

Bauen

# ZIA, BFW, DDIV, Erbbaurechtsverband – Stimmen zum Wohngipfel: Erbbau, Bauland, Grundsteuerreform, AfA, Typengenehmigung

Nach langem Stillstand kommt jetzt etwas Bewegung in das Thema bezahlbar Wohnen und bezahlbar Bauen. Kanzlerin Merkel hat es zur Chefsache gemacht und über 100 Akteure aus Bau- und Immobilienwirtschaft, aus Politik und Gesellschaft zu sich ins Kanzleramt geladen. Über 150 Minuten wurde diskutiert. Hier einige Stimmen aus dem Teilnehmerkreis.

## ZIA zum Wohngipfel:

### Wenige Anreize, viele Verbote

Das entsprechende Eckpunktepapier der Bundesregierung ist im Vergleich zur stattgefundenen Diskussion aus Sicht des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, verbesserungswürdig. „Neben Ankündigungen, die bereits im Koalitionsvertrag angekündigt und zum Teil bereits umgesetzt wurden, hat sich die Bundesregierung leider wieder einmal auf Verbote und Eingriffe unter anderem in das Mietrecht konzentriert. Wirkliche Anreize wie die Novellierung einer Musterbauordnung, Unterstützung der Kommunen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren und eine Erleichterung der hohen Auflagen an das Bauen bleiben zu unkonkret. Zudem erhoffen wir uns eine schnelle Einführung der Sonderabschreibung der energetischen Gebäudesanierung, die ebenfalls im Koalitionsvertrag angekündigt wurde und bislang weiter fehlt“, meint Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. Beim Wohngipfel hat Mattner zudem die Abberufung des erfolgreichen Baustaatssekretärs Adler kritisiert.



## ZIA warnt vor Erweiterung des Betrachtungszeitraums zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Eckpunktepapier finden sich erneut mehrere Eingriffe in das Mietrecht, so etwa die Erweiterung des Betrachtungszeitraums zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit vier auf sechs Jahre. „Es ist schwer verständlich, dass die Koalitionäre einerseits Anreize für das Bauen ankündigen und andererseits den Mietspiegel manipulieren wollen. Dieser Markteingriff hätte eine fatale Wirkung besonders in den angespannten Wohnungsmärkten. Erst reduziert die Bundesregierung die Modernisierungsumlage, dann will sie die Mieten auf diese Art und Weise einfrieren. So schaffen wir kein verbessertes Umfeld für Investitionen“, erklärt Mattner. Das wirke sich auch auf die Bewertung sämtlicher Mietwohnungen in den betroffenen Märkten und deren Finanzierung aus. „Letztlich trifft das die gesamte Volkswirtschaft sowie Sparanlagen vieler Deutscher, die direkt oder indirekt in Wohnimmobilien investiert sind.“

## Grundsteuer: Koalition beim Wort nehmen

Die Koalition kündigt im Eckpunktepapier eine aufkommensneutrale Grundsteuer an, während das bislang diskutierte Bundesratsmodell der gesamten Branche durch exorbitante Erhöhungen das Genick brechen würde. „Wir nehmen die Bundesregierung beim Wort und begrüßen diese Ankündigung“, erklärt Mattner. Zudem weist der ZIA erneut darauf hin, dass Share Deals keine missbräuchlichen Steuergestaltungen sind, sondern geltendem Recht entsprechen und sowohl von privaten als auch öffentlichen Unternehmen genutzt werden. „Der Tenor im Eckpunktepapier zeigt, dass die Politik den Zweck von Share Deals noch nicht verstanden hat. Mit dieser Möglichkeit schützen sich Investoren und Eigentümer vor einer doppelten Grunderwerbsteuerlast“, meint Mattner. 14 von 16 Bundesländern haben die Grunderwerbsteuer-Sätze seit 2007 von ursprünglich 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent erhöht, das Aufkommen befindet sich auf einem Rekordhoch. Ein Grund für die Steuer-Rallye findet sich im Länderfinanzausgleich. Gemäß des Finanzausgleichsgesetzes werden darin nicht die tatsächlichen, sondern fiktive Grunderwerbsteuereinnahmen zu Grunde gelegt. In der Praxis führt das dazu, dass Länder mit einem überdurchschnittlich hohen Steuersatz mehr Einnahmen für ihren Haushalt generieren, weil die fiktiven Einnahmen darunter liegen. „Hier müssen wir ansetzen. Diesen motivierenden Faktor gilt es zu beseitigen“, sagt Mattner.

## Kommunen sollen unterstützt werden

Positive Punkte finden sich im Kapitel „Baukostensenkung und Fachkräftesicherung“. So plant die Bundesregierung die Aufnahme der Typengenehmigung in die Musterbauordnung. Zudem sollen digitale Baugenehmigungsverfahren in den Kommunen standardisiert und erleichtert werden. „Beide Maßnahmen führen zu einer Vereinfachung für die Planungsbehörden, die an mehreren Stellen durch Fachkräftemangel und Überlastung an ihre Grenzen stoßen. Das ist ein enorm wichtiges Vorhaben der Gesetzgeber. Wichtig wäre nun, noch mehr Sicherheiten für Entwickler und Investoren durch die Erweiterung der Musterbauordnung herzustellen. So umgehen wir teuren Planungsaufwand insbesondere im seriellen Wohnungsbau“, sagt Mattner.



Die 28 Forderungen des ZIA für die Planungs- und Baubeschleunigung finden Sie hier: **KLICKEN Sie einfach auf das Bild, dann öffnet das Pdf**

## Energetische Gebäudesanierungs-AfA muss kommen

Bislang fehlt nach wie vor das eindeutige Zugeständnis der Bundesregierung für die Einführung einer Sonderabschreibung für die energetische Gebäudesanierung. „Diesen Punkt hätten wir uns für den Wohngipfel erhofft. Der Gebäudesektor ist elementar für die Energiewende in Deutschland. Die Aufwendungen müssen wir als Immobilienwirtschaft aufwenden, dazu sind wir angehalten. Bislang liegen diese Belastungen jedoch ausschließlich auf Eigentümer- und Mieterseite. Durch eine intelligente Abschreibungsmöglichkeit kann diese Kostenlast jedoch auf eine weitere Schulter verteilt werden. So werden auch die Mieter unterstützt“, sagt Mattner.

**Andy Dietrich**

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

## BFW zum Wohngipfel:

### Tempo beschleunigt – Widersprüche bleiben



„Bund und Länder verpflichten sich im Abschlusspapier des Wohngipfels, eine Vielzahl von Maßnahmen beschleunigt umzusetzen. Das ist ein echter Erfolg des Gipfels. Die vorhandenen Widersprüche zwischen den Ministerien und den Parteien wurden aber nicht aufgelöst. Deshalb könnten sich die vereinbarten Maßnahmen gegenseitig ausbremsen oder an Kraft verlieren“, sagte Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, nach dem heutigen Wohngipfel mit Bundeskanzlerin Angela Merkel.

Den in der Summe beachtlichen Investitionen bei der Sozialen Wohnungsbauförderung, dem Baukindergeld und der Sonderabschreibung beim Mietwohnungsbau stehen Einschränkungen beim Mietrecht und zusätzliche Absicherungen beim Bauvertragsrecht gegenüber.

### Grunderwerbssteuer bleibt, Baukindergeld kommt

„Die dringend notwendige Reduzierung der Grunderwerbsteuer scheint vom Tisch zu sein“, kritisierte Ibel. „Dabei haben die Länder die Steuerschraube in den vergangenen zwölf Jahren 27 Mal angezogen. So wird vielen Menschen trotz Einführung des Baukindergelds der Weg ins Eigentum versperrt. Die Länder wollen offenbar keinen eigenen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte und zur Bildung von Wohneigentum leisten.“

Ein gutes Zeichen sei jedoch, dass der Wohngipfel mit der geplanten Novelle des Baugesetzbuches über den Koalitionsvertrag hinausgehe, so Ibel: „Die Bereitstellung von Bauland ist der Flaschenhals für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Die langen Bauplanungszeiten von bis zu zehn Jahren können wir uns nicht mehr leisten!“ Der BFW wird sich daher in die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ der Bundesregierung einbringen.

### Mieter und Vermieter werden gegeneinander ausgespielt

Das Mietrecht bleibt die widersprüchlichste Baustelle, so Ibel: „Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag festgelegt, den Mietspiegel realitätsnäher zu gestalten. Stattdessen wird nun auf eine Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von vier auf sechs Jahre gesetzt. In der Folge wird der Mietenspiegel eben nicht mehr die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Durch das Fehlen von qualifizierten Mietspiegeln in den meisten Kommunen ist das Scheitern des Instruments vorprogrammiert. Dies führt lediglich zu einem weiteren Beschäftigungsprogramm für Rechtsanwälte, aber nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum. Statt auf ein „Miteinander“ zu setzen, wird hier Sozialkampfarena eröffnet, in der!“

Nicht zu Ende gedacht sei auch die Ausgestaltung der Sonder-AfA, so Ibel. „Die Bundesregierung will mit der Sonderabschreibung den Mietwohnungsbau in den Ballungsregionen fördern. Dabei setzt sie die maximale Obergrenze für Baukosten jedoch so niedrig an, dass sie gerade in den Ballungsgebieten kaum in Anspruch genommen werden kann. Es kann doch nicht sein, dass Förderbanken beim sozialen Wohnungsbau Herstellungskosten bis zu 3.500 EUR/qm akzeptieren, während die Fördergrenze bei der Sonderabschreibung bei 3.000 EUR/qm liegt!“

Worauf es jetzt ankommt, ist die schnelle und unbürokratische Umsetzung der Beschlüsse“, resümierte Ibel. „Deshalb wird sich erst in den kommenden Monaten herausstellen, ob der Wohngipfel die Trendwende für mehr bezahlbaren Wohnraum darstellt.“

Marion Hoppen [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)



## DDIV zum Wohngipfel:

### Umfassende WEG-Reform für mehr Verbraucherschutz

WEG-Novelle muss Chefsache sein, um Potenziale für Wohnungsmarkt zu nutzen. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hat Bundesjustizministerin Dr. Katarina Barley beim Wohngipfel aufgefordert, die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in ihrem Ministerium zur Chefsache zu machen. Der Spitzenverband der Immobilienverwalter unterstrich zudem, dass der Immobilienerwerb den Mietwohnungsmarkt entlasten kann – doch dafür braucht es mehr Verbraucherschutz und damit eine umfassende WEG-Novelle.

### Es Braucht mehr Wohnungseigentum

„Neue Mietwohnungen zu bauen reicht nicht aus, damit das Wohnen bezahlbar bleibt“, sagte DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler beim heutigen Wohngipfel im Bundeskanzleramt. „Es braucht auch mehr Wohnungseigentum. Doch hier wird es nur dann signifikante Fortschritte geben, wenn neben verschiedenen finanziellen Förderinstrumenten endlich für mehr Verbraucherschutz gesorgt wird. Dabei führt kein Weg an einer umfassenden WEG-Reform vorbei.“

Der DDIV-Präsident begrüßte zwar die vor kurzem gegründete Bund-Länder-Arbeitsgruppe, warnte die anwesenden Regierungsvertreter im Beisein der Bundeskanzlerin aber, dass die vorliegenden Entwürfe zur WEG-Novelle keinesfalls ausreichen, um Vermögensschutz und Rechtssicherheit zu bieten. Der DDIV hatte bereits 2016 in einer zum WEG einberufenen DenkWERKSTATT Anpassungsbedarf bei über einem Drittel der Paragraphen festgestellt. „Wir erwarten insbesondere auch von Ihnen, Frau Barley, dass die WEG-Reform in Ihrem Haus zur Chefsache wird“, forderte Heckeler die Bundesjustizministerin auf.

### Wohnimmobilienverwalter nur mit Sachkundenachweis

Der DDIV-Präsident nutzte den von zahlreichen Vertretern der Politik besuchten Wohngipfel auch, um erneut auf die Dringlichkeit eines Sachkundenachweises für Wohnimmobilienverwalter hinzuweisen. Zwar haben die über 2.600 Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände kürzlich eine freiwillige Selbstverpflichtung zu 45 Stunden Weiterbildung in drei Jahren beschlossen – der Gesetzgeber schreibt lediglich 20 Stunden im selben Zeitraum vor. Doch auch diese Ausweitung reicht langfristig nicht aus. „Wenn die Regierung den Neubau vorantreiben will und Wohnungseigentum fördert, bedarf es auch einer treuhänderischen Verwaltung, die ihre Sachkunde nachweisen muss. Deswegen appelliere ich an Sie: Nutzen Sie diese Reform auch, um echte Zulassungsbeschränkungen zu schaffen – und damit reelle Sachkunde zum Schutz der Millionen Verbraucher hierzulande.“

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, zu deren Mitgliedern der DDIV gehört, übergab im Rahmen des Wohngipfels Handlungsempfehlungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland an Länder und Kommunen. Auch hier wird die Notwendigkeit der WEG-Reform hervorgehoben, um eine sinnvolle Förderung von Wohnungseigentum zu gewährleisten.

**Maren Herbst [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)**

## Erbbauerechtsverband zum Wohngipfel:



### Potenzial von Erbbauerechten nutzen!

In einer Beschlussvorlage kündigte die Regierung an, für bundeseigene Grundstücke die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auch das Erbbauerecht nutzen zu können. Außerdem werde die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ bis Sommer 2019 Vorschläge für eine bessere Baulandpolitik erarbeiten. Der Deutsche Erbbauerechtsverband e. V. appelliert an die Verantwortlichen, auch hierbei die Potenziale des Erbbauerechts zu berücksichtigen.

### Grundstücke behalten, Bodenspekulationen verhindern

Denn: Das Erbbauerecht ermöglicht die Trennung zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem darauf stehenden Gebäude. Der Grundstückseigentümer kann also Bauland zur Verfügung stellen, ohne seinen Grund und Boden verkaufen zu müssen. „So können Städte und Gemeinden sowie Privatpersonen Wohnungsbau ermöglichen und bleiben gleichzeitig Herr über ihre Grundstücke“, erklärt Hans-Christian Biallas, der Präsident des Deutschen Erbbauerechtsverbands. „Außerdem werden auf diese Weise Bodenspekulationen verhindert.“

### Langfristiger Einfluss auf Nutzungsart und Miethöhe

Auf die Nutzung der Grundstücke können Erbbauerechtsgeber langfristig Einfluss nehmen, indem sie entsprechende Inhalte in den Erbbauerechtsvertrag aufnehmen. So kann beispielsweise der Eigentümer der Immobilie verpflichtet werden, diese für den Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ebenso kann die Höhe des Erbbauerechtszinses an die Einhaltung bestimmter Auflagen – wie etwa die Höhe der Miete – gekoppelt werden. Wenn der Erbbauerechtsnehmer dann die Miete über den vereinbarten Satz hinaus erhöht, würde auch der Erbbauerechtszins steigen, den er selbst zu zahlen hat.

### Soziale Steuerung

Viele Grundstückseigentümer nutzen schon jetzt das Erbbauerecht, um bestimmte Ziele oder Zielgruppen zu fördern – etwa indem sie Erbbauerechte bevorzugt an Familien, Baugemeinschaften oder soziale Einrichtungen vergeben oder indem sie den Erbbauerechtszins für diese Zielgruppen geringer ansetzen. So können sie langfristig Einfluss auf die soziale Durchmischung in den Quartieren nehmen.

„In unseren Augen drängt sich das Erbbauerecht geradezu auf, wenn es darum geht, eine nachhaltige Bodenpolitik zu betreiben und preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Wer ernsthaft über bezahlbares Wohnen nachdenkt, kommt daran nicht vorbei“, erklärt Hans-Christian Biallas. „Insofern hoffen wir stark, dass die Expertenkommission zur nachhaltigen Baulandmobilisierung das Erbbauerecht in ihre Vorschläge einbezieht.“

Cathrin Christoph [www.erbbauerechtsverband.de](http://www.erbbauerechtsverband.de)