



## POSITION

Berlin, Januar 2022

### zu den Vorhaben laut des Koalitionsvertrags zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP zum Bauen, Wohnen und der Stadtentwicklung

#### Novelle des BauGB | Bodenpolitik

Die letzte Novelle des **Baugesetzbuchs** (BauGB) liegt erst wenige Monate zurück. Vor der nächsten Novelle muss eine **Evaluierung** erfolgen. Dies gilt umso mehr, als dass umstrittene Instrumente wie das **Vorkaufsrecht** nicht nur per se Bedenken wecken, sondern von Kommunen auch noch rechtsmissbräuchlich angewendet werden. Der Missbrauch der Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten muss ausgeschlossen bleiben. Vorkaufsrechte dürfen nicht dazu benutzt werden, um kommunale Wohnungsbestände unter dem Deckmantel des Mieterschutzes zu begründen.

Auch die Ausweitung des **Umwandlungsverbots** war ein schwerwiegender Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Es versperrt vielen Menschen den Zugang zum Wohneigentum und verdrängt Privatpersonen aus dem Mietwohnungsmarkt. Dies alles geschah, ohne dass Mieter von einer derartigen Regelung besonders profitierten. Haus & Grund sieht daher keinen Anlass, diese Instrumente für die Kommunen weder weiter zu fassen noch zu entfristen.

Im Gegenteil: Die Kommunen müssen dort handeln, wo sie Verantwortung tragen – in der Baulandpolitik. Haus & Grund fordert, **planungsunwillige Kommunen zur Baulandschaffung zu verpflichten**. Die kommunale Planungspflicht sollte verschärft werden und konkrete Bedingungen für eine kommunale Bauland-Planungspflicht ins Baugesetzbuch aufgenommen werden. Zur Durchsetzung der **kommunalen Planungspflicht** ist ein Verbandsklagerecht einzuführen. Das Baugesetzbuch muss um die Möglichkeit für Mieter- und Eigentümerverbände erweitert werden, die kommunale Bauland-Planung notfalls gerichtlich einzufordern.

Die vereinfachte **Flächenausweisung im Außenbereich** kann zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, wenn dort gebaut wird, wo kein Wohnraum gebraucht wird. Denn durch das Ausweisen von Bauland in der Peripherie riskieren Städte und Gemeinden eine Verödung der Ortskerne und Zersiedlung ihrer Fläche. Die Regelung des § 13b BauGB nicht zu verlängern, wird daher begrüßt.

#### Zukunftsfähige Innenstädte

Der **Strukturwandel des Einzelhandels** durch die Konkurrenz mit dem Online-Handel wurde im Zuge der Corona-Pandemie verstärkt. Dem Attraktivitäts- und Funktionsverlust unserer **Gemeindezentren und Innen-**

**städte** müssen sich alle gemeinsam 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.

**Kernaufgabe wird dabei sein, Planungssicherheit für Eigentümer zu schaffen.** Verbindliche Konzepte und übergeordnete Zielbilder der Kommune über die Zukunft der Stadt sowie angemessene Informationen und Beteiligung privater Eigentümer sind erforderlich, um individuelle Entscheidungen über Veränderungen und Investitionen zur Weiterentwicklung eigener Immobilien treffen zu können. Daher sollte ein **Förderbonus für intensive Kooperation mit privaten Eigentümern** für unsere Städte und Gemeinden gewährt werden, wenn diese Projekte in Fördergebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur durchführen oder das Ziel haben, eine kleinteilige Eigentümerstruktur zu schaffen.

Das Förderprogramm „**Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren**“ und die **Innenstadtstrategie** des Bundes sollten daher evaluiert und fortgeführt werden. Die Stärkung insbesondere der Programme „**Lebendige Zentren**“ und „**Wachstum und nachhaltige Erneuerung**“ sind geboten. Die Herstellung der Kompatibilität mit der **Städtebauförderung** ist richtig und sie muss auf mindestens 1,5 Milliarden Euro aufgestockt werden.

Ein **genereller Erlass der Grund- und Grunderwerbsteuer für Innenstadtlagen**, die besonders vom Attraktivitäts- und Funktionsverlust betroffen sind, sollte ein Baustein zur Sicherung zukunftsfähiger Innenstädte werden. Bei einer erheblichen Ertragsminderung in Innenstadtimmobilien brauchen private Eigentümer ausreichend Handlungsspielraum, um in ihre Immobilie investieren und damit zu einer Wiederbelebung der Innenstädte beitragen zu können.

## **Lärmschutz – TA Lärm**

Lärm gehört zu den stärksten Beeinträchtigungen im Wohnumfeld. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe durch Lärm sollten durch die **Novelle der TA Lärm** aufgelöst werden. Dies aber darf die Kosten des Wohnens nicht erhöhen und muss vom Verursacher getragen werden. Daher müssen Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden eingehalten werden, denn nur dann setzt die Bekämpfung von Lärm zutreffend an der **Quelle** an. Andernfalls entfele für den Emittenten der Anreiz zur Emissionssenkung. Das widerspräche dem **Verursacherprinzip**.

Haus & Grund Deutschland vertritt die Auffassung, dass nur über eine Festsetzung von Außenpegeln auch ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität in den Quartieren außerhalb des Wohnraums gesichert werden kann. Die Bewohner werden ein Quartier kaum als lebenswert akzeptieren, wenn es draußen laut ist und sie Balkone sowie Grünflächen nicht nutzen können. Um dennoch an das Gewerbe heranrückende Wohnbebauung zu ermöglichen, müssen zuerst alle Möglichkeiten beim Emittenten ausgeschöpft werden. Dazu sollten die Möglichkeiten geprüft werden, zusätzlichen Lärmschutz beim Emittenten zu fördern und gegebenenfalls durch den Bauherrn der Wohnbebauung zu finanzieren. Eine Abkehr vom Verursacherprinzip und die Innenpegelmessung darf es nicht geben.

## **Kosten des Wohnens | Wohnungsneubau**

**Wohnungsneubau in angespannten Wohnungsmärkten** ist das zentrale Mittel zur Entlastung dieser Märkte. Dafür sind differenzierte Wohnungsbauziele in den betroffenen Kommunen notwendig. Allein ein bundesweites Wohnungsbauziel ist nicht zielführend, da es keine politische Erfolgskontrolle bietet, weil der Bund nicht festlegen kann, wie viel Wohnungen an welchem Ort gebaut werden. Die finanzielle Unterstützung des Bundes für den **sozialen Wohnungsbau** muss außerdem so gestaltet werden, dass sie auch für private Bau-

herren – die bereits heute ein Drittel aller Sozialwohnungen stellen – zugänglich ist, und sollte sich auf angespannte Wohnungsmärkte konzentrieren.

Haus & Grund begrüßt, dass zur Förderung des Wohnungsneubaus in den vorgenannten Regionen die **lineare Abschreibung für den Neubau** von Wohnungen von zwei auf drei Prozent angehoben wird.

Flankiert ist es zielführend, den **Grunderwerbsteuersatz** bundesweit auf ein Maß zu senken, das weder junge Familien beim Erwerb vom Wohneigentum/Eigenheim überfordert noch Unternehmen veranlasst, in Steuervermeidungsmodelle wie den **Share Deals** auszuweichen. Sollte der Gesetzgeber dieser pragmatischen Lösung nicht offen gegenüberstehen, kann die flexiblere Gestaltung der **Grunderwerbsteuer** z. B. durch einen Freibetrag sinnvoll sein, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern. Zur Gegenfinanzierung ist das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern (Share Deals) beim Immobilienerwerb durch Konzerne die richtige Maßnahme, die gleichzeitig den Ausverkauf des deutschen Immobilienbestandes an internationale Investoren zumindest in Teilen mit begrenzen kann.

## Eigentumserwerb

Haus & Grund begrüßt, dass die Hürden beim Eigentumserwerb durch **eigenkapitalersetzende Darlehen** gesenkt und Schwellenhaushalte langfristig beim Eigentumserwerb unterstützt werden sollen. Denn Wohneigentum ist das zentrale Mittel, das vor **Altersarmut** schützt und bewirkt die Sicherung des Lebensabends von Millionen Arbeitnehmern.

Die Begrenzung der Kosten für **Vorfälligkeitsentschädigungen** sind in diesem Zusammenhang ein richtiges und wichtiges Signal, ebenso wie die Aufstockung des KfW-Programms für **altersgerechtes Wohnen** und Barriereabbau.

Einen **Bau-, Wohnkosten- und Klimacheck** einzuführen, ist überfällig. Dieser darf sich aber nicht nur auf die Gesetze des Bundes beschränken, sondern muss die durch Landes- und Kommunalrecht gesetzten Vorgaben mit umfassen und dabei auch das Zusammenwirken aller drei legislativen Ebenen berücksichtigen.

## Wohngeld

Die Stärkung des Wohngeldes ist wünschenswert und eine sozialstaatliche Notwendigkeit, da das Wohngeld einkommensschwache Haushalte gezielt sozial absichert und den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert. Eine Klimakomponente im Wohngeld ist ebenfalls wünschenswert. Sie ermöglicht die energetische Modernisierung von Gebäuden, in denen Menschen mit niedrigen Einkommen wohnen, ohne diese zu überlasten.

## Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Eine neue **Wohnungsgemeinnützigkeit** ist keine Lösung für die Probleme am Wohnungsmarkt (hohe Regulierung, wenig Bauland, hohe Baukosten). Ein neuer staatlich subventionierter Akteur muss sich den gleichen Problemen am Wohnungsmarkt stellen, wie alle bisherigen Akteure auch. Es gibt keinen Mangel an Akteuren, die günstige Mieten anbieten, weder in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft noch bei den privaten Vermietern. Das Etablieren einer zusätzlichen Struktur kann in der notwendigen Kürze der Zeit keinen Beitrag zur Problemlösung leisten. Eine Wohnungsgemeinnützigkeit könnte jedoch als Programm zur Förderung von Mietpreisbindungen bei Bestandswohnungen etabliert werden, dem sich Eigentümer freiwillig anschließen können.

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 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.