

Datum: 13.01.2017

Ho-Se

## **Beteiligung gesellschaftlich interessierter Gruppen; Entwurf der Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen**

Haus & Grund Niedersachsen e.V. dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die im Entwurf definierten Handlungsfelder:

- |     |  |                      |
|-----|--|----------------------|
| 2.2 | Demografischer Wandel  | S. 35, 36, 3. Absatz |
| 2.8 | Nachhaltiger Städtebau- und Wohnungsbaupolitik   | S. 49 – 51           |
| 3.6 | Nachhaltige Energieversorgung – Energieversorgung mit erneuerbaren Energien                          | S. 71-72             |
| 3.7 | Klimaschutz – Eindämmung des Klimawandels zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen | S. 73 – 75           |

Aus hiesiger Sicht sind zu den aufgerufenen Handlungsfeldern folgende Anregungen, Empfehlungen und auch politische Forderungen unseres Hauses veranlasst:

### Gegenwärtige Situation

Mietpreisbremse, Grundsteuerreform, neue Gesetzesvorhaben bei der Grunderwerbsteuer, Straßenausbaubeiträge und deren neue Reglementierung, ebenso die Erbschaftssteuerreform, vor allem aber die Ankurbelung und Förderung des sozialen Wohnungsbaus und die Integration von Flüchtlingen und Asylbewerbern dominieren und bestimmen das gegenwärtige Szenario in der Wohnungspolitik. Das Land Niedersachsen hat mit dem Bündnis "Niedersachsen packt an" und einer durchgeführten III. Integrationskonferenz "Wohnen und Leben"

zur Aufnahme, Versorgung und Integration von Flüchtlingen und Asylbewerbern sowie mit der nochmaligen Aufstockung der sozialen Wohnbauförderung auf 800 Millionen € in dieser Themenpalette zwei deutliche Akzente gesetzt. So sollen durch die nochmals erhöhte soziale Wohnraumförderung bis zum Jahre 2019 ca. 10.000 neue Einheiten entstehen, nachdem im August 2016 bekannt wurde, dass das Land in den ersten sechs Monaten dieses Jahres lediglich die Förderung von 246 Wohnungen bewilligt hat. Dass hier nachjustiert wird, ist so notwendig wie lobenswert. Aber: Das darf nicht zum Nachteil anderer wichtiger Bereiche passieren.

### Rahmenbedingungen für einen langfristig ausreichenden Wohnungsneubau und für gutes Wohnen

Wenn die Niedersächsische Landesregierung in der vehement geführten Kontroverse um die Einführung einer Mietpreisbremse immer wieder behauptet, die regionalen Wohnungsmärkte seien teilweise sehr angespannt und wenn auch in einem isoliert davon zu sehenden Thema "sozialer Wohnungsbau" einmal aufgrund der Versäumnisse der Förderpolitik in der Vergangenheit und zum anderen wegen des mit Wucht erlebten Zustroms von Flüchtlingen und Asylbewerbern erhöhte Anstrengungen zur Schaffung bezahlbaren neuen Wohnraums erforderlich erscheinen, dann müssen die Rahmenbedingungen für einen langfristig ausreichenden Wohnungsneubau und für gutes Wohnen stimmen. Deshalb fordert Haus & Grund Niedersachsen:

### Verbesserung der steuerlichen Situation für Privateigentümer

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum darf nicht zulasten der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer gehen. Die steuerliche Abschreibung (AfA) muss von zwei auf mindestens drei Prozent erhöht werden. Außerdem muss eine Sonderabschreibung für den sozialen Wohnungsbau und ebenso für Einbruchschutzmaßnahmen durch den Bund eingeführt werden. Wer die Sonderabschreibung nicht nutzen kann, dem muss eine gleichwertige Investitionszulage zukommen können, wenn er in den Wohnungsneubau investiert. Entsprechende Gesetzesvorhaben muss das Land Niedersachsen über den Bundesrat in die Bundesgesetzgebung zur Ergänzung des Einkommensteuergesetzes einbringen.

### „Baupreisbremse“ notwendig

Baukosten verteuern sich ständig durch neue Auflagen. Auch gegenwärtig ist eine entsprechende Novelle der niedersächsischen Bauordnung in der Pipeline. Energieeinsparverordnung und sonstige Gesetze zur Umsetzung der Energiewende im Baubereich kommen hinzu. Die Wohnungswirtschaft benötigt eine Baupreisbremse. Die Baukostensteigerung muss eingedämmt und auf ein erträgliches Maß zurückgeführt werden, um auch im Neubau bezahlbaren Mieten erzielen zu können.

Die energetischen Anforderungen an ein Wohngebäude haben zu so eklatanten Verteuerungen bei den Baukosten geführt, dass sie im Zuge der Immobilienbewirtschaftung nicht mehr aufgefangen werden können. Besonders die Energieeinsparverordnung 2016 treibt die Kosten und verteuert die Baupreise um ca. 7 %. Dagegen sollen die Mieten als einziges Gegenfinanzierungsinstrument in der Immobilienbewirtschaftung weiter gedeckelt werden. Die Schere zwischen Einnahmen und Ausgaben in der Immobilienbewirtschaftung klafft immer weiter zum Nachteil der Investoren – und damit auch mittelfristig aller Mieter - auseinander. Dies muss sich geradezu auf die Quantität der angebotenen Immobilien und auch die Qualität des Wohnens auswirken. Deshalb muss die Energieeinsparverordnung 2016 überprüft und entschärft werden. Die vom Bund vorgegebenen Rahmenbedingungen dürfen durch das Land und die Kommunen nicht noch weiter verschärft werden.

### Abgabenlasten bei der Immobilienbewirtschaftung eindämmen

Abgabenlasten bei der Immobilienbewirtschaftung in Form von Steuern (insbesondere Grundsteuer, kontinuierliche Erhöhungen der Grunderwerbsteuer), Gebühren und Beiträgen (insbesondere Straßenausbaubeiträge) steigen ständig. Schief lagen in kommunalen Haushalten und Preissteigerungen dürfen nicht wie in den letzten Jahren immer weiter einseitig zulasten der Investoren und Garanten für gutes Wohnen abgedeckt werden.

### Mietpreisbremse sofort abschaffen

Die Mietpreisbremse ist ein rein ordnungspolitisches Instrument. Sie führt nicht zur Förderung des Neubauvolumens, sondern verhindert Wohnungsbau. Die Verordnung soll in ermittelten angespannten Wohnungsmärkten die Mietentwicklung dämpfen. Diese Wirkung wird für die Mietpreisbremse durch Studien (vgl. HAZ vom 18.5.2016, S. 11) auch von Seiten des Bundesjustizministers Heiko Maas in Abrede gestellt. Zu Mieterhöhungen kommt es ohnehin nicht mehr, wie eine bundesweite Studie ergeben hat (ausführlich: Weidemann, Mietpreiserhöhungen kommen zum Erliegen, veröffentlicht in: DWW 2016, S. 209 ff).

Auch Mietrenditen scheiden schon jetzt nahezu vollständig aus (vgl.: Fabricius, Der falsche Traum von der Mietrendite, in: DIE WELT vom 18.7.2016, Seite 14). Dementsprechend rückläufig entwickelt sich die Modernisierungs- und Sanierungsquote, deren Entwicklung „nach oben“ zeitgleich immer wieder von der Politik eingefordert wird.

Die Mietpreisbremse ist darüber hinaus kontraproduktiv, weil sie den Wettbewerb noch mehr einschränkt, dem Wohnungsmarkt Kapital entzieht und damit den Wohnungsbau bremst. Durch immer weiter gesetzlich nach unten regulierte Mieten ist noch keine einzige zusätzliche Wohnung entstanden. Die Mietpreisbremse hat im Gegenteil keinen Einfluss auf die Herstellungskosten beim Bau neuer Wohnungen, die durch ständig neue bauliche und energetische Auflagen immer weiter verteuert werden. Der Bau neuer Wohnungen ist und bleibt alleiniges und wirksamstes Mittel zur Bekämpfung einer Wohnungsnot, wenn man sie denn auf Grund einer fundierten Datenerhebung anzunehmen hätte.

Insgesamt verschlechtert die Mietpreisbremse genau wie das geplante Mietrechtspaket II das Investitionsklima. Deshalb fordert Haus & Grund Niedersachsen: Die Mietpreisbremse muss weg. Das Land Niedersachsen muss von der geplanten Mieterschutzverordnung Abstand nehmen.

### Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigen

Wenn es dem Staat mit der immer wieder beschworenen Notwendigkeit einer Ankurbelung des Wohnungsneubaus, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus, Ernst ist, dann werden schnellere Planungs- und Genehmigungsprozesse benötigt. Deshalb muss Wohnungsneubau in den kommunalen Bauverwaltungen Vorrang erhalten. Ebenso müssen die Kommunen neue Bauflächen ausweisen. Allein die Verdichtung städtischer Räume reicht nicht aus. Ziel ist dabei, einen Bescheid innerhalb von vier Wochen seit der vollständigen Einreichung des Bauantrags auszureichen.

### Gleichwertige Lebensbedingungen schaffen

Es müssen gleichwertige Lebensbedingungen in ländlichen Regionen wie in städtischen Regionen erreicht werden. Instrument hierzu muss eine entsprechende Förderung sein. Besonders berücksichtigt werden dabei müssen "Abwanderungsregionen". Eine bessere Verkehrsinfrastruktur, eine starke Wirtschaftsförderung, und eine verlässliche gesundheitliche Versorgung sind gerade dort anzustreben.

## Fazit

Insgesamt werden Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik von demographischem Wandel, Klimaschutz und Energiewende sowie von einer Quartiersentwicklung geprägt. Nur mit den hier formulierten Mindestanforderungen wird es möglich bleiben, ein ausgewogenes, zeitgemäßes und generationengerechtes Angebot zum Wohnen weiter vorzuhalten.

Abschließend bitten wir höflich um zeitnahe Unterrichtung über den Fortgang in der Angelegenheit, insbesondere um Mitteilung der bereits im Kabinettsbeschluss vom 10. November 2016 erwähnten endgültigen Beschlussfassung durch die Landesregierung in den aufgerufenen Themen aufgrund der Sie jetzt erreichenden Stellungnahmen interessierter gesellschaftlicher Gruppen, Vereinigungen und Institutionen. Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen

*Dr. Hans Reinold Horst  
Rechtsanwalt  
Verbandsvorsitzender*