

Stellungnahme

Zum 12-Punkte-Plan „Mietenwende jetzt“ der SPD

Vorbemerkung

Mit dem 12-Punkte-Plan zur „Mietenwende jetzt“ legt die SPD ein Papier vor, welches auf einer vollkommen falschen Analyse beruht.

Die Ursachen der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt sind nicht Spekulation, Renditeerwartungen, Mißbrauch des Steuer- oder Mietrechts. Dies sind alles nur Folgen, bzw. Randerscheinungen einer über Jahrzehnten falsch verstandenen und widersprüchlichen Wohnungspolitik.

Eine Politik die sich mit diesen Randerscheinungen beschäftigt, statt die vorhandene Widersprüche aufzulösen, weckt Erwartungen, die nicht erfüllt werden können und wird daher zu immer radikaleren Maßnahmen greifen, die die Probleme weiter verschärfen werden.

Gerade vor einem Wohngipfel, der die Grundlagen einer gemeinsamen Problembewältigung legen soll, ist das das vollkommen falsche Signal zur falschen Zeit.

Mit der nachfolgenden ersten Kommentierung des 12-Punkte-Plan zeigte der BFW Widersprüche und Fehleinschätzungen auf.

	SPD	BFW
1.	<p>Wir müssen jetzt handeln und zwar schnell! Deshalb schlagen wir einen Mietenstopp vor. Das bedeutet, dass Bestandsmieten und Mieten bei Neuvermietungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für 5 Jahre nur in Höhe der Inflation steigen dürfen. Modernisierungen bleiben im Rahmen der nun abgesenkten Modernisierungsumlage weiterhin möglich. Wurde bei Vermietung mehr verlangt als zulässig, sollen die Mieter künftig die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen können – auch bei der schon bestehenden Mietpreislösung.</p>	<p>Ein pauschaler Mietenstopp geht in die falsche Richtung, denn es wohnen nicht die Bedürftigsten in den günstigsten Wohnungen.</p> <p>Die Kappungsgrenzen und Mietpreisbremsen für alle Mieter, ohne jegliche Sozialkomponente, haben das Ungleichgewicht in Deutschland gefördert. Die Mietunterschiede zwischen hohen und niedrigen Einkommen betragen heute gerade mal 0,90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.</p> <p>Zudem würden solche Maßnahmen nur dann zu einer Dämpfung des Mietpreisanstieges führen, wenn alle Mieten bisher schon mindestens gemäß Inflationsrate erhöht worden wären.</p> <p>Das ist aber nicht der Fall, da Bestandsmieten wegen fehlender Mietspiegel und der komplizierten Erhöhungsverfahren Bestandsmieten vielfach nicht geändert werden.</p> <p>Die Begrenzung der Mieterhöhung für einige würde so mit einem Mieterhöhungspotential bei vielen erkauf werden und das allgemeine Mietenniveau weiter anheben.</p>

<p>2.</p>	<p>Wir wollen bei öffentlich geförderten Wohnungen günstige Mieten länger garantieren. Die Höhe der Förderung koppeln wir daher künftig an die Dauer der Bindung. Investoren, die sich langfristig binden, sollen stärker profitieren. Unser Ziel ist: Was einmal öffentlich geförderter Wohnraum war, muss es auch langfristig bleiben. Mit ausreichend preisgebundenen Wohnungen, insbesondere in öffentlicher Hand, in Sozialbindung oder genossenschaftlicher Trägerschaft nehmen wir Druck aus dem Markt. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wollen wir, dass bei Neubauprojekten zur Hälfte preisgebundene und preisgedämpfte Wohnungen entstehen.</p>	<p>Trotz des geringen Bestandes an Sozialwohnungen liegen die Durchschnittsmieten in den Ballungszentren vielfach im Bereich der öffentlich geförderten Mieten.</p> <p>So liegt in Berlin die durchschnittliche Miete bei 6,39 EUR/qm, obwohl es bei 1,93 Mio. Wohnungen weniger als 120.000 Sozialwohnungen gibt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro qm im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) beliefen sich Ende des Jahres 2016 auf 6,40 EUR/qm. Auch nach Wegfall der Förderung können die Mieten nicht beliebig erhöht werden.</p> <p>Das Vergleichsmietensystem sorgt somit, wie die Daten zeigen, für eine ausreichende Übergangsphase.</p> <p>Problematisch ist eher, wenn die Bestände während der Bindungszeit aufgrund zu geringer Einnahmen nicht saniert/modernisiert und mit diesem Rückstand billig verkauft wurden, wie in einigen Kommunen geschehen. Der aufgelaufene Instandhaltungs-/Modernisierungsrückstand passt dann nicht zu den noch vorhandenen geringen Mieten und den notwendigen Investitionen.</p> <p>Ähnliches droht, wenn bei dem Aufbau zusätzlicher Bestände die Mieteinnahmen nicht zu den Baukosten passen. Genau diesen Weg deutet das Papier an: zu Hochpreiszeiten sollen die kommunalen Wohnungsgesellschaften bestände aufbauen dies sie zu Niedrigstpreisen vermieten sollen.</p> <p>Zudem liegt hier ein Missverständnis bzgl. der Funktion von Genossenschaften vor. Diese verschaffen nur ihren Mitgliedern sicheren Wohnraum. Dass diesen den Wohnraum auch am dringendsten zu diesen Preisen brauchen, ist damit aber nicht verbunden.</p>
<p>3.</p>	<p>Für bezahlbare Mieten brauchen wir einen neuen Sozialpakt zwischen der öffentlichen Hand und Immobilieneigentümern. Wer im Interesse der Mieter baut und nicht nur für den eigenen Profit, soll vom Staat unterstützt werden. Dieser kann private Unternehmen, die sich zu bestimmten solidarischen Kriterien verpflichten, etwa durch Steuervorteile und günstigeres landeseigenes Bauland bevorzugen. Dafür müssen Unternehmen ihren Gewinn beschränken, vorrangig und dauerhaft an besondere Bedarfsgruppen vermieten sowie die verstetigte Mietpreis- und Belegungsbindung und die Mietermitbestimmung wahren.</p>	<p>Die soziale Wohnraumförderung hat sich als regional angepasster Sozialpakt zwischen öffentlicher Hand und Immobilieneigentümern bewährt, wenn deren Ausgestaltung marktangemessen ist.</p> <p>Dies hängt immer mehr davon ab, dass die öffentliche Hand die wirklichen Baukosten und die Baukostentreiber anerkennt. Die oftmals nicht auskömmliche Förderung in Kombination mit einer über das vertragliche Maß hinausgehenden Bodenwertabschöpfung ist sicherlich der falsche Weg.</p>

	Auf diesem Wege soll ein breites und räumlich verteiltes Angebot von dauerhaft belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen entstehen.	<p>Wie es gehen kann, zeigt sich in NRW.</p> <p>Nach dem Bericht der NRW Bank wurden 2017 ca. 55 Prozent der neuen Sozialwohnungen von privaten Investoren und Wohnungsunternehmen gebaut, während kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen nur einen Anteil von 29 Prozent erbracht haben.</p>
4.	Spekulation mit Boden und Wohnimmobilien treibt die Mieten nach oben und muss deshalb unterbunden werden. Kommunen müssen nicht genutzte Baugrundstücke mit höheren Abgaben belegen können, so dass Spekulation unattraktiver wird und Anreize gesetzt werden, zügig zu bauen. Gleichzeitig müssen Baurechte in Innenstädten verstärkt mit Baupflichten einhergehen. Wenn die öffentliche Hand Grundstücke verkauft, soll eine Baupflicht im Kaufvertrag festgeschrieben werden.	<p>Es ist der Staat, der allein entscheidet ob, wann und wenn ja wie, wo gebaut werden kann. Spekulationen sind nur mit knappen Güter möglich.</p> <p>Der größte Anreiz für Bodenspekulation ist die Dauer der Erstellung von Bauleitplanungen durch die Kommunen.</p> <p>Wie kompliziert die Veräußerung und Bebauung von Brachen in Innenstädten selbst bei einem veräußerungswilligen Eigentümer ist, kann sehr gut an den nicht mehr genutzten Bahnhöfen der DB nachvollzogen werden. Ungelöste Konflikte bei der Bodenaufbereitung, TA Lärm und Wunschdenken der Kommunen führen hier zu kaum kalkulierbaren Prozessen, Zeitabläufen und Kosten.</p>
5.	Der Grundstücks- und Immobilienmarkt in Deutschland ist undurchsichtig. Das hilft Spekulanten, die auf den steigenden Wert leerstehender Wohnungen und unbebauten Landes wetten. Daher wollen wir Transparenz durch ein Flächen- und Immobilienregister, das ersichtlich macht, welche Flächen bebaut werden könnten, aber nicht genutzt werden. Weitere Instrumente muss insbesondere die Expertenkommission „nachhaltige Bodenmobilisierung und Bodenpolitik“ beim BMI beraten und Vorschläge erarbeiten – etwa: ein Planungswertausgleich, eine Besteuerung von spekulativen Bodenwertzuwächsen und Innenentwicklungsmaßnahmen	<p>Gegen Spekulation hilft nur die Ausweitung des Angebotes.</p> <p>Spekulationen erfolgen derzeit in der Regel durch überregionale Marktteilnehmer auf Märkten, deren Rahmendaten (Wirtschafts-, Einkommens-, Bevölkerungswachstum und knappes Bauland) transparent sind.</p> <p>Die Immobilienwirtschaft in Deutschland ist mittelständisch und regional organisiert. Den verschiedenen Teilnehmern auf den verschiedenen Märkten sind die regionalen Chancen und Risiken bekannt. Ebenso bekannt sind den Kommunen die Unternehmen, die in den letzten 20 Jahren verlässlich und erfolgreich mit ihnen zusammengearbeitet haben. Wenn bei der Vergabe von Grundstücken Verlässlichkeit, Erfahrung, Konzept und Bebauungswille statt Höchstpreis im Vordergrund stehen würden, wären an vielen Orten die Probleme geringer.</p>

<p>6.</p>	<p>Wir stellen mehr Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt her, indem wir den Missbrauch bei der Grunderwerbsteuer mittels „Share Deals“ schnellstmöglich beenden. Diese sogenannten „Share Deals“ ermöglichen es Immobilienunternehmen, die Grunderwerbsteuer zu umgehen, indem sie Objekte erst in eine Firma überführen und im Anschluss Anteile (engl. Shares) dieser Firma verkaufen. Durch diesen Steuertrick sparen Immobilienunternehmen hunderte Millionen Euro auf Kosten der Allgemeinheit.</p>	<p>Selbst wenn keinerlei Share Deals mehr erlaubt würden, wäre in den Bundesländern mit dem Höchststeuersatz von 6,5 Prozent allenfalls eine Absenkung um 0,65 Prozentpunkte möglich, so eine Analyse im Auftrag des Wirtschaftsrates der CDU.</p> <p>Die notwendige Rückkehr zu einem interessengerechten Grunderwerbsteuersatz kann jedenfalls nicht durch Veränderungen bei Share Deals erreicht werden. Die Diskussion um die Share Deals soll nur von dem eigentlichen Problem, den Rekordeinnahmen bei der gegenleistungslosen Grunderwerbsteuer, ablenken.</p>
<p>7.</p>	<p>Das weitverbreitete Geschäftsmodell, Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln, verschärft die Wohnungsnot in angespannten Mietmärkten. Langjährige Mieterinnen und Mieter können sich den Erwerb der Immobilie trotz Vorkaufsrecht oft nicht leisten und müssen dann umziehen. Zudem nutzen Eigentümer diverse Ausnahmen, um bereits existierende Umwandlungsbeschränkungen in Milieuschutzgebieten zu umgehen. Wir wollen, dass die geltenden Ausnahmen für Umwandlungsverbote auf ein Minimum reduziert werden und nur in Einzelfällen und in Absprache mit den Kommunen geltend gemacht werden können. Wir prüfen zudem, ob bestehende Umwandlungsverbote z.B. auf Kommunen und Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgeweitet werden können.</p>	<p>Die Prämisse ist schon falsch. Durch die Umwandlung der Wohnung wird das Mietverhältnis nur dann betroffen, wenn der neue Eigentümer die Wohnung selbst nutzen möchte.</p> <p>Andernfalls erwachsen aus der Umwandlung keinerlei Nachteile für den Mieter, selbst wenn er sich die angebotene Wohnung nicht leisten kann oder will.</p> <p>Im Extremfall werden durch diese Vorschläge auch gutverdienende Mieter in einer großen, billigen Wohnung vor einer Eigenbedarfskündigung durch junge Familien geschützt.</p>
<p>8.</p>	<p>Der Eigentümer einer Wohnung hat das Recht, sie auch zu bewohnen. Zu häufig wird aber Eigenbedarf vorgetäuscht, damit die Wohnungen im Anschluss teurer vermietet oder verkauft werden können. Um diesen Missbrauch zu verhindern, wollen wir die gesetzliche Regelung für die Eigenbedarfskündigung zu Wohnzwecken schärfen und Missbrauch stärker ahnden. Dazu wollen wir gesetzlich klarstellen, was ein hinreichender Bedarfsgrund ist.</p>	<p>Wer den Punkt 8. ernst nimmt, muss den Punkt 7. streichen.</p> <p>Ob es überhaupt eine statistisch nennenswerte Anzahl von Eigenbedarfskündigen zum Zwecke der Mieterhöhung gibt, ist stark zu bezweifeln. Grundsätzlich ist eine Eigenbedarfskündigung nur bei Einzel-Vermietern möglich, so dass sich ein signifikanter Wohnungsmarkteffekt ohnehin nicht zu erwarten wäre.</p>
<p>9.</p>	<p>Um den Erwerb von Eigentum zu erleichtern, führen wir das Bestellerprinzip bei Maklergebühren auch beim Erwerb von Immobilien ein. Damit müssen Käuferinnen und Käufer künftig in der Regel die Maklergebühren nicht mehr bezahlen.</p>	<p>Anders als im Mietrecht ermöglicht der Immobilienkauf im Nachfragemarkt die Verschiebung der Nebenkosten in den Kaufpreis. Dadurch würden die Intransparenz des Marktes und der Anstieg von Kaufpreisen weiter verstärkt.</p> <p>Die bessere Ausgestaltung des Leistungsbildes und der Qualifikation der Makler würde eher zu einer Stärkung der Verhandlungsposition der Verbraucher über die Höhe der Maklervergütung führen.</p>

<p>10.</p>	<p>Um die zunehmende Vertreibung sozialer und kultureller Projekte – etwa Kindertagesstätten oder betreute Wohnprojekte von sozialen Trägern – aus den Innenstädten zu stoppen, wollen wir das soziale Mietrecht ausweiten. Für diese Projekte sollen also ebenfalls Regelungen des sozialen Mietrechts, wie etwa ein effektiver Kündigungsschutz und eine Begrenzung zulässiger Mieterhöhungen, gelten. Ein solcher Schutz ist unverzichtbar, um die vielfältige Mischung aus kleinen Gewerbebetrieben, sozialen und kulturellen Projekten sowie Wohnraum in den Städten zu erhalten.</p>	<p>Die geforderte Ausweitung des sozialen Mietrechts könnte zur Folge haben, dass die Begründung solcher Mietverhältnisse kaum noch gelingt. Es ist Aufgabe des Staates, durch Förderung und nicht durch Einschränkung Dritter diese Projekte zu ermöglichen.</p> <p>Im Gegensatz zum Wohnen, bei dem es mit Einkommensgrenzen, angemessener Wohnungsgröße etc. objektive Anhaltspunkte gibt, sind soziale und kulturelle Projekte in ihrer Unterschiedlichkeit und Vielfältigkeit kaum in gesetzlichen Regelungen zu erfassen und unterschiedlichen politischen Zielsetzungen unterworfen.</p>
<p>11.</p>	<p>Studierende und Auszubildende sind besonders von Wohnungsnot und steigenden Mieten betroffen. Ihr Wohnraum darf nicht primär als Geldanlage dienen, sondern muss bezahlbar sein! Deshalb müssen wir einen Pakt für studentisches Wohnen schließen: Studierendenwohnheime stärken und Neubau fördern. Auch Azubis wollen wir den Zugang zu gefördertem Wohnraum ähnlich ermöglichen wie Studierenden. Zudem wollen wir die Kooperation zwischen Studierendenwerken und kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen unterstützen.</p>	<p>Voraussetzung für eine langfristige Investition in besondere Immobilienklassen sind zunächst langfristige politische Entscheidungen. Diese sind bei der Schul- und Bildungspolitik weder auf nationaler noch auf europäischer Ebene erkennbar.</p> <p>Die Renditerwartungen bei Spezialimmobilien steigen mit der Unkalkulierbarkeit der langfristigen Auslastung. Die gleichzeitige Beachtung von Nachnutzungsmöglichkeiten verursacht zusätzliche Baukosten, die wiederum preistreibend sind.</p> <p>Die Weckung von neuen Bedarfen bei Azubis, obwohl man die derzeit bestehenden Bedarfe bei Studenten nicht decken kann, ist nicht nachvollziehbar.</p>
<p>12.</p>	<p>Viele Menschen leben bewusst und gerne im ländlichen Raum. Die hohe Lebensqualität müssen wir erhalten. Neben der Sicherung und dem Aufbau sozialer und digitaler Infrastruktur sind auch städtebauliche Maßnahmen notwendig. Teilweise ist auf dem Land der Neubau günstiger als die Renovierung leerstehender Häuser im Ortskern. Der Bund und die Länder sollten daher stärker in lebendige Ortskerne investieren. Beispielsweise sollten alternative Nutzungen von Wohnbestand, Mehrgenerationenhäuser, Studierendengemeinschaften und Renovierungen gefördert werden. Beispielhaft ist hier das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“. Kommunen werden wir beim Rückbau leerstehender Gebäude unterstützen und sie anhalten, erst den Leerstand abzubauen, bevor sie neue Bauflächen ausweisen.</p>	<p>Die Zukunft des ländlichen Raumes darf nicht von der Nutzung vorhandener Gebäude abhängig gemacht werden. Es braucht vielmehr ein Zusammenspiel von Neubau und Revitalisierung.</p> <p>Gerade im ländlichen Raum braucht es energieeffiziente, wenn nicht sogar energieautarke, altersgerechte und flexible Wohnungen. Deren Herstellung durch Umbau des Bestandes ist oftmals durch Modernisierung nicht oder nicht wirtschaftlich zu erreichen.</p>

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch