



# POSITION

Berlin, Februar 2020

## Wohnungspolitik und Stadtentwicklung

### I. Demografischer Wandel

Der demografische Wandel bringt auch für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Deutschland weitreichende Veränderungen mit sich. Nach jüngsten Prognosen wird die Zahl der Haushalte bis 2035 auf 43,2 Millionen Haushalte steigen. 2015 waren es 40,8 Millionen. Diese Zunahme ist zum einen auf Bevölkerungszunahme zurückzuführen, zum anderen auf einen anhaltenden Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten. Diese Tatsache wird dafür sorgen, dass die quantitative Nachfrage nach Wohnraum bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin steigt. Gleichzeitig werden sich die Anforderungen der immer älter werdenden Nachfrager an die Qualität des Wohnraums aber bereits in den nächsten Jahren stark verändern. Im Jahr 2008 lebten etwa vier Millionen 80-Jährige und ältere in Deutschland, dies entsprach fünf Prozent der Bevölkerung. Ihre Zahl wird kontinuierlich steigen und mit über zehn Millionen im Jahr 2050 den bis dahin höchsten Wert erreichen. Dementsprechend wird barrierearmer Wohnraum wichtiger, die Bedeutung der Anzahl an Kinderzimmern für die Vermietbarkeit von Wohnungen dürfte abnehmen. Ab dem Jahr 2029 werden deutschlandweit auch die Anzahl der Haushalte und die Nachfrage nach Wohnraum sinken. Die Politik muss sicherstellen, dass die Wohnungswirtschaft ihr Angebot möglichst reibungslos den veränderten Rahmenbedingungen anpassen kann.

### II. Wohnungsneubau staatlich flankieren

In begehrten Quartieren einiger Groß- und Universitätsstädte ist die Nachfrage nach Wohnungen in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen. Um der gesteigerten und in Zukunft wahrscheinlich im Vergleich zu bisherigen Annahmen höheren Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und den Wohnungsneubau zu forcieren, hat das Bundesbauministerium in der 18. Wahlperiode ein 10-Punkte-Programm vorgelegt. Es sollen damit vor allem Anreize für den Bau von bezahlbarem Wohnraum gesetzt werden. Viele dieser Punkte sollten schnellstmöglich umgesetzt werden, damit auch Privatpersonen, die nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung für den Neubau von drei Viertel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stehen, weiterhin neuen Wohnraum schaffen können.

#### Schnelleres, kostengünstigeres Bauen

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund das Ziel, schnelleres und kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. Die angedachten Maßnahmen – Bauland bereitstellen, öffentliche Grundstücke verbilligt vergeben, Brachflächen und Baulücken schließen – dienen diesem Ziel. Insbesondere erscheinen dafür die Nachverdichtung, die Nutzung von Baulücken und Brachflächen als am besten geeignete Mittel. Ebenso unterstützen wir die Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand nach Konzeptqualität vollumfänglich. Die verbilligte Abgabe dieser Grundstücke, um die Gesamtkosten der Bauerstellung zu verringern, ist dabei ebenso sinnvoll, sollte aber dennoch nicht als Normalfall angesehen werden. Unter anderen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungs-

markt kann die verzerrende Wirkung der verbilligten Abgabe, die einer Subvention gleichzustellen ist, gesamtwirtschaftlich negative Effekte hervorrufen. Problematisch ist aus Sicht von Haus & Grund die in jüngster Zeit wieder verstärkt diskutierte Außenentwicklung. Eine verstärkte Außenentwicklung kann nur als letztes Mittel in wenigen angespannten Wohnungsmärkten die Lösung sein. Die von der Bundesregierung angemahnte Flexibilisierung von Stellplatzverordnungen sieht Haus & Grund als förderliche Begleitmaßnahme an.

### **Soziale Wohnraumförderung**

Den Ausbau der sozialen Wohnraumförderung und deren Einsatz in entsprechenden Engpassregionen hält Haus & Grund ebenfalls für sinnvoll. Die für den Zeitraum bis 2019 beschlossene zusätzliche Förderung in Höhe von 500 Millionen Euro pro Jahr für ein Wohnungsbauprogramm zugunsten sozialer Brennpunkte ist daher begrüßenswert. Aus Sicht der privaten Eigentümer – die vom aktuellen Bestand an Sozialwohnungen knapp 30 in ihrem Eigentum halten – ist es wünschenswert, dass die Ausgestaltung des Programms die Partizipation Privater nicht einschränkt, sondern vielmehr fördert. Kommunale Verfügungsreserven am Wohnungsmarkt sind zweckmäßig, um Personen mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Grundsätzlich dürfen diese Reserven aber nicht dazu führen, dass Kommunen und deren Unternehmen zu führenden Akteuren auf den lokalen Wohnungsmärkten werden. Die explizite Nennung des Ziels, genossenschaftliches Wohnen zu stärken, muss aus Sicht von Haus & Grund aus dem Katalog der Bundesregierung gestrichen werden. Der Staat kann und sollte keine der auf dem Wohnungsmarkt vertretenen Anbietergruppen derartig offenbar uneingeschränkt bevorteilen.

### **Steueranreize**

Die Schaffung von zielgenauen steuerlichen Anreizen für mehr bezahlbaren Wohnraum muss auch die große Menge an Bestandswohnungen im Blick haben, die bereits heute kostengünstiges Wohnen ermöglicht. Haus & Grund plädiert daher für eine Anhebung des linearen Abschreibungssatzes auf 4 Prozent. Dies entspricht dem heute tatsächlich vorliegenden „schnelleren Verbrauch“ von Wohngebäuden, der durch die kurze Lebensdauer einiger Bauteile, insbesondere energetisch relevanter Bauteile (Dämmung), und durch die fortschreitende Technisierung der Gebäude, realistisch ist.

### **Einheitliche Musterbauordnung**

Darüber hinaus hält es Haus & Grund für richtig, die Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anzustreben, um einheitliche Standards zu schaffen und somit ebenfalls zu einer Kostenreduzierung bei Wohnungsneubauten zu gelangen. Es sei darauf hingewiesen, dass eine Vereinheitlichung der Länderbauordnungen unter Berücksichtigung des jeweils höchsten Anforderungsniveaus einer bisherigen Länderbauordnung keinerlei positive Effekte mit sich brächte. Als ein weiterer Kostentreiber im Baubereich wurden die Vorgaben des Normungswesens identifiziert. Haus & Grund plädiert für eine Vereinfachung und Reduzierung der Bauvorschriften und technischen Anforderungen. Entsprechend den Forderungen der Baukostenenkommision muss vor Einführung neuer Regelwerke oder deren Änderung eine Kosten-Nutzen-Abschätzung vorgenommen werden. Bezogen auf Wohngebäude sind dabei neben den Baukosten auch die Auswirkungen auf die Kosten des Wohnens (Mieten) zu prüfen.

### **Energiericht vereinfachen**

Die Anregung, die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) strukturell neu zu konzipieren, hält Haus & Grund für eine große Chance, die rechtlichen Regelungen zu vereinfachen und deren Anwendung zu erleichtern. Mit der Neukonzeptionierung des Energieeinsparrechts dürfen allerdings keine Verschärfungen für den Gebäudebestand verbunden werden, da hier bereits die Grenzen des wirtschaftlich Machbaren (bezahlbare Mieten) erreicht sind. Diese Gefahr bestand beim Anfang 2017 im Bundestag gescheiterten Gebäudeenergiegesetz. Zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien soll weiterhin auf die bewährte Förderung durch das Marktanreizprogramm der BAFA gesetzt werden. Für eine weitere Beschleunigung des Zubaus erneuerbarer Energien und für sinnvolle Effizienzmaßnahmen am Gebäude ist die Verbesserung der bestehenden Anreizinstrumente in Erwägung zu ziehen. Nach

Ansicht von Haus & Grund könnte eine zusätzliche steuerliche Förderung positive Signale setzen. Zugleich muss auf die Verbesserung der Qualität von Energieberatung und angebotenen Produkten sowie Bauleistungen zur energetischen Modernisierung (z. B. Dämm- und Heizsysteme) hingewirkt werden. Für den privaten Immobilieneigentümer ist die Qualität dieser Leistungen existenziell. Sie ist für den Werterhalt und den späteren Instandhaltungsaufwand der Immobilie und damit für die Wohnkosten entscheidend.

### **Lärmschutz**

Bestrebungen interessierter Kreise, den Messpunkt für die Feststellung von Lärmbelastigung 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.

## **III. Stadtentwicklung**

Die Alterung der Gesellschaft, die Attraktivität von Städten sowie die steigende Nachfrage nach Ein- und Zweizimmerwohnungen erfordern es, dass sich Einzeleigentümer verstärkt mit der Zukunft ihrer Immobilie vertraut machen. Dies umfasst auch das eigene Quartier und Stadtviertel. Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes sollten aus Sicht von Haus & Grund Deutschland für alle Anbieter ausgewogen ausgestaltet sein. Dementsprechend sollten die unterschiedlichen Anbietergruppen ebenfalls ausgewogen bei der zukünftigen Gestaltung der Städte und Kommunen einbezogen werden.

### **Städtebauförderung**

Die Städtebauförderung des Bundes leistet einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung der Städte und Gemeinden. Die Politik hat die – auch durch die demografische Entwicklung ausgelöste – notwendige Rückbesinnung auf die Innenstädte prinzipiell erkannt. Da der größte Teil des innerstädtischen Wohnungsbestandes im Eigentum Privater steht, ermöglicht nur die Einbeziehung dieser Gruppe eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung. Vor diesem Hintergrund begrüßt Haus & Grund Deutschland umso mehr, dass in der 18. Legislaturperiode die Mittel im Bereich der Stadtentwicklung aufgestockt werden. Eine Erhöhung der Effizienz der in der Städtebauförderung eingesetzten Haushaltsmittel könnte durch eine Straffung der Programmstrukturen erreicht werden, etwa durch eine Verringerung der Anzahl der Programme der Städtebauförderung.

Als zentrale Programme der Städtebauförderung sollten in Zukunft die „Soziale Stadt“ und das sogenannte Zentrenprogramm fungieren. Das Zentrenprogramm trägt der begonnenen Rückbesinnung auf die Innenstädte in angemessener Weise Rechnung und ergänzt das universell einsetzbare Programm „Soziale Stadt“ optimal. Die im Rahmen der bisherigen Programme entwickelten Instrumente sind geeignet, alle Ziele der Stadtentwicklungspolitik effizient und nachhaltig zu erreichen. Von zusätzlichen Programmen ist daher in jedem Fall abzusehen. Die in der 17. Wahlperiode erfolgreich begonnene Einbeziehung privater Eigentümer in Stadtentwicklungsprozesse ist fortzusetzen und zu vertiefen.

### **Einbeziehung privater Eigentümer**

Innenstädtische Quartiere mit einem hohen Anteil privater Immobilieneigentümer weiterzuentwickeln, erwies sich in der Vergangenheit als äußerst aufwendig. Im Rahmen des bundesweiten Forschungsvorhabens „Kooperation im Quartier – KiQ“ wurden in den vergangenen Jahren innovative Instrumente, Maßnahmen und Vorgehensweisen entwickelt, mit deren Hilfe die Kooperation zwischen der Kommune und privaten Eigentümern erheblich verbessert werden konnte. Das gemeinsame Ziel der Modellprojekte war es stets, sowohl den öffentlichen Raum als auch die Einzelimmobilien abgestimmt und allgemeinwohlorientiert zu verbessern. Die Ergebnisse des KiQ-Forschungsvorhabens sollten daher in sämtliche Programme der Städtebauförderung übernommen werden.

## IV. Baulandpolitik: Novelle des Baugesetzbuches

### Keine Erweiterung der kommunalen Vorkaufsrechte

Haus & Grund Deutschland lehnt eine Erweiterung der kommunalen Vorkaufsrechte ab. Die Ausübung von Vorkaufsrechten dient nicht der zügigen Mobilisierung von Bauland.

Haus & Grund Deutschland begrüßt eine vorausschauende Baulandpolitik unserer Städte und Gemeinden. Dazu brauchen unsere Kommunen klare Ziele und eine transparente Baulandstrategie, um Planungssicherheit für alle Akteure sicherzustellen. Das kommunale Vorkaufsrecht ist allem voran ein Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung. Es darf nur im engen Maße zur Steuerung der gemeindlichen Bodenpolitik eingesetzt werden.

Das Vorkaufsrecht kann kein Instrument zur allgemeinen Bodenbevorratung der Gemeinden sein. Es stehen bereits vielfältige planungs- und bodenrechtliche Instrumente und praktikable Verfahren zur Baulandentwicklung zur Verfügung. Es liegt bei den Kommunen, die vorhandenen Instrumente konsequent anzuwenden, anstatt neue einzufordern.

Vorkaufsrechte dürfen nicht dazu missbraucht werden, eine kommunale Bodenvorratspolitik zu etablieren oder einen kommunalen Wohnungsbestand zu begründen oder zu erweitern. Die zweckwidrige Ausübung von Vorkaufsrechten birgt die Gefahr, dringend benötigtes Bauland dem Wohnungsbau zu entziehen und so Spekulation und Preissteigerungen Vorschub zu leisten. Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten wird die Ursache steigender Baulandpreise nicht beseitigt.

---

### 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.