

Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg

Sitzung am 15. Oktober 2018

Empfehlungen

Arbeitsgruppe „Finanzierung und Förderung“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz positioniert sich zu einzelnen Aussagen des Koalitionsvertrags auf Bundesebene wie folgt:

- Einer Verbesserung der Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Investitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau wird zugestimmt.
- Der Koalitionsvertrag sieht die Wiedereinführung der degressiven AfA für den freifinanzierten Wohnungsneubau, befristet bis 2021, zusätzlich zur linearen Abschreibung über 4 Jahre in Höhe von 5 Prozent vor. Falls beide Abschreibungsvarianten – in Hinblick darauf, dass steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten staatlicherseits zu Einnahmeverlusten führen – nicht nebeneinander verwirklicht werden, präferiert die Wohnraum-Allianz die Erhöhung der linearen Abschreibung gegenüber der Einführung einer degressiven AfA.
- Die Einführung eines Baukindergeldes, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, wird begrüßt. Die Senkung der Grunderwerbsteuer darf jedoch nicht aus den Augen verloren werden.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz begrüßt die Umsetzung der Ergebnisse der Baukostensenkungskommission (vgl. Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, Endbericht November 2015).

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt eine Angleichung der Regelung des Landes (Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zum Zwecke der Förderung sozial orientierten Wohnraums – VwV Verbilligung Grundstücke) an die bundeseitige Regelung (Richtlinie der Bundesanstalt

für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken – VerbR) dahingehend, dass den Kommunen selbst ein Erstzugriffsrecht eingeräumt wird, wenn diese sich zu verpflichten bereit sind, einen Anteil von 20 Prozent der zu schaffenden Wohnfläche als sozial gebundenen Wohnraum (einschließlich selbst genutztes Wohneigentum) zu realisieren. Dabei ist die soziale Durchmischung zu gewährleisten. Eine mittelbare Belegung ist ausgeschlossen.

Kommentierung:

Die kommunalen Landesverbände begrüßen die Empfehlung dem Grunde nach, sprechen sich jedoch für eine flexible Quote aus, um den konkreten örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Arbeitsgruppe „Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt die Entfristung des Anwendungszeitraumes von § 13b des Baugesetzbuches.

Kommentierung:

Diese Empfehlung lehnen der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, der BUND Baden-Württemberg und der NABU Baden-Württemberg ab. Sie empfehlen die Aufhebung von § 13b des Baugesetzbuches.

Wenn seitens des Bundes die Bundesregierung die Verlängerung der Geltungsdauer von § 13b des Baugesetzbuches im Rahmen einer weiteren Novellierung des Baugesetzbuches vorbereiten sollte, sind die Architektenkammer Baden-Württemberg, der BUND Baden-Württemberg und hilfsweise der NABU Baden-Württemberg und der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg der Auffassung, dass die Landesregierung die Zustimmung zu einer solchen Verlängerung mit der Aufnahme von weiteren einschränkenden und qualifizierenden Bedingungen zugunsten verdichteten Wohnungsbaus verbinden sollte.

Arbeitsgruppe „Miet- und Wohnungsrecht“:

Empfehlung Nr. 1:

Die Wohnraum-Allianz sieht im Bereich des Mietrechts keine Hemmnisse für Dachaufbauten. Im Bereich des Wohnungseigentumsrechts bestehen Hemmnisse, deren Beseitigung aber nicht als realistisch eingeschätzt wird.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wohnraum-Allianz trägt die Klarstellung zur Mietpreisbremse in dem Beschluss der Geschäftsführenden Fraktionsvorstände von CDU/CSU und SPD vom 7./8. Mai 2018 zur „Wohnrauminitiative – Für mehr Wohnraum, bezahlbare Mieten und Wohneigentum für Familien“ mit.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wohnraum-Allianz empfiehlt, die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB zu begrenzen und zu vereinfachen unter folgenden Maßgaben:

- Die Modernisierung im Bestand muss einfacher werden. Mangelnde Rechtssicherheit und Praktikabilität stehen ihr zu oft im Wege.
- Eine Pauschalierung bei kleineren Modernisierungen ist ein Schritt in die richtige Richtung, der derzeit vorgesehene Betrag ist aber noch zu gering.
- Die Abgrenzung von Modernisierung und Instandhaltung ist ein Kernproblem. Diese sollte verlässlich klargestellt werden. Vorbild könnte die Betriebskostenverordnung sein. Diese Klärung dient auch dazu, das Problem des „Herausmodernisierens“ wirkungsvoll anzugehen.
- Eine Sanktionierung des gezielten Herausmodernisierens sollte nur zivilrechtlich erfolgen, nicht öffentlich-rechtlich.

Kommentierung:

Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg trägt die vorgenannten Empfehlungen nur mit folgenden Einschränkungen mit:

- Die Pauschalierung bei kleineren Modernisierungen ist akzeptabel. Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg sieht den vorgesehenen Betrag, der immerhin eine monatliche Mieterhöhung von bis zu 92 Euro ermöglicht, als nicht zu gering an.
- Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg ist außerdem der Meinung, dass gezieltes „Herausmodernisieren“ den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit erfüllen soll.

Empfehlung Nr. 4:

Die Wohnraum-Allianz spricht sich dafür aus, dass eine moderate, aber dauerhafte Anhebung der AfA um zwei Prozent vorzugswürdig ist. Sie sieht die Gefahr, dass befristete Sonderabschreibungen mit vergleichsweise hohen Prozentsätzen die Spekulation befördern.

Empfehlung Nr. 5:

Nach Auffassung der Wohnraum-Allianz trägt der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein „Mietrechtsanpassungsgesetz“ vom 4. Juni 2018 den Anliegen der Transparenz, der Handhabbarkeit, der Rechtsklarheit auch im Massengeschäft und der Wirtschaftlichkeit einerseits und dem Schutz der Mieter vor Verdrängung andererseits nur unzureichend Rechnung.

Die Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8 Prozent ist akzeptabel, jedoch ist der beim vereinfachten Verfahren vorgesehene Betrag in Höhe von 10.000 Euro als eine von der Wohnfläche der betreffenden Wohnung unabhängige Größe nicht sachgerecht und bereits bei einer Wohnung mittlerer Größe nicht auskömmlich.

Das Anliegen der Konkretisierung der Bestimmungen zur Wohnflächenermittlung wird mitgetragen, jedoch verbleiben nach vorliegendem Referentenentwurf zu viele Unsicherheiten.