



# POSITIONEN

Berlin, November 2018

## Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz

### **Mietpreisbremse abschaffen**

Die Mietpreisbremse muss dringend abgeschafft werden. Sie ist nicht geeignet, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Durch gedrosselte Mieten werden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin deutlich zu. Die Möglichkeit, den Zuschlag für eine Wohnung zu erhalten, sinkt dagegen – insbesondere für untere Einkommensschichten – deutlich.

### **Einfachen Mietspiegel stärken**

Der einfache Mietspiegel als Streitvermeidendes Instrument muss gestärkt werden. Er wird in der Regel von allen Parteien akzeptiert und kann gerichtlich überprüft werden. Auf einen qualifizierten Mietspiegel, der extrem aufwändig nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden soll, kann dann – auch im Interesse der Vereinheitlichung! – verzichtet werden. Vor allem muss auf die gesetzliche Vermutung, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt, verzichtet werden.

### **Kleine Modernisierung – einfach und wirkungsvoll**

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist für private Vermieter ein rechtliches Minenfeld. Viele Modernisierungen unterbleiben daher während eines laufenden Mietverhältnisses. Wir schlagen ergänzend Regelungen für eine „kleine Modernisierung“ vor: Die formellen Anforderungen für die Vermieter werden spürbar gesenkt. Im Gegenzug wird der bei der Mieterhöhung zu berücksichtigende Betrag bei 7.000 Euro gedeckelt. Die höchste mögliche Mietsteigerung beträgt danach 64,16 Euro/Monat.

### **Nutzung erneuerbarer Energien in Mietshäusern voranbringen**

Bisher sind die Hürden für private Vermieter, ihre Mieter mit selbst erzeugter erneuerbarer Energie zu versorgen, sehr hoch. Wir schlagen daher die Einführung einer Stromkostenverordnung vor. Dann können Vermieter den selbst erzeugten Strom an ihre Mieter abgeben und deutlich unbürokratischer mit den jährlichen Betriebskosten abrechnen. Damit würde ein großer Beitrag für die Energiewende im vermieteten Gebäudebestand geleistet, ohne die Mieter schlechter zu stellen.

### **Schönheitsreparaturen rechtssicher regeln**

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten für Vermieter, Schönheitsreparaturen wirksam auf Mieter zu übertragen, in Einzelfällen entschieden. Das hat für Unsicherheit bei Eigentümern gesorgt. Der Gesetzgeber sollte daher rechtssicher regeln, dass und in welchem Umfang Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden können. Eine gangbare Lösung wäre beispielsweise eine Kombination aus starren Fristen sowie einer Klausel zur anteiligen Kostenübernahme durch den Mieter bei einem vorzeitigen Auszug.

### **Wohnungseigentumsgesetz vereinfachen**

Das Wohnungseigentumsgesetz muss sprachlich und strukturell vereinfacht werden, damit Wohnungseigentümer wissen, welche Rechte und Pflichten sie haben. So können Missverständnisse in einer Wohnungseigentümergeinschaft verhindert werden.

### **Wohnungseigentümergeinschaften sind Verbraucher**

Es muss gesetzlich klargestellt werden, dass Wohnungseigentümergeinschaften Verbraucher sind. Die aktuelle rechtliche Grauzone sorgt für unnötig viel Streit vor Gericht.

### **Außergerichtliche Streitschlichtung für Wohnungseigentümergeinschaften**

Um bei Streitigkeiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Alternative zum teuren und langwierigen Klageverfahren zu haben, schlagen wir vor, die Option einer außergerichtlichen Streitschlichtung einzuführen.

### **Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz synchronisieren**

Das Mietrecht und das Wohnungseigentumsgesetz harmonisieren an einigen Stellen nicht. In der Folge kann der vermietende Eigentümer Vorgaben aus der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gegenüber seinem Mieter durchsetzen, ohne gegen mietrechtliche Vorschriften zu verstoßen. Wir fordern daher, das Mietrecht mit dem Wohnungseigentumsrecht zu synchronisieren. Mietverhältnisse in Wohnungseigentümergeinschaften müssen an die Flexibilität des Wohnungseigentumsgesetzes angepasst werden können, so dass den wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen ein Vorrang eingeräumt werden sollte.

## **Steuern und Abgaben**

### **Grundsteuer einfach und aufkommensneutral reformieren**

Eine Ländermehrheit hat ein Grundsteuermodell im Bundesrat verabschiedet, das wir ablehnen. Das Bemessungsverfahren ist zu kompliziert und aufwändig sowohl für Eigentümer als auch für Verwaltungen. Die Anbindung an den Faktor Bodenrichtwert würde die Steuerbelastung erheblich erhöhen. Wir fordern Vereinfachung und Aufkommensneutralität. Beides wäre durch das sogenannte Äquivalenzmodell gesichert.

### **Keine Baulandsteuer**

Die Baulandsteuer ist kein Mittel, um mehr Bauland für neue Wohnungen zu gewinnen. Sie trafe vor allem finanzschwache Eigentümer und würde die Bodenspekulation eher befeuern als zu bekämpfen.

### **Wohngebäude-AfA: Lineare Abschreibung auf drei Prozent erhöhen**

Die lineare Gebäudeabschreibung muss von zwei auf drei Prozent erhöht werden, um die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten an die Entwicklungen des Wohnungsmarktes anzupassen.

Die Vorgaben für die Absetzung für Abnutzung (AfA) gehen bei Wohngebäuden von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren aus. Durch die Energiewende, die mittlerweile deutlich verkürzte Lebensdauer wesentlicher Gebäudeteile und gesetzliche Vorgaben – wie etwa die Austauschpflicht für Heizungen – hat sich die Nutzungsdauer auf heute durchschnittlich 36 Jahre verkürzt.

### **Energetische Gebäudesanierung steuerlich fördern**

Wir fordern den Aufbau einer dritten, steuerlichen Fördersäule für energetische Gebäudesanierung. Die vorhandenen Förderinstrumente (zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse der bundeseigenen KfW, Förderprogramme des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) werden nicht von allen Eigentümern gleichermaßen genutzt, passen nicht für jede Sanierungssituation und sind in der Abwicklung teils extrem aufwändig.

### **Handwerkerbonus ausweiten**

Wir fordern die Ausweitung dieses Handwerkers-Bonus: Bei energetischen Modernisierungen oder Maßnahmen zum Einbruchschutz sollten alle Aufwendungen (Arbeits- und Materialkosten) steuermindernd wirken. Die Geltendmachung haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG stellt für selbstnutzende Eigentümer, die andere Förderungen nicht in Anspruch nehmen, eine effektive Förderung dar.

### **Weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer ausschließen – mittelfristiges Ziel: 3,5 Prozent bundesweit**

Mit der anstehenden Reform des Solidarpakts und des Länderfinanzausgleichs, die bis zum Jahr 2019 abgeschlossen sein muss, müssen aus unserer Sicht die Fehlanreize zu steigenden Grunderwerbsteuersätzen beseitigt werden. Seit dem Ende des bundeseinheitlichen Grunderwerbsteuersatzes von 3,5 Prozent im Jahr 2006 haben die Länder diese Steuer erheblich erhöht und damit den Erwerb von Wohnimmobilien maßgeblich verteuert. Das steht im Widerspruch zu zahlreichen Maßnahmen der Wohneigentumsförderung. Mittelfristig sollte ein bundesweiter Satz von 3,5 Prozent angestrebt werden.

### **Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Share Deals ausschließen**

Wird eine Immobilie nicht direkt verkauft, sondern in eine Gesellschaft eingebracht, von der dann ein Käufer die Mehrheit der Anteile erwirbt, so ist dieser Investor von der Grunderwerbsteuer befreit, solange er weniger als 95 Prozent der Anteile erwirbt (Share Deals). Aus unserer Sicht muss diese Form der Steuervermeidung ausgeschlossen werden.

### **Keine CO<sub>2</sub>-Abgabe**

Bei einer isolierten ökonomischen Betrachtung ist eine CO<sub>2</sub>-Abgabe ein effizienteres Klimaschutzinstrument als das aktuelle Regelungsdeckdicht, dessen Wirkungen keiner mehr nachvollziehen kann. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen lehnen wir sie dennoch ab: Sie würde die Kosten des Wohnens für Mieter und selbstnutzende Eigentümer weiter in die Höhe treiben. Wir brauchen Steuersenkungen, keine neuen Abgaben.

## Wohnungspolitik

### Einbeziehung privater Eigentümer in die Stadtentwicklungspolitik

80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland stehen im Eigentum privater Einzeleigentümer. Eine erfolgreiche Politik zur Entwicklung von Städten und Quartieren muss diese Eigentümergruppe von Anfang an einbeziehen.

### Flächenentwicklung darf niemanden ausschließen

Bei der Entwicklung von Flächen der öffentlichen Hand müssen alle Marktteilnehmer – auch private Eigentümer oder lokale Investorengemeinschaften – gleiche Chancen auf diese Flächen haben. Bund, Länder und Kommunen müssen Bauland kleinteiliger veräußern und weiterentwickeln. Der dahinterstehende Planungsaufwand für kleinteiligere Quartiere ist bei weitem nicht so groß wie die städtebaulichen Missstände, die immer wieder in gleichförmigen Quartieren aus Investorenhand entstehen.

### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die vereinfachte Flächenausweisung im Außenbereich führt zu städtebaulichen Fehlentwicklungen. So wird vor allem dort gebaut, wo kein Wohnraum gebraucht wird. Durch das Ausweisen von Bauland in der Peripherie riskieren Städte und Gemeinden eine Verödung der Ortskerne und Zersiedlung ihrer Flächen. Eine Ausnahme kann nur in Ballungszentren gelten.

### Schneller und günstiger bauen

Es muss wieder schneller und günstiger gebaut werden können, um den dringend notwendigen zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Nachverdichtungen sowie die Nutzung von Baulücken und Brachflächen sind dafür geeignete Mittel. Ebenso sollte eine einheitliche Musterbauordnung angestrebt sowie die zahlreichen Bau-normen und technischen Anforderungen reduziert und vereinfacht werden.

### Baukindergeld nur ein Baustein der Eigentumsförderung

Den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, ist das richtige Ziel. Das Baukindergeld kann jedoch nur ein Baustein sein, da es den förderungswürdigen Personenkreis zu eng fasst und an der falschen Stelle fördern soll: Auch Kinderlose haben ein förderungswürdiges Interesse an Wohneigentum als Altersvorsorge. Die Tilgung eines Baudarlebens ist derzeit nicht das größte Problem, sondern vor allem die hohen Erwerbsnebenkosten, die unmittelbar anfallen. Daher gilt es, die Praxis sogenannter Share Deals zu beenden und mit den Mehreinnahmen die Grunderwerbsteuer zu senken.

### Gezielt sozialen Wohnraum fördern

Der Ausbau der sozialen Wohnraumförderung in entsprechenden Engpassregionen ist sinnvoll. Private Eigentümer – die vom aktuellen Bestand an Sozialwohnungen knapp 30 Prozent in ihrem Eigentum halten – müssen daran beteiligt werden. Die Verantwortung des Bundes für die soziale Wohnraumförderung darf nicht bei der Ausschüttung von Milliardenbeträgen enden. Vor allem dann nicht, wenn diese Gelder von den Bundesländern nicht ihrem Zweck entsprechend eingesetzt werden. Soziale Wohnraumförderung muss für private Eigentümer praktikabler und eine zweckentsprechende Verwendung sichergestellt werden.

### Lärmschutz

Bestrebungen interessierter Kreise, den Messpunkt für die Feststellung von Lärmbelästigung durch Gewerbe- und Industrieanlagen in einem Wohngebäude von außen nach innen zu verlegen, widerspricht Haus & Grund vehement. Würde der Messpunkt in das Innere des Wohngebäudes verlegt, würde die Verantwortung für die

Lärminderung zumindest teilweise vom Verursacher auf denjenigen verlagert, der den Lärm ertragen muss. Diese Abkehr vom Verursacherprinzip müssten die Bewohner durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes teuer bezahlen.

## Energiepolitik

### Gesetzlichen Rahmen vereinfachen

Die formalen und bürokratischen Anforderungen an energetische Gebäudesanierung sind unnötig hoch. Die bestehenden gesetzlichen Regelwerke (Energieeinspargesetz, Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) müssen zusammengeführt und vereinfacht sowie die Anforderungen an Eigentümer beispielsweise nach Gebäudestruktur und -art differenziert werden.

### Energetische Anforderungen im Bestand nicht verschärfen

Für Bestandsgebäude dürfen die energetischen Vorgaben nicht weiter verschärft und die Nutzung erneuerbarer Energien nicht zur Pflicht gemacht werden. Die Ermächtigungsgrundlage für diesbezügliche Landesregelungen ist abzuschaffen. Durch eine Ausweitung des Markt-Anreiz-Programms des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle und zusätzliche steuerliche Förderung können positive Anreize für Eigentümer gesetzt werden. Bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wird die spezielle Situation von Vermietern bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Das Ergebnis war in der Vergangenheit, dass die energetischen Anforderungen Vermieter unzumutbar hoch belastet haben. Künftig muss das Investor-Nutzer-Dilemma berücksichtigt werden.

### Energieausweis

Eine Vereinheitlichung des Energieausweises ist dringend erforderlich. Der Verbrauchsausweis ist für bestehende Gebäude die einzig richtige Variante. Nur was tatsächlich verbraucht wird, kann auch durch energetische Maßnahmen eingespart werden. Ein Bedarfsausweis für ein und dasselbe Gebäude hingegen kann je nach Berater oder Berechnungsmethode unterschiedlich ausfallen. Das führt zu Verwirrung bei der Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien, zu Verzerrungen im Gesamtbild und zu einer nur begrenzten Aussagekraft des Energieausweises.

### Individueller Sanierungsfahrplan

Im Bestand gestaltet sich die energetische Sanierung eines Wohngebäudes als so komplex, dass private Eigentümer leicht überfordert sind. Mit dem individuellen Sanierungsfahrplan ist ein geeignetes Hilfsmittel geschaffen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Beratung von einem unabhängigen und qualifizierten Energieberater durchgeführt wird, der für den Erfolg der von ihm vorgeschlagenen Maßnahmen haftet.

### Polystyrol-Dämmung

Viele Fragen bezüglich der Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaum sind bisher ungeklärt. Das betrifft z. B. Brand- und Gesundheitsrisiken, die Wiederverwertbarkeit und gefahrlose Entsorgung. Diese müssen wissenschaftlich erforscht werden. Bis zur Klärung dieser Fragen sollten gesetzliche Anforderungen an die Fassadendämmung so ausgestaltet werden, dass diese auch ohne den Einsatz von Polystyrol wirtschaftlich umsetzbar sind.

### CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung

Dämmmaßnahmen an bestehenden Gebäuden finden so wenig Akzeptanz, dass mit diesem Instrument alleine die Klimaschutzziele nicht erreicht werden können.

Wir fordern daher bei bestehenden Wohngebäuden den Fokus auf eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbarer Energietechnik (Fotovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen) zur Wärme- und Stromversorgung zu legen. Dafür müssen ein langfristig verlässlicher rechtlicher Rahmen und damit Finanzierungssicherheit für Vermieter geschaffen und bürokratische Hürden reduziert werden.

### **Stromkostenverordnung**

Bisher sind die Hürden für private Vermieter, ihre Mieter mit selbst erzeugter erneuerbarer Energie zu versorgen, sehr hoch. Wir schlagen daher die Einführung einer Stromkostenverordnung vor. Dann können Vermieter den selbst erzeugten Strom an ihre Mieter abgeben und deutlich unbürokratischer mit den jährlichen Betriebskosten abrechnen. Damit würde ein großer Beitrag für die Energiewende im vermieteten Gebäudebestand geleistet, ohne die Mieter schlechter zu stellen.

### **Keine Einbaupflicht für intelligente Stromzähler in Privathaushalten**

Das Digitalisierungsgesetz erlaubt den Netz- oder Messstellenbetreibern ab 2020 den Einbau von intelligenten Stromzählern in Haushalten mit einem Verbrauch von weniger als 6.000 Kilowattstunden pro Jahr. Ihren Nutzen und ihre Wirtschaftlichkeit sind bislang nicht erwiesen, viele Datenschutzfragen sind ungeklärt. Wir fordern, dass private Verbraucher den Einbau ablehnen können.

### **EEG-Umlage auslaufen lassen**

Die EEG-Umlage dient dazu, die Einspeisung von Strom aus Wind, Wasser, Sonne, Geothermie oder Biomasse in das öffentliche Stromnetz zu finanzieren. Sie wird von den privaten Stromverbrauchern gezahlt, wohingegen Teile des produzierenden Gewerbes befreit sind. Diese Ungerechtigkeit muss beendet werden, indem die EEG-Umlage auslaufen gelassen wird.

### **Rechte von Eigentümern bei Ausbau von Stromnetzen stärken**

Unmittelbar von einem Netzausbau betroffene Eigentümer sind in mehrerlei Hinsicht benachteiligt: Sie erfahren von den Planungen oft erst nach Abschluss des Planungsverfahrens, so dass sie ihre Interessen nicht angemessen geltend machen können. Die vorzeitige Besitzeinweisung bzw. Enteignung gleicht meist einer Vorentscheidung, die sich im weiteren Verfahren nur schwer korrigieren lassen wird. Und die Entschädigungen fallen oft zu gering aus. Wir fordern eine frühzeitige Beteiligung, den Ausschluss der vorzeitigen Besitzeinweisung und klare Regelungen für angemessene Entschädigungen.

### **Eichfristen für Wasserzähler verlängern, vereinheitlichen und differenzieren**

Wasserzähler müssen gemäß dem deutschen Eichrecht im internationalen Vergleich extrem oft gewechselt werden – alle fünf bzw. sechs Jahre –, obwohl sie in der Regel zu diesem Zeitpunkt noch sehr genaue Messergebnisse erzielen. Dadurch entstehen den privaten und öffentlichen Haushalten unverhältnismäßig hohe und unnötige Kosten. Wir fordern daher eine Änderung des Mess- und Eichrechts: Die Fristen für Kalt- und Warmwasserzähler sollten vereinheitlicht und technologiespezifisch auf 15 bzw. 20 Jahre verlängert werden.

### **Rechte von Eigentümern beim Bau von Windkraftanlagen stärken**

Eigentümer, in deren Nachbarschaft eine Windkraftanlage errichtet wird, können sich dagegen nicht wehren. Sie müssen auch mögliche Einschränkungen in der einträglichen Nutzung und Verwertung ihres Grundstücks hinnehmen.

Um die Auswirkungen zu begrenzen, muss für das Bauleitplanungsverfahren eine bundeseinheitliche Kodifikation einer Abstandsregelung entwickelt werden, die bereits während der Aufstellung eines Flächennutzungsplans maßgeblich sein muss. Darüber hinaus müssen die benachbarten Eigentümer an den Gewinnen aus der Nutzung der Windkraftanlagen beteiligt werden.

## **Anschluss an Wärmenetze erleichtern**

Wärmenetze, die mittels ohnehin anfallender Wärme betrieben werden, sind energetisch sinnvoll. Von Vermietern werden sie bislang jedoch wenig genutzt, da die Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (WärmeLV) Kostenneutralität für den Mieter verlangt. Vermieter können oftmals einen Anschluss an ein Wärmenetz nur vornehmen, wenn sie zukünftig einen Teil der Betriebskosten für Warmwasser und Heizung entgegen der ursprünglichen mietvertraglichen Vereinbarung selbst tragen. Damit der nachträgliche Anschluss an ein Wärmenetz für Vermieter wirtschaftlich interessant ist, muss dieser aus dem Anwendungsbereich der WärmeLV herausgenommen werden.

---

## **Haus & Grund Deutschland**

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

## ***Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer***

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.