



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Positionen

**Unsere Forderungen an die Politik**

**19. Legislaturperiode**





Foto: © Die Hofphotografen

## Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

wer ein Haus oder eine Wohnung sein Eigen nennt, leistet einen wertvollen Beitrag für eine stabile Gesellschaft. Über die Hälfte aller Haushalte in Deutschland sind Mieterhaushalte – mehr als irgendwo sonst in der Europäischen Union. Dass es sich als Mieter hierzulande offenbar gut lebt, hat seinen Grund wesentlich darin, dass knapp zwei Drittel aller Mietwohnungen von privaten Einzeleigentümern angeboten wird. Diese haben zum einen ein besonderes Verhältnis zu ihrem Eigentum. Sie wollen es erhalten und eines Tages an die Nachkommen vererben. Zum anderen haben sie auch ein besonderes – oft persönliches – Verhältnis zu ihren Mietern. Aus Befragungen wissen wir, dass etwa ein Viertel aller privaten Vermieter ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete erhöhen und sie zugunsten eines langen Mietverhältnisses auf höhere Mieteinnahmen verzichten. Diese Situation zu sichern und zu stärken, sollte Ziel jeder Politik sein. Das gilt gerade auch mit Blick auf die Herausforderungen in der Wohnungspolitik: Private Einzeleigentümer stehen für zwei Drittel des Wohnungsneubaus. Und das sind mitnichten alles selbstgenutzte Eigentumswohnungen, denn 70 Prozent der neu gebauten Wohnungen werden vermietet. All diese Fakten sprechen dafür, bei wohnungspolitischen und mietrechtlichen Entscheidungen den privaten Eigentümer vor Augen zu haben und nicht große Wohnungskonzerne oder gar anonyme Hedgefonds. Private Eigentümer und Vermieter finden sich in sämtlichen gesellschaftlichen Gruppen – bei den Rentnern, bei den Arbeitern und Angestellten wie auch bei den Selbstständigen.

Haus & Grund setzt sich dafür ein, dass das Wohnen in Deutschland vielfältig bleibt, dass Wohnen bezahlbar ist und dass der Staat den Eigentümern ausreichend finanzielle Spielräume lässt, um die Wohnungen zukunftsfähig zu halten. Und nicht zuletzt setzen wir uns dafür ein, dass alle notwendigen rechtlichen Regelungen von Privatpersonen verstanden werden können. Diesen Zielen dienen die nachfolgend skizzierten politischen Forderungen an den Bundestag am Beginn der 19. Wahlperiode.

Dr. Kai H. Warnecke  
Präsident Haus & Grund Deutschland

# Inhalt

- **Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz**
- **Steuern und Abgaben**
- **Wohnungspolitik**
- **Energiepolitik**

# 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 höchstmögliche 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.

# Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz



## 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 harmonieren 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 Wohnungseigentumsgemeinschaften müssen an die Flexibilität des Wohnungseigentumsgesetzes angepasst werden können, weswegen den wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen ein Vorrang eingeräumt werden sollte.



## 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.

### 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 Regelungsdickicht, 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.



## **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.

## **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 Baunormen und technischen Anforderungen reduziert und vereinfacht werden.

## **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.





## 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 zum Beispiel 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 erneuerbare Energietechnik (Fotovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen) zur Wärme- und Stromversorgung zu legen. Dafür muss ein langfristig verlässlicher rechtlicher Rahmen und damit Finanzierungssicherheit für Vermieter geschaffen und bürokratische Hürden reduziert werden.

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 wäre 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. Ihr 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.

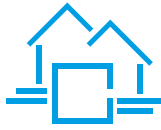
## Eichfristen für Wasserzähler verlängern, vereinheitlichen und differenzieren

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.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

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 über 900 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.

Haus & Grund Deutschland  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
T 030 - 2 02 16-0  
F 030 - 2 02 16-555  
presse@hausundgrund.de  
www.hausundgrund.de

Foto Titelseite: © Adobe Stock/Giso Bammel