

Herrn
Bernhard Daldrup MdB
Sprecher der SPD-Fraktion im Ausschuss
Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und
Kommunen
Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

29.08.2023 bt/CHe/mue
Telefon: +49 30 82403-100
Telefax: +49 30 82403-22 100
E-Mail: gedaschko@gdw.de

Versand per E-Mail: bernhard.daldrup@bundestag.de

Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion „Maßnahmenpaket für bezahlbares Wohnen und zukunftsgerechtes Bauen“

Sehr geehrter Herr Daldrup,

die Wohnungsunternehmen in Deutschland befinden sich in einer Zange: Die eine Seite dieser Zange sind die explodierten Kosten und Zinsen, die andere Seite sind die Mietregulierungen, die verhindern, dass die Erträge die Kosten decken können. Im Ergebnis werden Eigenkapital und Liquidität vernichtet, womit die gleichzeitig politisch gewünschten Zielmarken im Neubau als reine Illusion erscheinen. Selbst die Modernisierung bricht ein. In den Jahren 2020 bis 2023 sind die Baukosten um 47% gestiegen, die Zinsen sind in diesem Zeitraum bei zehnjähriger Laufzeit um 287% gestiegen. Im Ergebnis ist im Neubau aktuell eine Nettokaltmiete von 18 EUR bis 21 EUR/m² erforderlich, um die Kosten zu refinanzieren.

Die Kostenseite dieser Zange wird zukünftig nicht nur – jedoch zu einem erheblichen Anteil – durch politische Regulatorik verursacht: die Novellen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der EU-Gebäuderichtlinie sind die prominentesten Kostentreiber. Die Ertragsseite der Zange wird bereits durch den Markt gedrückt (die notwendigen Neubaumieten zur Refinanzierung der Kosten sind für die breite Mittelschicht nicht darstellbar) und soll nun im Bestand politisch noch weiter zugedrückt werden. Die SPD verschleiern, dass sie über immer höhere Standards selbst mitverantwortlich für steigende Kosten der Mieterinnen und Mieter ist. Eine wichtige Ausnahme stellt hier die Abkehr von einem EH 40-Standard dar. Der GdW begrüßt ausdrücklich und unterstützt die Forderung, die enorme Krisensituation nicht noch durch einen neuen Gebäudestandard zu verschärfen, der zudem ineffizient mit Blick auf den Klimaschutz ist.

Das Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion „Maßnahmenpaket für bezahlbares Wohnen und zukunftsgerechtes Bauen“ geht darüber hinaus jedoch auf die Kostenseite nicht ein, dafür soll das Mietrecht verschärft werden. Zwischen diesen beiden entscheidenden Polen werden zahlreiche Vorschläge unterbreitet, die im Einzelnen hilfreich sind, die große Klammer aus Kosten und Ertrag jedoch nicht lösen können.

Mit den **Mietrechtsvorschlägen** verabschiedet sich die SPD damit von den Grundzügen des sozialen Mietrechts. Denn ein soziales Mietrecht bedeutet auch ein interessengerechtes Mietrecht, das auch Vermietern wirtschaftliches Handeln ermöglicht. Dieses wirtschaftliche Handeln ist aber nicht mehr möglich.

Insbesondere würde ein **bundesweiter Mietenstopp** die oben aufgezeigte Zange zwischen Kosten und Ertrag weiter zudrücken. Während die Preise nach oben gehen, gehen die Erträge nach unten. Dies ist Planwirtschaft und zementiert angespannte Wohnungsmärkte, da kein Unternehmen in einem solchen Umfeld investieren kann.

Eine **Verlängerung der Mietpreisbremse** ist zudem verfassungsrechtlich fragwürdig: Neben den Ausnahmen von den Regelungen der Mietpreisbremse war auch die Befristung ein wesentlicher Grund dafür, dass das Bundesverfassungsgericht die Mietpreisbremse im Jahr 2019 für verfassungskonform erklärt hat. Und: die geplante Verlängerung der Mietpreisbremse zeigt, dass die Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels nicht ausreichend waren. Denn nach der Regelung der Mietpreisbremse war ihre Anwendung nur dann möglich, wenn gleichzeitig Maßnahmen zur Behebung des Wohnungsmangels in einer Verordnung aufgezeigt werden. Deshalb würde jede Verlängerung der Mietpreisbremse bedeuten, dass der Staat zu wenig getan hat, um die Wohnungsnot zu beheben.

Die **Absenkung der Kappungsgrenze** von 15% auf 11% verschärft die oben geschilderte finanzielle Handlungsunfähigkeit der Wohnungsunternehmen, so dass selbst Instandhaltungsmaßnahmen verschoben werden müssten.

Unter dem Strich würde eine Realisierung die Pläne der SPD bedeuten, dass Neubau sich nicht lohnt. Schon jetzt ist festzustellen, dass die Baugenehmigungen dramatisch zurückgehen – im März gab es so wenig Baugenehmigungen wie seit 16 Jahren nicht mehr. Eine Kehrtwende ist nicht in Sicht. Die Pläne führen nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, sondern zementieren diesen Zustand auf Jahrzehnte.

Die Erstellung eines **qualifizierten Mietspiegels** in Gemeinden mit über 100.000 Einwohnern führt zu erheblichen Kosten bei geringem Nutzen. Erst am Ende der vergangenen Legislaturperiode wurde eine Reform des Mietspiegelrechts beschlossen. Diese führt bereits zu mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz beim Mietspiegel. Zudem wäre eine Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln für die Kommunen ohne Kostentragung durch den Bund ein Verstoß gegen das Konnexitätsprinzip und daher verfassungswidrig.

Die **Vorschläge des Papiers zur Entlastung und Erleichterung des Wohnungsbaus** weisen teilweise grundsätzlich in die richtige Richtung, bleiben jedoch viel zu zaghaft und sind – dies ist wesentlich – nicht mit finanziellen Mitteln unterlegt, weswegen sie die Zange aus Kosten und Ertrag nicht berühren. Durch die Verschärfungen des Mietrechts würden sie sogar durch das Konzept der SPD-Bundestagsfraktion selbst konterkariert, da Eigenkapital und Liquidität zur Durchführung der neu angedachten Maßnahmen fehlen würden.

Die vorgesehenen **Steuererleichterungen** sind zu begrüßen, angesichts von etwa 1.400 steuerbefreiten Wohnungsbaugenossenschaften, die im GdW organisiert sind, und einer sehr hohen Anzahl von Wohnungsunternehmen, die keine Gewinne erwirtschaften, können Steuererleichterungen allerdings keine zündende Wirkung entfalten.

Erleichterungen in den Genehmigungsverfahren sowie ein stimmiges Gefüge aus Normen und Standards sind immer zu begrüßen. Allerdings ersetzen auch diese nicht die nicht vorhandenen finanziellen Mittel. Zudem bricht die vorgesehene Reduktion der Haushaltstitel für die Digitalisierung der Verwaltung von 377 Millionen EUR auf 3,3 Millionen EUR drastisch mit jedem Vorhaben in dieser Hinsicht.

Wichtig für schnelle Genehmigungsverfahren sind klare Regelungen zur Ausübung des Ermessens. Im Zweifel für mehr Wohnungsbau.

Unberücksichtigt lässt die SPD den **ländlichen Raum**, in dem weit über die Hälfte der bundesdeutschen Bevölkerung lebt. Es ist notwendig, gerade den ländlichen Raum zu stärken und ihn attraktiv zu machen. Um Abwanderungsbewegungen gerade bei jungen Menschen entgegenzutreten, die das Wohnungsproblem in den Großstädten verschärfen, muss auch dort in die Infrastruktur, die Ausbildung und in die Wirtschaft investiert werden.

Eine **neue Wohngemeinnützigkeit** löst das grundlegende Problem nicht – gemeinnützige Unternehmen stünden vor denselben Kosten, vor denen jedes andere Unternehmen ebenfalls steht. Steigende Kosten machen vor keiner Rechtsform halt.

In Summe muss leider festgehalten werden, dass in dem Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion die Kernproblematik der erdrückenden Kosten-Ertrags-Zange zwar durch zahlreiche Einzelmaßnahmen umrahmt und etwas gepolstert, jedoch nicht gelöst, sondern weiter zugeedrückt wird. Eine Ausnahme stellt die Abkehr von einem EH 40-Standard dar.

Mit freundlichen Grüßen



Axel Gedaschko