im Gebäudebereich zurück. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich tragbar bleiben, sonst werden die Wohnungsunternehmen sie nicht mehr durchführen können. Sollte die Modernisierungumlage reduziert werden, wird sich dies direkt auf die Investitionstätigkeit auswirken. Eine angestrebte Beschränkung der Möglichkeit einer Modernisierungumlage auf energetische Sanierung sowie altersgerechten Umbau wird in kurzer Zeit die Wohnqualität verschlechtern, weil Investitionen nur noch in diese beiden Bereiche fließen werden.

## **5**

### **Keine weiteren Begrenzungen der Mietanpassungen im Bestand**

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz ist bereits heute schon geregelt, dass in angespannten Wohnungsmärkten die Miete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 15 Prozent steigen darf, vgl. § 558 Abs. 3 BGB. Die Grenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete. Wenn die jeweiligen Landesregierungen von der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage Gebrauch machen und diejenigen Gebiete bestimmen, in denen die Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, sind weitere Regelungen überflüssig. Sachlich nicht zu rechtfertigende Begrenzungen der Vertragsfreiheit sind nach der Rechtsprechung des BGH verfassungsrechtlich bedenklich.

## **6**

### **Keine Deckelung der Wiedervermietung im Bestand und im Neubau**

Mietpreisdeckel führen im Endeffekt nicht dazu, dass Wohnen bezahlbarer wird. Das würde den so dringend benötigten Neubau in den Ballungsregionen gefährden und wäre ein großer Eingriff in die Vertragsfreiheit. Außerdem würden sich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Wohnungen kaum noch lohnen. Diese brauchen wir aber, um dringend sanierungsbedürftige Altbauten auch im Hinblick auf die energetische Sanierung fit zu machen.

Mit unkalkulierbaren Eingriffen in das Mietrecht doktert man an den Symptomen herum. Das eigentliche Problem löst man so aber nicht – im Gegenteil. Es wird nach hinten verschoben und dadurch verschärft, weil der Neubau durch Mietendeckel ausgebremst wird und der steigenden Nachfrage nicht mehr hinterherkommen kann.

Starre Begrenzungen bei Neuvermietungen helfen nicht weiter.

## **7**

### **Städtebauförderung aufstocken – gerade auch das Programm "Soziale Stadt"**

Überlegungen die Städtebauförderung aufzustocken, sind sehr zu begrüßen. Angesichts der drastisch zunehmenden Herausforderungen – demografischer Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht – reichen die jetzt im Bundeshaushalt vorhandenen 455 Mio. Euro für die Städtebauförderung nicht aus. Die Mittel müssen dringend aufgestockt werden. Andernfalls wird sich die bundesweit zu beobachtende Problematik der Wohnungsmärkte deutlich verschärfen, da ein freifinanzierter Umbau zwar betriebswirtschaftlich möglich, für viele Menschen in Deutschland aber nicht mehr sozial verträglich sein wird. Auch einer Weiterentwicklung der Programme steht der GdW positiv gegenüber. Grundsätzlich begrüßt der GdW auch Überlegun-

gen zur Einführung eines Eigenanteilfonds für das Bund-Länder-Programm.

Gerade auch das Programm Soziale Stadt wird in den Wohnquartieren immer notwendiger. Seit 2011 stellt der Bund für das Programm "Soziale Stadt" deutlich weniger Haushaltsmittel bereit. So standen für 2011 nur noch 28,5 Mio. Euro, für 2012 auch nur 40 Mio. Euro bereit, und ebenso für 2013 wieder nur 40 Mio. Euro an Bundesmitteln. Die Beträge sind in den letzten drei Haushaltsjahren meilenweit entfernt von den 95 Mio. Euro an Fördermitteln, die es noch im Jahr 2010 gegeben hat. Wird das Programm "Soziale Stadt" nicht endlich wieder finanziell stärker ausgestattet und inhaltlich wieder breiter aufgestellt, drohen in den deutschen Wohnquartieren erhebliche Probleme – mit dann langfristig viel höheren Reparaturkosten.

## **8 Altersgerecht Umbauen**

Die rund 3.000 GdW Unternehmen haben schon heute einen Anteil von 6 Prozent barrierefreier und barrierearmer Wohnungen – dies entspricht rd. 350.000 Wohnungen – und gehören damit bei Neu- und Umbauen zu den Vorreitern bei den Gebäudeeigentümern in Deutschland. Dieses Niveau reicht aber in den nächsten Jahren bei Weitem nicht aus.

Bis zum Jahr 2020 benötigen wir in Deutschland etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen. Die Versorgung der Bevölkerung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Kommunen, Pflegekassen und auch die Menschen seien schon heute finanziell damit überfordert, Ältere und Pflegebedürftige überwiegend in stationären Einrichtungen unterzubringen. Zudem streben auch die Menschen selbst in der Regel ein möglichst selbstbestimmtes Leben in ihrer eigenen Wohnung an. Wir müssen gemeinsam mit der Politik handeln. Es ist daher längst überfällig, dass der Bund im Rahmen seiner Demografie-strategie wieder in die KfW-Förderung 'Altersgerecht Umbauen' einsteigt. Denn trotz aktuell niedriger Zinsen reiche das Eigenprogramm der KfW an dieser Stelle nicht aus, um den eigentlichen Bedarf abzudecken. Die barrierearme Gestaltung von Wohnungen und dem Wohnumfeld muss im KfW-Programm mit Bundesmitteln in Höhe des früheren Niveaus ausgestattet und eine Zuschussvariante wieder eingeführt werden. Dass im derzeitigen Haushalt gerade für diesen Bereich eine Null steht, ist vollkommen unverständlich. Kommunale und quartiersbezogene Demografiekonzepte müssen gefördert, der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff umgehend umgesetzt und das ehrenamtliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe gestärkt werden.

Neben altersgerechtem Wohnraum sind auch die Bereitstellung entsprechender technischer Assistenzsysteme sowie das Angebot von individuellen Dienstleistungen rund um das Wohnen wichtige Voraussetzungen für ein selbstständiges Leben zu Hause. Wir brauchen einen Masterplan Wohnen für ein langes Leben – und zwar auch für jede einzelne Kommune. Zentraler Bestandteil eines solchen Masterplans muss die finanzielle Unterstützung kommunaler Demografiekonzepte sein. Denn auch die kommunale Infrastruktur – also Stra-

Ben, Verkehr, öffentliche Gebäude und Dienstleistungen – muss ergänzend zum Programm "Barrierearme Stadt" angepasst werden. Der Quartiersbezug spielt dabei eine zentrale Rolle.

## 9

### **Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses beim Wohngeld**

Am Jahresende 2011 bezogen in Deutschland rund 770.000 Haushalte Wohngeld. Dies sind 1,9 Prozent aller privaten Haushalte. Das Wohngeld ist ein treffsicheres und zielgenaues Instrument, damit Menschen mit niedrigerem Einkommen angemessen wohnen können. Angesichts der gestiegenen Energiepreise wäre es sinnvoll, den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld wieder einzuführen. Gerade in der kalten Jahreszeit treffen die Heizkosten einkommensschwache Haushalte besonders hart.

Im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2011 wurde der Heizkostenzuschuss, welcher erst mit der Wohngeldreform 2009 eingeführt worden war, gestrichen. Neben einer Entlastung für den Bundeshaushalt begründete die Regierung dies damals unter anderem mit den gesunkenen Heizkosten. Die Annahme sinkender Heizkosten hat sich aus heutiger Sicht nicht bestätigt. Allein die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 bundesweit um ganze 112 Prozent gestiegen. Der GdW schlägt vor, alternativ über einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen nachzudenken. So würden auch Menschen mit niedrigerem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können

## 10

### **Vermögensteuer führt zu erheblicher Belastung der Wohnungsunternehmen**

Eine Vermögensteuer würde eine extreme Belastung für die Wohnungswirtschaft darstellen und zu einer Substanzbesteuerung führen. Die jetzt im SPD-Wahlprogramm beschlossenen Formulierungen lassen zu viele Fragen offen. Die Wohnungsunternehmen sind so weiterhin einer Gefährdung ausgesetzt.

Das (Betriebs-)Vermögen der Wohnungsunternehmen besteht zu fast 90 Prozent aus Grundbesitz, also den Wohnungsbeständen. Nach ersten vorsichtigen Schätzungen käme auf die Wohnungsunternehmen im GdW – unter der Annahme einer Bewertung der Grundstücke und Gebäude mit dem Verkehrswert und einem Vermögensteuersatz von einem Prozent – eine jährliche Belastung von bis zu einer Mrd. Euro zu. Dies entspräche ca. einem Zehntel der derzeit laufenden Investitionen von rund zehn Mrd. Euro jährlich.

Die Wiedereinführung der Vermögensteuer hätte folglich erhebliche negative gesamtwirtschaftliche Auswirkungen. Sollte es tatsächlich zu einer Wiedereinführung der Vermögensteuer kommen, muss zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (Produktivvermögen) von der Besteuerung ausgenommen werden.

## 11

### **Genossenschaftliches Wohnen fördern**

Das Internationale Jahr der Genossenschaften hat die Bedeutung dieser Unternehmensform für die gute und sichere Wohnraumversorgung mehr als deutlich gezeigt. Das genossenschaftliche Wohnen mit einem Förderprogramm zu unterstützen, ist grundsätzlich ein gutes Signal. Kritischer sieht der GdW die Kopplung der Förderung an Neubauverpflichtungen. Häufig ist es Unternehmen in Ballungsgebieten aufgrund fehlender Flächen kaum noch möglich, neu zu bauen. Man darf darüber hinaus nicht vergessen, dass es viele Regionen in Deutschland gibt, in denen die Unternehmen mit Leerstand zu kämpfen haben. Eine Förderung der Genossenschaften mit Neubauverpflichtungen würde in diesen Regionen buchstäblich ins Leere laufen. Für eine letztendliche Bewertung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich Genossenschaften komme es aber auf die konkrete praktische Ausgestaltung an.

Und der GdW sieht grundsätzlich keinen Bedarf, weitere Erleichterungen für kleine Genossenschaften im Genossenschaftsgesetz zu regeln. Um die Neugründung von Genossenschaften zu fördern, haben der GdW und seine Regionalverbände bereits geeignete Maßnahmen ergriffen. Dazu gehören u. a. die kostenlose Gründungsberatung sowie günstige Prüfungspauschalen. Wie das Bundesverfassungsgericht bereits 2001 feststellte, ist die Pflichtmitgliedschaft als auch die engmaschige dauerhafte Pflichtprüfung das geeignete und erforderliche Instrument, um den Schutz der Mitglieder einer Genossenschaft, der Gläubiger sowie der Allgemeinheit sicher zu stellen und der Gesellschaftsform das notwendige Vertrauen am Markt zu verschaffen.

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  
3, rue du Luxembourg  
1000 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>