

# Fragen und Anmerkungen zu den wohnungspolitischen Aussagen in den „Ergebnissen der Sondierungsgespräche von CDU, CSU und SPD“

---

*Knut Unger, MieterInnenverein Witten, 16.01.2018*

*knut.unger@mvwit.de*

Ich beziehe mich in der Regel auf die Seiten 22 und 23 des Sondierungspapiers vom 12.1.2018.

<https://www.tagesschau.de/inland/ergebnis-sondierungen-101.pdf>

## „WOHNRAUMOFFENSIVE“

Das im Sondierungspapier erklärte Ziel 1,5 Mio. Wohnungen zu bauen (in welchem Zeitraum?), soll mit steuerlichen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, sozialer Wohnraumförderung und Steuervorteilen für den freifinanzierten Wohnungsbau erreicht werden.

### **Baulandmobilisierung**

#### Ausgangslage:

Der Mangel an Bauland, der unzureichende öffentlich Zugriff auf den städtischen Boden und die spekulativ hohen Bodenpreise sind ein großes Hindernis für den Wohnungsbau in den Städten, vor allem für den Wohnungsbau zu erschwinglichen Preisen und Mieten.

#### Vereinbarungen:

- Den ersten Spiegelpunkt verstehe ich so, dass Landwirte, die ihre Gewinne, z.B. die hohen Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Bauland, in Mietwohnungsbau investieren, für diese Gewinne weniger oder keine Steuern zahlen sollen. Der Hintergrund wird sein, dass Landwirte die Bebauung von Bauland z.B. aus spekulativen Gründen oder aufgrund von Erbstreitigkeiten zurückhalten. Wenn die Gewinne aus der Verwertung dieser Ländereien der steuerbefreiten Vermögensbildung zufließen, könnte dies die Motivation für eine bauliche Nutzung steigern. Damit würde man freilich die privaten Gewinne, die landwirtschaftliche Flächen durch kommunale Baulandausweisungen (und ggf. Erschließung) ermöglichen zusätzlich staatlich fördern, was nicht gerade sozial gerecht erscheint. Es ist auch zu befürchten, dass dies ein weiterer Anreiz zur Zersiedlung, z.B. im ländlichen Raum darstellt, wo weniger neue Wohnungen benötigt werden. Diese Vereinbarung ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sehr kritisch zu beurteilen.
- Es soll offenbar ein kommunales Satzungsrecht für die Festsetzung von Gebieten geschaffen werden, in denen **die Kommune für bebaubare unbebaute Grundstücke höhere Grundsteuern verlangen kann**. Das erscheint eine **sinnvolle Maßnahme** in die richtige Richtung zu sein. Allerdings ist sehr fraglich, dass diese Maßnahme allein den rasanten Preisanstieg für städtische Baugrundstücke stoppen kann, zumal in vielen Kommunen mit Widerstand zu rechnen ist.

- Seit Langem schon können sich Kommunen und Bund nicht über die Preise der BImA-Grundstücke einigen. Es ist fraglich, warum dies jetzt anders sein sollte.

### Nachbesserungsbedarf

- Steuerbefreiungen für die Reinvestition von Gewinnen aus Planungswertsteigerungen kann es nur dann geben, wenn diese Steuerbefreiungen dem sozialen oder gemeinnützigen Wohnungsbau zu Gute kommen. Ein anders Vorgehen würde u.a. auch den EU-Beihilferichtlinien widersprechen.
- Dem zonierten Satzungsrecht für eine höhere Grundsteuer ist eine echte Grundsteuerreform vorzuziehen, bei der insbesondere **unbebautes Bauland höher besteuert wird**. Außerdem hat diese Steuer nichts in der Liste der auf die Miete umlagefähigen Betriebskosten zu suchen.
- Die BImA-Grundstücke sind den Kommunen komplett zur Verfügung zu stellen.
- Es sind weitere Instrumente zur gezielten kommunalen Baulandmobilisierung zu schaffen oder zu stärken, u.a. **kommunale Bodenvorratspolitik in Verbindung mit Erbpacht, Konzeptvergabe, Quotenregelungen für den Anteil an Sozialwohnungen...**

### **Sozialer Wohnungsbau**

#### Ausgangslage:

Aufgrund der Föderalismusreform enden ab 2020 die Kompensationszahlungen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Eine Weiterführung der Bundesförderung von zuletzt über 1,5 Mrd. Euro scheiterte bislang an der fehlenden Mehrheit für die dazu erforderliche Grundgesetzänderung. Die Länder sollten durch einen höheren Anteil an der Umsatzsteuer für ihre Aufgaben in der Wohnungsbauförderung entlastet werden. **Diese Anteile sind aber nicht zweckgebunden**. Überlegungen zu einer steuerlichen Förderung eines neuen gemeinnützigen Wohnungsbaus sind nicht über einzelne Anstöße aus dem Umfeld der Grünen hinaus gelangt.

#### Vereinbarungen:

Laut Sondierungsergebnis (s. 22) sollen nun auch für die Jahre 2020 und 2021 Zuweisungen an die Länder für den sozialen Wohnungsbau erfolgen. Im Unterschied zu früheren Jahren sollen sie zweckgebunden sein. Die Zuwendungen sollen auf rechtssicherer Grundlage erfolgen. Auf Seite 16 des Sondierungspapiers wird für 2010 und 2021 eine Summe von 2,0 Mrd. Euro für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den Bund in Aussicht gestellt.

Es stellen sich u.a. die folgenden Fragen:

- Auf welcher Rechtsgrundlage wird die Wohnungsbauförderung durch den Bund **ohne Grundgesetzänderung** für weitere zwei Jahre festgeschrieben?
- Wie soll die Zweckbindung gesichert werden?
- Werden die 2 Mrd. Euro Zuweisungen zusätzlich zu der Erhöhung des Länderanteils an der Umsatzsteuer erfolgen?
- Ohne Grundsatzentscheidung ist das Ende der sozialen Wohnraumförderung durch den Bund nur aufgeschoben. Wie wird es nach 2021 weiter gehen?

#### Nachbesserungsbedarf:

- Es muss eine Regelung für die dauerhafte Beteiligung des Bundes an der Förderung des sozialen und/oder gemeinnützigen Wohnungsbaus gefunden werden. Dazu ist nach bisherigem Stand entweder eine Grundgesetzänderung erforderlich, oder die Förderung erfolgt in der Form von steuerlichen Zulagen im Rahmen eines neuen gemeinnützigen Wohnungsbaus. Für die letztere Option spricht neben dem Vorteil, dass eine GG-Änderung (wg. Zuständigkeit des Bundes für die Steuerpolitik) verzichtbar wird, auch die Chance, den Wohnungsbau durch gemeinwohlorientierte Träger gesondert zu fördern und dadurch eine **dauerhafte Bindung der geförderten Wohnungen** und weiterer Vermögenswerte zu sichern.
- Der Betrag **von 1 Mrd. Euro im Jahr** erscheint gegenüber der Förderung im laufenden Jahr als Rückschritt, es sei denn es kann erreicht werden, dass auch die höhere Beteiligung der Länder an der Mehrwertsteuer für den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt wird.

### **Steuerermäßigungen für freifinanzierter Wohnungsbau und die Eigentumsförderung**

Vereinbart ist eine verstärkte steuerliche Förderung des freifinanzierten Wohnungsbaus und des Eigenheimbaus. Im Text finden sich keine näheren Angaben über die Instrumente. Auf Seite 16 werden aber für die steuerliche Förderung von mehr Wohneigentum 2,0 Mrd. Euro genannt. Dies soll **über eine Erhöhung der AfA**, die zusätzliche Förderungen der energetischen Gebäudesanierung und die Eigentumsförderung für Familien erfolgen.

#### Anmerkungen/Nachbesserungsbedarf:

Grundsätzlich ist der Beitrag der Förderung von Eigentumsmaßnahmen für die Behebung des Mangels an bezahlbaren Wohnungen begrenzt, insbesondere in den Wohnungsnotmetropolen.

Eine Erhöhung der linearen AfA ist kein Instrument, mit dem gezielt preisgünstiger Wohnungsbau gefördert wird. Stattdessen solcher ungezielter Maßnahmen sollte es Steuervergünstigungen für langfristig sozial gebundene Wohnungsunternehmen geben (Wohnungsgemeinnützigkeit, s.o.)

Die energetische Gebäudemodernisierung muss nicht nur im Wohneigentumssegment gefördert werden. Im Mietwohnungsbestand ist sie aber mit wirksamen Instrumenten zur Begrenzung des Mietanstiegs auf ein für die Mieter wirtschaftliches Maß kombiniert werden. Grundsätzlich ist die Klimaschutzwirkung und Effizienz unterschiedlicher energetischer Gebäudemaßnahmen unter Einschluss des gesamten Stoffkreislaufs zu überprüfen.

Zweifelhafte Wirkungen entfalten würde auch die weitere Schaffung von Freibeträgen für den Eigentumserwerb bei der Grunderwerbssteuer. Dies würde als eine Art „Eigenheimzulage 2.0“ wirken und erneut die Zersiedlung anheizen.

Bezeichnender Weise ist die Schließung der Umgehungsmöglichkeiten der Grunderwerbssteuer mittels sogenannter **Share Deals nicht Teil des Konsolidierungspapiers**. Damit können die Milliardentransaktionen der Immobilienkonzerne weiterhin am Fiskus vorbei laufen. Erforderlich wäre eine Besteuerung aller Anteilverkäufe an Immobiliengesellschaften und die Schaffung einer Steuerermäßigung bei Verkauf an eine kommunale oder gemeinnützige Gesellschaft.

### **MIETEN**

#### Vereinbarungen / fehlende Vereinbarungen:

- Die Einführung qualifizierte Mietspiegel soll „verbreitert“ und der Geltungszeitraum eventuell verlängert werden. Weitere Einzelheiten finden sich in dem Papier nicht. Vor allem ist nicht vereinbart, dass in die Erhebung auch Mieten einfließen, die vor mehr als 4 Jahren erhöht oder neue vereinbart wurden. So wird es bei „Erhöhungsmietspiegeln“ bleiben.
- Die Mietpreisbremse soll am Ende des Geltungszeitraums „evaluiert“ werden. Zu einer Nachjustierung (Abschaffung von Ausnahmeregelungen, Auskunftspflichten des Vermieters, Rückerstattungsansprüche des Mieters, Flächendeckung) ist nichts vereinbart.
- „Anpassung“ und regelmäßige Prüfung des Wohngeldes, aber ohne quantitative Angaben.
- Keine Verschärfung der EnEV bei Gebäudemodernisierung, CO2-Bilanzierung auf Quartiersebene.
- Senkung der „Modernisierungumlage“ „mit Blick auf die gesunkenen Zinsen“. Eine Quote wird nicht genannt
- Verbraucherrechtliche Musterfeststellungsklage (S. 19), die aber voraussichtlich auf das Mietrecht keine Anwendung finden wird.

Grundsätzlich finden sich außerdem keine Vereinbarungen zu den folgenden **wichtigen** mietenpolitischen Punkten:

- Verschärfung der Kappungsgrenzen bei Anpassungen an die Vergleichsmiete
- Wiederherstellung der rechtlichen Möglichkeiten bei überhöhten Mieten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz
- Wirtschaftlichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung, Verhältnis der Mieterhöhung zu Energiekostensparnissen
- **Abzug von altersbedingten Erhaltungsaufwendungen bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen**
- eindeutige Regelungen zur wirtschaftlichen Härte nach Modernisierungsmieterhöhung
- Mieterschutz bei Kündigung wg. Eigenbedarfs und nicht angemessener wirtschaftlicher Verwertung
- Wiederherstellung des vollen Kündigungsschutzes bei Mietminderung und Zurückbehaltung
- Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in Eigentumswohnungen
- **Verbesserungen des Rechts der städtebaulichen Milieuschutzsatzung**
- Regelungen zum Nebenkostenrecht
- **sämtliche Regelungen, die die Marktmacht und Willkür großer Vermietungskonzerne begrenzen könnten** .

#### Bewertung:

Die bisherigen Vereinbarungen sind völlig unzureichend, um die weitere Mietenexplosion wirksam zu begrenzen und die Rechte der MieterInnen angesichts der Herausforderungen durch Wohnungsnot und Konzernmacht angemessen zu stärken.

#### Nachbesserungsbedarf (Auswahl):

- Die ortsübliche Vergleichsmiete muss sich generell auf alle gezahlten Mieten beziehen, nicht nur auf die in den letzten 4 Jahren erhöhten Mieten. (hilfsweise: letzte 10 Jahre)

- Professionelle Vermieter müssen sich bei Vorliegen eines Mietspiegels bei Mieterhöhungsbegründungen auf diesen beziehen. Mieterhöhungen unter Berufung auf drei Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand dürfen nicht mehr möglich sein.
- Die Kappungsgrenze bei laufenden Mietverträgen darf überall nur maximal 10 % innerhalb von drei Jahren betragen. In Gebieten mit besonders angespannter Wohnlage darf die Mieterhöhung nur maximal 6 % in drei Jahren betragen.
- Die Mietpreisbremse muss flächendeckend gelten und auf Ausnahmen muss weitestgehend verzichtet werden. Der Aufschlag auf den Mietspiegel muss gesenkt werden. Wird eine Neuvertragsmiete oberhalb des Mietspiegels plus ggf. Neuvermietungsauflage verlangt, gilt automatisch die ortsübliche Vergleichsmiete als vereinbart.
- Wiederherstellung der Anwendbarkeit von § 5 WiStG
- Die Mieterhöhung nach Modernisierungen (§ 559 BGB) muss auf jährlich 4 % der Modernisierungskosten gesenkt werden.
- Mieterhöhungen nach Modernisierung müssen für den Mieter wirtschaftlich sein. Die Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung darf nicht wesentlich höher liegen als die Energiekostensparnis. Dafür muss der Vermieter die Beweislast tragen.
- Ein Abzug der Erhaltungsaufwendungen bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen muss auch dann erfolgen, wenn kein akuter Reparaturbedarf besteht. Zu berücksichtigen sind das Alter und der spezifische Verschleiß des Bauteils.
- Zur wirtschaftlichen Härte nach Modernisierung müssen klare Regelungen hinsichtlich der Wohnkostenbelastung und der Rechtsfolgen geschaffen werden.
- Berufung auf Eigenbedarf muss wieder auf enge Familienangehörige beschränkt werden.
- Mieter dürfen nicht aufgrund nachvollziehbar begründeter Mietminderungen und Mietzurückbehaltungen gekündigt werden.
- Die Musterfeststellungsklage muss auch auf gleichgelagerte mietrechtliche Fälle anwendbar sein, z.B. umstrittenen Betriebskostenpositionen, gleichlautende Mieterhöhungsbegründungen und Modernisierungsankündigungen von Großvermietern.
- Es sollten wirtschaftsrechtliche Anforderungen für das Agieren (großer) professioneller Wohnungsvermieter geschaffen werden. Dazu gehören u.a. Anforderungen an die Wohnungsverwaltung. Bildung und Reinvestition von Instandhaltungsrücklagen sowie transparente treuhänderische Verwaltung der Nebenkostenvorauszahlungen.
- Es sollten bei (großen) professionellen Vermietern gemeinschaftliche Informations-, Prüf- und Anhörungsrechte der Mieterschaft geschaffen werden.