

Datum: 20. Oktober 2022

Die Positionen von Haus & Grund Niedersachsen e. V. zur Koalitionsverhandlung 2022 - Bauen und Wohnen -

Kurzform per Video auf unserem YouTube Kanal
„Haus & Grund Niedersachsen“
Link: <https://www.youtube.com/watch?v=iDD5-WUzBEA>

Wir brauchen in Niedersachsen mehr bezahlbaren Wohnraum, nach persönlichem und geographischen Bedarf behinderten- und barrieregerecht ausgestattet. Digitalisierung, Klimaschutz und energetische Gebäudesituation müssen ebenfalls tragende Eckpfeiler einer verantwortungsvollen und modernen Wohnungspolitik sein, dürfen aber die Investoren am Wohnungsmarkt nicht überfordern. Im Rahmen der Koalitionsverhandlungen verlautet, dass diesem dringenden Petition durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Rechnung getragen werden soll, die den Bedarf an günstigem bezahlbaren Wohnraum decken wird. Dazu, zur aktuellen Energiekrise und grundsätzlich zum Bereich „Bauen und Wohnen“ gestattet sich Haus & Grund Niedersachsen, seine Positionen, Anregungen, Empfehlungen und Forderungen an die Koalitionsfraktionen - SPD, Bündnis 90/Die Grünen - wie folgt heranzutragen:

- Sicherung des Energiebedarfs benötigt unbedingte Priorität

Wir begrüßen sehr die Initiativen auf Landes- und auf Bundesebene, einen geplanten Gaspreisedeckel möglichst schnell einzuführen und umzusetzen. Versorgungskontinuität muss durch eine kluge Steuerung der Energieressourcen mit Einspareffekt gewährleistet werden. Haus & Grund Niedersachsen steht für warme Wohnungen und bezahlbare Energiepreise. Den Menschen muss gemeinsam geholfen werden, durch die kalte Jahreszeit zu kommen. Dieses Ziel genießt absolute Priorität und ist erstrangig. Es kann durch folgende Leitlinien zusätzlich unterstützt werden:

- vorerst keine allgemein verpflichtenden teuren Extravaganzen beim Heizungsbau, ab 2024 65 % der Heizleistungen durch erneuerbare Energien zu gewährleisten
- Totalabbau aller bürokratischer Hürden für Photovoltaikstrom
- Ausbau von Förderkulissen durch Zuschüsse und Steuererleichterungen bei energetischen Gebäudesanierungen
- CO₂-Bepreisung sofort aussetzen, Verteilungskämpfe zwischen Mietern und Vermietern vermeiden
- umfassenderes Anpassungsrecht bei Betriebskostenvorauszahlungen und bei Betriebskostenpauschalen immer dann, wenn Energieversorger ihre Preise erhöhen

Soweit diese Kernforderungen in die landeseigene Kompetenz fallen, müssen sie direkt umgesetzt werden; soweit (auch) die Kompetenz der Bundesebene angesprochen ist, müssen sie über den Bundesrat verfolgt werden. Gerade die Bau- und Wohnungspolitik muss endlich verstehen, dass wir nicht bei „Wünsch dir was“ leben, sondern bei „So ist es!“

- Zur Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft

Dem Vernehmen nach ist die Errichtung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft geplant, die den Bedarf an günstiger errichtetem bezahlbarem Wohnraum garantieren soll. Genau wie private Investoren auch - seien es einzelne Investoren oder unternehmerische Strukturen - ist eine solche Gesellschaft den Marktgesetzen unterworfen. Anders formuliert: Auch sie muss einen Bau rechnen können.

Bereits der Wohnbaugipfel auf Bundesebene in Berlin am 12. Oktober 2022 hat gezeigt, dass die Bundespolitik für die tatsächlichen Probleme bei der Errichtung günstigeren Wohnraums keine Lösungen vorhält. Denn die dort beschlossenen „187 Maßnahmen“ zur günstigeren Schaffung bezahlbaren Wohnraums wiederholen nur seit Jahren erarbeitetes und beschlossenes. Sie gehen an der jetzt gewachsenen Realität völlig vorbei und konterkarieren nicht, dass die Baupreise explodieren, immer mehr Baufinanzierungen platzen, Bauvorhaben bereits stillgelegt werden, Baukredite gestoppt oder gar nicht mehr abgefragt werden und das Baumaterial kaum noch beschafft werden kann. Lieferengpässe hemmen den Baufortschritt. Handwerker sind kaum noch zu bekommen. Deshalb wird eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft all diese Probleme nur mit ihrer öffentlich-rechtlichen Struktur auch nicht lösen können. Zur Verfügung stehende Ressourcen und Finanzmittel müssen deshalb anders und wie bereits dargestellt eingesetzt werden

Generell lassen sich unsere Anregungen, Forderungen und Empfehlungen zu einer landeseigenen Bau- und Wohnungspolitik wie folgt zusammenfassen:

- Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze abschaffen

Angespannte Wohnungsmärkte als Voraussetzung zur Einführung einer Mietpreisbremse und einer abgesenkten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen während des Vertragslaufs sind in Niedersachsen nicht nach den gesetzlichen Vorgaben dazu ermittelt worden. Die niedersächsische Justiz, (LG Hannover, Urteil vom 12.08.2020 - 7 S 7/20; AG Hannover; Urteil vom 19.12.2019 - 514 C 7045/19) hat dies einmütig bestätigt.

Es kommt nicht auf Angebotsmieten an, sondern nur auf real existierende Mieten (Bestandsmieten). Es wird nicht zwischen verschiedenen Gemeindeteilen und nicht zwischen einzelnen Clustern (z. B. innerörtliche Lage, Mehrfamilienhäuser, Studentenwohnungen, Einfamilienhäuser, Stadtrandlage, Außenbereiche) unterschieden.

Mit der Mietpreisbremse als Ordnungsinstrument ist noch nicht eine einzige neue Wohnung finanziert und gebaut worden!

- Baukosten eindämmen

Aktuell explodieren die Baukosten. Ursächlich dafür sind Beschaffungsschwierigkeiten beim Baumaterial, eine insgesamt Angebotsverknappung, rasant steigende Energiekosten und eine stark inflationäre Entwicklung. Aber auch schon zuvor bestand das Gebot, viel zu teure Baukosten zu senken, um bezahlbaren Wohnraum in der Erstellung und in der Bewirtschaftung „rechnen“ zu können. Die Teuerung ergab und ergibt sich vor allem aus überzogen optimierten Vorstellungen bei der energetischen Gebäudeausstattung, zu hohen Stellplatznachweisanforderungen und sonstigen baulichen Auflagen, vor allem aus zu langen Genehmigungsverfahren und mangelnden Ausweisungen von Bauland vor Ort. Soweit durch Landespolitik beeinflussbar, müssen die Baukosten dringend gesenkt werden. Nur verdichtetes Bauen bringt keine Lösung. Bürger*Innen benötigen für ein weiteres gesundes Wohnen auch „innerstädtische grüne Lungen“ und Freiräume.

- Investitionen privater Vermieter ankurbeln - Steuerlast und Abgaben für bezahlbares Wohnen begrenzen

Die Wohnbauförderung ist fast ausschließlich auf öffentliche oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen fokussiert. Private Eigentümer und Vermieter werden fast völlig „übersehen“. Das widerspricht ihrem aktuellen Marktanteil beim Wohnungsangebot und dem Gedanken einer staatlichen Entlastung durch Selbstversorgung mit eigens geschaffenem Wohnraum. Notwendig sind deshalb neben Förderprogrammen speziell für private Eigentümer steuerliche Entlastungen. Für Ersterwerber muss es darüber hinaus auch Entlastungen bei der Heranziehung zur Grunderwerbsteuer geben (zum Beispiel keine Grunderwerbsteuer bis zu einem Bauvolumen von 500.000 € für Ersterwerber und junge Familien).

- Energiekosten fair und gerecht nach dem Verursacherprinzip zuordnen

Von ihnen selbst verbrauchte Energie müssen Mieter weiter selbst bezahlen. Eine auch nur teilweise Belastung der Vermieter ist massiv unfair und widerstreitet dem Verursacherprinzip.

Die Idee des Gesetzgebers: Vermieter sollen von Mietern verursachte Energiekosten mit bezahlen, die durch deren Verbrauch für Heizung und Warmwasser angefallen sind. Dies ist gerade bei den aktuell „explodierenden“ Energiekosten nicht hinnehmbar.

Entgegen den Verlautbarungen des Gesetzgebers wird bei der geplanten Belastung des Vermieters mit den Energiekosten seiner Mieter tatsächlich nicht an die energetische Qualität eines vermieteten Gebäudes angeknüpft. Abgestellt wird nur auf den Verbrauch und auf die beheizte Fläche. Dann aber hängt das Kostenvolumen auch ganz vordringlich vom Nutzerverhalten und nicht von der energetischen Situation des vermieteten Raums ab: Heizt ein Mieter sparsam, zeigt sich eine positive Energiebilanz. Heizt er verschwenderisch, führt dies auch bei energetisch gut ausgestatteten Häusern zu schlechteren Werten - und damit zu einer stärkeren Belastung des Vermieters. Deshalb muss es gerade aktuell in Zeiten explodierender Energiekosten und stark verknappter Energieangebote beim Verursacherprinzip bleiben. Private Vermieter „können“ wirtschaftlich nicht noch für ihre Mieter mit- und damit in der Immobilienbewirtschaftung „draufzahlen“.

- Klimaschutz ja, verpflichtende energetische Baumaßnahmen nein!

Klimaschutz ist ganz ohne Zweifel ein Gebot der Stunde, aber nur in einem wirtschaftlich verkraftbaren und damit vertretbaren Maß. Deshalb lehnen wir verpflichtende energetische Baumaßnahmen im Gebäudebestand konsequent ab. Wir plädieren stattdessen für begleitende Investitionsanreize. Mit dieser „Überzeugungsarbeit“ werden wir auch schneller und breiter entscheidende Fortschritte in der energetischen Gebäudeertüchtigung erreichen. Denn „wer sich mitgenommen fühlen darf, der kann auch eher mitmachen.“

- Überkommenen und ungerechten Straßenausbaubeiträgen die gesetzliche Grundlage entziehen

Straßenausbaubeiträge belasten die Betroffenen häufig mit gravierenden bis existenziell ruinösen Auswirkungen. Sie wälzen ebenso häufig die aufgelaufene Instandhaltungslast der Gemeinden auf die Anwohner als Immobilieneigentümer ab, preisen dabei auch noch Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen mit ein, die nicht veranlasst oder sinnlos sind. Ungerecht sind sie vor allem deshalb, weil nicht nur die Anlieger die Straßen benutzen, sondern auch deren Mieter, deren Besucher und ein insgesamt in der Kommune verkehrendes Publikum. Dabei formelhaft an die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Vorteils als Rechtfertigung anzuknüpfen, ist so verfehlt wie unfair und ungerecht.

Denn dieser „Vorteil“ - unterstellt, er ist anders als in den meisten Fällen überhaupt darstellbar - kommt der Allgemeinheit zu, nicht nur dem Anlieger.

Das vor Jahren auf landesgesetzlicher Ebene entwickelte „Konfliktlösungsmodell“ bei der Ermächtigungsgrundlage zur Erhebung von Ausbaubeiträgen verdient seinen Namen nicht. Denn es löst keine Konflikte, sondern verstärkt sie: Den Gemeinden ist in der Steuerung der Abgabenlast weiterhin Tür und Tor geöffnet - sie allein bestimmen, wann und in welcher Höhe der betroffene Anlieger zu Ausbaubeiträgen herangezogen werden kann. Die landesrechtliche Grundlage gehört deshalb sofort abgeschafft!

Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender
Haus & Grund Niedersachsen e. V.

Über Haus & Grund in Niedersachsen

In Niedersachsen vertritt Haus & Grund auf Landesebene die Interessen von ca. 75.000 Mitgliedern. Den Landesverband tragen 99 ortsangeschlossene Mitgliedsvereine. Mit einer Eigentümerquote von 54,7 % aller privaten Haushalte liegt Niedersachsen unverändert deutlich über der bundesweiten Marke (52 %). Während die deutschlandweite Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern unter den Wohngebäuden bei 82,3 % liegt, nimmt Niedersachsen unter allen Bundesländern mit 88 % den Spitzenplatz ein. Personell betrachtet besitzen von den privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Niedersachsens 73 % ein oder mehrere Einfamilienhäuser. Die vorgehaltenen geschäftlich und gewerblich genutzten Immobilien treten hinzu.

www.haus-und-grund-niedersachsen.de
YouTube-Kanal: Haus & Grund Niedersachsen

Haus & Grund Niedersachsen ist Teil der bundesweiten Eigentümer-Schutz-Gemeinschaft mit insgesamt mehr als 900.000 Mitgliedern. Bundesweit ist Haus & Grund der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. 80,6 % der Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. 30 % aller Sozialwohnungen werden von privaten Eigentümern gestellt. 54 % aller Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. Der Anteil hieran, der von Privatpersonen zur Verfügung gestellt wird, beträgt 66 %.