



# Forderungen für die 20. Wahlperiode des Deutschen Bundestags

Berlin, November 2020

## Vorwort

In Deutschland können die Menschen gut wohnen – ob zur Miete oder im selbstgenutzten Eigentum. Die aktuellen Ereignisse in Bezug auf die Corona-Pandemie zeigen dazu umso deutlicher, wie wichtig die eigenen vier Wände sind, in denen wir leben.

Wie schon infolge der Finanzkrise im Jahr 2008 zeigt sich auch heute, dass die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ein Stabilitätsanker in unserem Land sind. Selbst in aufgeregten Zeiten suchen sie das direkte Gespräch mit ihren Mietern, um einen gemeinsamen und einvernehmlichen Weg durch die Krise zu finden. Private Vermieter bleiben besonnen, auch wenn einige von ihnen – darunter viele Freiberufler oder Kleinunternehmer – selbst von den aktuellen Umständen wirtschaftlich betroffen sind.

Das wissen insbesondere die Mieter in Deutschland zu berichten: Laut Umfragen sind private Einzelvermieter der beliebteste Vermietertypus in Deutschland. Dies liegt nicht nur daran, dass sie die Miete nur selten und moderat anpassen. Sie sind meistens direkt ansprechbar und regeln Herausforderungen schnell und lösungsorientiert. Dies ist neben fairen und ausgewogenen Rechtsverhältnissen die Grundlage für einen gesunden Wohnungsmarkt in Deutschland – für Mieter und Vermieter.

In den vergangenen Jahren ist dieser Zustand jedoch ins Wanken geraten. Gerade für private Einzelvermieter ist das Bereitstellen von Wohnraum eine immer größere Herausforderung geworden.

Das liegt einerseits an den immer weitgehenderen Regulierungen, von denen wir jetzt schon erkennen, dass sie völlig ungeeignet sind, für günstigen Wohnraum zu sorgen. Denn das Angebot an Wohnungen geht dramatisch zurück und dringende Investitionen in den Neubau, aber auch die Sanierungen zugunsten von Klimaschutz und altersgerechtem Umbau werden zurückgenommen. Andererseits werden die privaten Einzelvermieter, Menschen, die jeden Tag einem geregelten Beruf nachgehen und die Vermietung noch nebenbei stemmen, mit einer immer weiter zunehmenden Belastung von bürokratischem Aufwand konfrontiert.

Dies alles hat zur Folge, dass sich Vermieten in Deutschland perspektivisch immer weniger lohnt. Große und institutionelle Anleger investieren nicht mehr, um mit der Vermietung zu wirtschaften, sondern um Kapital zu parken, vor Negativzinsen zu schützen und zu spekulieren. Dieser Trend muss durchbrochen werden!

Haus & Grund Deutschland ruft daher die Politik auf, zu einer ausgewogenen Wohnungspolitik in Deutschland zurückzukehren. Privatpersonen müssen wieder ermuntert werden, Mietwohnungen anzubieten. Nur so können wir auch für die Zukunft sicherstellen, dass unsere Quartiere, Gemeinden und Städte weiterhin lebenswert bleiben.

Dr. Kai H. Warnecke  
Präsident Haus & Grund Deutschland

## Aufwand des Vermietens und Kosten des Wohnens reduzieren

### *Haus & Grund Deutschland fordert:*

- **Keine weiteren Belastungen für vermietende Privatpersonen.** Ein grundsätzliches Regulierungs- und Kostenmoratorium für private Einzeleigentümer und Kleinvermieter, um die Kosten des Wohnens nicht weiter zu steigern. Jeder zusätzlichen Anforderung oder Belastung von privaten Eigentümern muss eine Entlastung an anderer Stelle gegenüberstehen.
- **Bedarfe privater Vermieter mitdenken.** Bei jeder Rechtsänderung müssen Auswirkungen der geplanten Regelungen für private Vermieter mitgedacht und überprüft werden. Um unverhältnismäßige Belastungen für private Vermieter zu verringern, bedarf es im Einzelfall Ausnahmen oder auch abweichende Regelungen. Dies betrifft insbesondere Anforderungen an klimaschützende und altersgerechte Umbaumaßnahmen sowie datenschutzrechtliche Anforderungen rund um ein Mietverhältnis.
- **Keine Mietpreiseingriffe bei privaten Kleinvermietern.** Mietpreiseingriffe müssen für private Kleinvermieter umgehend abgeschafft werden. Sie können die Mindereinnahmen oder gar Verluste nicht – wie große Gesellschaften und Konzerne – mit der Vermietung in anderen Regionen und Ländern ausgleichen.
- **Einfache Mietspiegel müssen erhalten bleiben.** Mietern und privaten Amateurvermietern geben sie eine gute und ausreichende Orientierung zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Mietspiegel müssen auch weiterhin das Marktgeschehen abbilden.

Zentrales politisches Ziel aller Parteien ist „bezahlbares Wohnen“ in Deutschland. Bislang beschränken sich politische Maßnahmen zur Wohnkostenreduktion einzig darauf, Mieten durch Preiseingriffe – wie Mietpreisbremse, Mietspiegelmanipulation oder Mietendeckel – zu begrenzen. Für die Senkung der Wohnkosten von selbstnutzenden Eigentümern wird keine Initiative ergriffen. Gleichzeitig werden Eigentümer und Vermieter mit immer neuen Anforderungen und steigenden Kosten konfrontiert. Dabei wird übersehen: Die Kosten der Eigentümer sind letztlich die Kosten des Wohnens. Überbordende Regulierung führt dazu, dass Eigentümer den Kern der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht mehr einlösen können, nämlich Wohnraum zur Miete bereitzustellen oder zur Selbstnutzung zu halten. Überbordende Regulierung ist weder sozial noch marktwirtschaftlich.

## Günstiges Vermieten nicht weiter bestrafen

### *Haus & Grund Deutschland fordert:*

- **Günstige Vermieter nicht weiter steuerlich benachteiligen.** Die Kürzung von Werbungskosten für besonders soziale Mieten muss auf Fälle der Vermietung an nahe Angehörige beschränkt werden.
- Vermieter, die sich verpflichten, für einen bestimmten Zeitraum eine Miete unterhalb des Mietspiegels zu verlangen, sollten in gleicher Weise wie Unternehmensnachfolger durch eine „Mietsummenklausel“ bei der Erbschaftsteuer entlastet werden.

Private Kleinvermieter erzielen häufig nur geringe Überschüsse durch ihre Vermietungstätigkeit. Die hohen Unterhaltungskosten der Immobilien und die begrenzten Möglichkeiten der Gegenfinanzierung durch die Mieteinnahmen gefährden diese Form der Alterssicherung zunehmend. Demgegenüber sind vor allem Vermieter, die in gefragten Wohnlagen vergleichsweise günstig vermieten, in vielfacher Hinsicht steuerlich benachteiligt. Immer häufiger ist als Folge zu beobachten, dass Amateurvermieter die Vermietung aufgeben und ihre Mietwohnungen an internationale Großkonzerne verkaufen müssen. Wer Wohnraum zu einer Miete anbietet, die weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, wird bei der Einkommensteuer nach wie vor stark benachteiligt. Diese Vermieter müssen eine Kürzung ihrer Werbungskosten hinnehmen. Dies ist in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte in vielen Regionen das völlig falsche politische Signal.

Wird eine vermietete Immobilie vererbt, berechnet das Finanzamt die Mieten auch dann auf der Grundlage einer Marktmiete, wenn diese aufgrund mietrechtlich verbindlicher Beschränkungen gar nicht erzielbar ist. Im Bereich der Unternehmensnachfolge gilt hingegen ein Abschlag von bis zu 100 Prozent auf das der Erbschaftsteuer unterworfenen Vermögen.

## Klimaschutz im Gebäudebestand mit Augenmaß gestalten

### *Haus & Grund Deutschland fordert:*

- **Solarstrom auch in Mietshäusern.** Im oder auf dem Haus erzeugter Ökostrom muss künftig unbürokratisch von den Mietern genutzt werden können. Dafür müssen die regulatorischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass Vermieter diesen Teil des Stroms über die Betriebskosten mit ihren Mietern abrechnen können.
- **Modernisierungsmieten aus CO<sub>2</sub>-Einnahmen kompensieren.** Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Wärmebereich wird das Heizen mit Öl und Gas für Mieter und Selbstnutzer zunehmend verteuern. Bei der Wohnraumvermietung muss der Staat das Investor-Nutzer-Dilemma beseitigen, indem ein Teil der Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung dafür verwendet wird, dass der Staat einen im Laufe der Zeit abschmelzenden Teil einer Modernisierungsmieterhöhung übernimmt.
- **Fördern, was gefordert ist.** Die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand muss bereits fördern, was an gesetzlichen Klimaschutzstandards durch das Gebäudeenergiegesetz gefordert ist. Dazu muss die Bundeshaushaltsordnung so geändert werden, dass sie eine finanzielle Förderung gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen nicht mehr ausschließt.
- **Ein Ziel für alle. Sektorenziele aufheben.** Die Herausforderung ist zu groß, die Notwendigkeit für Klimaschutz zu drängend, als dass wir uns länger ein kleinteiliges, wenig zielorientiertes Handeln leisten können. Die Sektorenziele stehen einer effizienten Vermeidung von CO<sub>2</sub> entgegen. Sie führen dazu, dass Menschen bei den Wohnkosten überlastet werden, weil sie ineffiziente Maßnahmen finanzieren müssen.
- **Versorgungsatlas einführen. Planungssicherheit für Klimaschutzinvestitionen in Gebäuden schaffen.** Bis 2025 brauchen Eigentümer einen verbindlichen Versorgungsatlas ihrer Kommune. Der Versorgungsatlas muss für jedes Wohngebäude Zeitpunkt und Art der klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung verbindlich ausweisen. Der Klimaschutz im Gebäudebestand ist das größte Investitionsvorhaben im Wohnungswesen seit dem Zweiten Weltkrieg. Hauseigentümer werden diese Last nur stemmen können, wenn sie ihre Maßnahmen am Gebäude an die entsprechende Wärme- und Energieversorgung der Zukunft abstimmen können. Ohne diese Planungsvoraussetzung sind Klimaschutz und bezahlbares Wohnen nicht in Einklang zu bringen.

Klimaneutralität ist ein zentrales gesamtgesellschaftliches Ziel, das es auch in Gebäuden zu erreichen gilt. Die Koalition hat hierfür ein zielgenaues und effizientes CO<sub>2</sub>-Bepreisungssystem in Form des Handels von Emissionsrechten auf den Weg gebracht. Regulatorische Anforderungen an Gebäude können und sollten damit entfallen. Sollte sich die Bundesregierung zunächst nicht dazu durchringen, müssen einige Weichenstellungen erfolgen, sodass die Kosten des Wohnens für Mieter und selbstnutzende Eigentümer sowie die Belastungen für private Vermieter leistbar bleiben.

## Mehr Bauland ausweisen

### *Haus & Grund Deutschland fordert:*

- **Planungsunwillige Kommunen zur Baulandschaffung verpflichten.** Die kommunale Planungspflicht soll verschärft werden und konkrete Bedingungen für eine kommunale Bauland-Planungspflicht ins Baugesetzbuch aufgenommen werden.
- **Ein Verbandsklagerecht zur Durchsetzung der kommunalen Planungspflicht einführen.** Das Baugesetzbuch muss um die Möglichkeit für Mieter- und Eigentümerverbände erweitert werden, die kommunale Bauland-Planung notfalls gerichtlich einzufordern.

Die Baulandpolitik unserer Kommunen ist das zentrale Instrument, um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu beantworten. Eine erfolgreiche Bodenpolitik stellt Bauland für jedermann zur Verfügung. Nur mit ausreichend Bauland kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum befriedigt und die Preisentwicklung gedämpft werden. Die Verantwortung für die Baulandplanung liegt in den Händen unserer Städte und Gemeinden.

## Lebendige Innenstädte erhalten

### *Haus & Grund Deutschland fordert:*

- **Planungssicherheit für Eigentümer schaffen.** Verbindliche Konzepte und übergeordnete Zielbilder der Kommune über die Zukunft der Stadt und angemessene Information und Beteiligung privater Eigentümer, um individuelle Entscheidungen über Veränderungen und Investitionen zur Weiterentwicklung eigener Immobilien treffen zu können.
- **Grund- und Grunderwerbsteuererlass für Eigentümer städtebaulich problematischer Innenstadtlagen.** Einen generellen Erlass der Grund- und Grunderwerbsteuer für Innenstadtlagen, die besonders vom Attraktivitäts- und Funktionsverlust betroffen sind. Bei einer erheblichen Ertragsminderung in Innenstadtimmobilien sollten privaten Eigentümer ausreichend Handlungsspielraum erhalten, um in ihre Immobilie entsprechend investieren und damit zu einer Wiederbelebung der Innenstädte beitragen zu können.
- **Städtebauförderung für Strukturwandel in Innenstädten.** Aufstockung der Städtebauförderung auf mindestens 1,5 Milliarden Euro und eine Stärkung insbesondere der Programme „Lebendige Zentren“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.
- **Förderbonus für intensive Kooperation mit privaten Eigentümern.** Förderbonus für unsere Städte und Gemeinden, wenn diese Projekte in Fördergebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur durchführen oder das Ziel haben, eine kleinteilige Eigentümerstruktur zu schaffen.

Der ohnehin stattfindende Strukturwandel des Einzelhandels durch die Konkurrenz mit dem Online-Handel wurde durch die Corona-Pandemie nochmals verstärkt. Dem Attraktivitäts- und Funktionsverlust unserer Gemeindezentren und Innenstädte müssen sich alle Akteure in einer gemeinsamen Kraftanstrengung entgegenstellen. Wir benötigen ein klares Zielbild für die Städte der Zukunft und müssen Chancen und Freiräume schaffen – auch durch staatliche Unterstützung, aber ohne einengende staatliche Eingriffe.

## 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.