

Wohngipfel 2018



von Dr. Dieter Hildebrandt
1. Vorsitzender
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

Der Wohngipfel 2018 fand am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt statt. Die Mitglieder des Bundeskabinetts, bestehend aus der Kanzlerin, den Ministern für Inneres, Justiz, Finanzen und Wirtschaft, den Ministerpräsidenten der Länder, den Präsidenten der Kommunalen Spitzenverbände sowie der im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen engagierten Verbände diskutierten Lösungen für die Stärkung des Wohnungsbaus und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Grundgesetzänderung zur Einführung der Förderung für soziale Wohnraumförderung durch den Bund

Die Förderung war im Rahmen der Förderalismusreform 2006 für Wohnraum nur indirekt erfolgt. Dies geschah im Rahmen der Kompensationsmittel des Bundes für den Ausgleich der nunmehr nicht gewährten Finanzhilfen. Diese mussten laut Grundgesetz nicht zweckgebunden vergeben werden und laufen zum Ablauf des Jahres 2019 aus.

In meinem Bericht über den Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes vom 10.07.2018 der Bundesregierung hatte ich im Mitteilungsblatt 3/2018 darauf

hingewiesen, dass die Durchsetzung der bundesrechtlichen Kontrollen gegenüber den Bundesländern eingeführt werden müsste, da diese die Mittel nicht zweckentsprechend verwenden würden.

In der entsprechenden Begründung zur Bundestagsdrucksache 19/3440 heißt es, dass die soziale Wohnraumförderung im Zuge der Förderalismusreform I aus dem Jahr 2006 in die alleinige Verantwortung der Länder übertragen worden war. Als Ausgleich für den durch die Abschaffung der Finanzhilfen zur sozialen Wohnraumförderung bedingten Wegfall der Finanzierungsanteile des Bundes stehen den Ländern seit Anfang 2007 bis Ende 2019 Kompensationsmittel (sogenannte Entflechtungsmittel) aus dem Bundeshaushalt zu.

Die Situation auf den Wohnungsmärkten hat sich in den letzten Jahren jedoch in vielen Regionen deutlich und mit immer noch zunehmender Tendenz verändert.

Insbesondere in wirtschaftlich dynamischen Großstädten und zahlreichen Universitätsstädten gibt es aufgrund des Zuzugs vieler Menschen spürbare Wohnungseingpässe und steigende Mieten. Die Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum hat sich zu einem gesamtstaatlichen Problem entwickelt.

Vor diesem Hintergrund hat der Bund bereits die Entflechtungsmittel für die Jahre 2016 bis 2019 erhöht. Nach Artikel 143 c Abs. 3 Satz 2 Grundgesetz unterliegen diese Mittel seit 2014 nicht mehr der Zweckbindung, sondern müssen nur noch investiv verwendet werden. Demgemäß haben einzelne Länder die Mittel teilweise auch für Zwecke außerhalb des sozialen Wohnungsbaus verwendet. Daher soll es dem Bund ermöglicht werden, die Länder künftig wieder durch zweckgebundene Finanzhilfen in die Lage zu versetzen, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum spürbar entgegenwirken zu können.

Der Artikel 104 d soll daher folgenden Wortlaut erhalten: „Der Bund kann den Ländern Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren, Artikel 104 b, Abs. 2 Satz 1 bis 4 und Abs. 3 Grundgesetz gilt entsprechend.“

Die Zitierung in dem Satz 2 des Artikels, also die Verweisung auf Artikel 104 b Grundgesetz, stellt sicher, dass die dortigen Kontrollmöglichkeiten auch greifen.

Finanziell ausgestattet werden soll die soziale Wohnraumförderung für den Zeitraum 2018 bis 2021 mit mindestens 5 Milliarden Euro. Damit soll die Förderung von Investitionen in den Neubau und Maßnahmen im Bestand sowie die Modernisierung von sozial gebundenem Wohnraum für Mieter und selbst nutzende Eigentümer erfolgen. Parallel dazu will der Bund die Städtebauförderung auf dem Niveau von 790 Mio. Euro jährlich fortführen.

Wohngelderhöhung

Ferner ist geplant, dass der Bund und die Länder das Wohngeld zum 01.01.2020 verbessern wollen. Als weiteren finanziellen Vorteil soll das Baukindergeld mit insgesamt 2,7 Milliarden Euro die Situation von Familien mit Kindern verbessern. Ein heftiger Kritikpunkt an dem Baukindergeld ist, dass dieses erst in Anspruch genommen werden kann, wenn die Baufinanzierung bereits steht.

Steuerliche Anreize

Auch die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus ist eine Erkenntnis, die beim Wohngipfel 2018 Konsenz fand. Der Entwurf der Bundesregierung in der Bundesratsdrucksache 470/18 vom 20.09.2018 ist zwischenzeitlich bereits im Bundesrat behandelt worden und dort gibt es eine entsprechende Beschlussempfehlung vom 19.10.2018. Es

soll eine neue Sonderabschreibung nach § 7 b Einkommenssteuergesetz geschaffen werden. Für den Zeitraum 31.08.2018 bis 31.12.2021 soll jährlich eine Sonderabschreibung von 5 % durchgeführt werden können. Diese Förderung ist aber ausschließlich auf Mietwohnungsneubau beschränkt. Ein Kritikpunkt aus der Wohnungswirtschaft zeigt, dass aufgrund der einbezogenen EU-Regelungen maximal 30 Wohneinheiten gebaut werden können pro Sonderabschreibungsmaßnahme.

Die Regelungen sollen möglichst noch bis zum Jahresabschluss im Bundestag abschließend beraten und beschlossen werden und zum Jahreswechsel spätestens in Kraft gesetzt werden.

Mietpreisbremse im Bundesrat

Auch das Mietrechtsanpassungsgesetz aus der Bundesratsdrucksache 431/18 hatte den Bundesrat passiert und dieser hat am 19.10.2018 eine entsprechende Beschlussempfehlung abgefasst. Auf der einen Seite fordert der Bundesrat weitere Verschärfungen über den von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf hinaus. Die Länder haben nämlich bemerkt, dass die Verordnungsermächtigung für die Gebietsausweisung von Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten eher auf 5 Jahre befristet war und die meisten Verordnungen der Bundesländer Ende 2020 auslaufen, in Hessen schon in einem halben Jahr, am 30.06.2019.

Danach darf es auf dieser gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage nur noch Neuausweisungen bis Ende 2020 geben, nicht aber eine Verlängerung der bisherigen Entspannungsgebiete.

Aufgrund des Zeitablaufs wird deutlich, dass der gesamte mediale und gesetzgeberische Rummel rund um die Mietpreisbremse voraussichtlich im Jahr 2021 vorbei sein dürfte.

Aus diesem Grunde haben die Länder weitere Regelungen vorgeschlagen, die eine effektivere Dämpfung des Mietpreisanstiegs, und zwar bundesweit, nicht nur in Spannungsgebieten herbeiführen soll. So soll der Vergleichsmietzeitraum von 4 auf 8 Jahre verlängert



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

Koltze, Rose & Partner

Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Gesellschafts- und Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 0 22
www.koltze-rose.de

In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwalt Patrick Barz
Rechtsgebiete: Agrarrecht,
Jagdrecht, Insolvenzrecht,
Allgemeines Zivilrecht
www.rechtswalt-barz.de

werden. Dies führt zu einer größeren statistischen Einbeziehung von Neuabschlüssen von Mietverträgen oder aber Anpassungen von Mietverträgen.

Auch der Bindungszeitraum für Mietspiegel soll von 2 auf 3 Jahre verlängert werden.

Dies soll die Kommunen finanziell entlasten, die bisher sich davor scheuen, Mietspiegel aufzustellen. Die Bindungsdauer für den qualifizierten Mietspiegel soll von derzeit 4 auf 6 Jahre verlängert werden. Auch hier ist das Kosteninteresse ein erhebliches Argument, um auf diese Weise zu einer größeren Verbreitung von sogenannten qualifizierten Mietspiegeln zu kommen.

Dies ist den Ländern aber nicht genug. Vielmehr wünschen sie eine generelle Senkung der Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % jährlich. Diese Begrenzung soll nicht nur in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten, sondern bundesweit. Zudem sind weitere verbraucherfreundliche Regelungen gewünscht, so wie es der Bundesrat formuliert.

So soll die Rügeobliegenheit des Mieters bezüglich der Miete, die 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vermeintlich liegen soll, abgeschafft werden. Sollte eine Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht für die fristlose Kündigung und der ordentlichen Kündigung erfolgen, so gäbe es Nachteile für die Mietpartei.

Änderung Wohnungseigentumsrecht

Zusammen mit den Regelungen für die Änderung des Mietrechts (wobei eine notwendige Regelung über die Wohnfläche nicht in Angriff genommen wird, die Regelung über Schönheitsreparaturen ebenfalls nicht erfolgt) sollen im Wohnungseigentumsrecht Änderungen erfolgen. Es sollen bauliche Maßnahmen erleichtert werden, die die Barrierefreiheit ermöglichen, die eine energetische Sanierung sicherstellen, die die Förderung von Elektromobilität für den einzelnen Sondereigentümer, aber auch für das gesamte Objekt herbeiführen und den Einbruchschutz verbessern sollen.

Die Harmonisierung des Wohnungseigentumsrechts mit dem Mietrecht, ins-

besondere bezüglich der Abrechnungen, sind aber wohl nicht geplant.

Minderung der Herstellungskosten von Mietwohnraum

Ein wesentlicher Motor der Mieterhöhung ist aber auch die gestiegene Kostenlast im Bereich der energetischen Optimierung der Bestandsimmobilien. Das Energieeinsparungsgesetz (EEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) sollen in ein neues Gebäude-Energiegesetz zusammengeführt werden. Die Bundesregierung hat bemerkt, dass sich die Klimaschutzziele für das Jahr 2030 mit der bisherigen Vorgehensweise nicht erreichen lassen, insbesondere wenn keine steuerlichen Erleichterungen für den Gebäudeeigentümer geschaffen werden, die zu einem Anreiz zur Durchführung von bestimmten Maßnahmen führen. Denn die Einführung einer Kappungsgrenze bei Modernisierungsmieterhöhungen läuft dem Effekt des Erreichens der Klimaschutzziele 2030 diametral entgegen. Sie sind eine wesentliche Hemmnis. Zwar hat der Gesetzgeber die Durchführung der

Rabattvorteil für Mitglieder

WIEDERHOLDT ist Kooperationspartner
IN DER PRINZENSTRASSE GÖTTINGEN
SINCE 1772

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Artikel außer Bücher und Sonderpreisware.

Wiederholdt GmbH • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen
Tel. 0551 / 38 48 11 40 • www.wiederholdt.de

Rabattvorteil für Mitglieder

Lünemann ist Kooperationspartner
Qualität seit 1783

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle Artikel außer Aktionsware. Nur für Endverbraucher.

Lünemann GmbH & Co. KG • Grätzelstraße 13 / 15 • 37079 Göttingen
Tel.: 0551/ 493 – 216 • Fax: 0551/ 493 – 115 • Web: www.luenemann.de

Rabattvorteil für Mitglieder

OBI ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle rabattfähigen Artikel beim Bau- und Heimwerkermarkt OBI Göttingen.

OBI Markt • Am Kaufpark 2 • 37079 Göttingen

Rabattvorteil für Mitglieder

**HolzLand
Hasselbach** ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle rabattfähigen Artikel im Holzfachmarkt Holzland Hasselbach in Rosdorf.

Holzland Hasselbach • Am Flüthedamm 2 • 37124 Rosdorf
Tel. 0551 / 500 99 0 • www.holzland-hasselbach.de

Modernisierungsmaßnahmen erleichtert und somit sichergestellt, dass nicht einzelne Mieter in einem Mehrfamilienhaus die Sanierung unterbinden können, aber wenn die damit verbundenen Kosten ausschließlich vom Eigentümer getragen werden sollen, sinkt auch hier die Bereitschaftsolche Maßnahmen durchzuführen.

Die Baupreise sollen auch durch Möglichkeiten des sogenannten seriellen Wohnungsbaus gesenkt werden. Der Bund plant, selbst serielle Wohnungsbauprojekte durchzuführen.

Die Länder haben sich bereit erklärt, die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für serielle und modulare Bauweisen auf den Prüfstand zu stellen und ggf. zu harmonisieren.

Ebenfalls kostentreibend ist der Handwerkerangel und die Nachwuchswer-

bung. Die Förderung der Bauwirtschaft und der planenden Berufe soll verstärkt werden. Mit zielgruppengerechten Programmen, Wettbewerben und Kampagnen soll für die Attraktivität der Bauberufe geworben werden.

Sie sehen, dass es eine Vielzahl von Problemfeldern gibt, in denen Lösungen gefunden werden müssen, um der größeren Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen zu können und darüber hinaus den Interessen von Eigentümern und Mietern gerecht zu werden.

Kommunale Lösungsansätze

Wir begrüßen es ausdrücklich, dass die Stadt Göttingen zu diesem Zweck eine zentrale Beratungsstelle für Informationen über Landes- und kommunale Förderung geschaffen hat.

Dies ist ein Ergebnis des Bündnisses für bezahlbares Wohnen.

Herr Schliesing (Tel.: 0551-4002528, E-Mail: u.schliesing@goettingen.de) steht für Fragen der kommunalen Anreizförderung für den Neubau von Wohnraum zur Verfügung oder aber für Fragen um den Ankauf von Belegungsrechten der Stadt Göttingen, damit z. B. Transferleistungsbeziehende in Wohnungen aufgenommen werden können.

Frau Petra Broistedt hatte als Stadträtin am 24.11.2018 die kommunalen Handlungsstrategien zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder vorgestellt. Diese Ergebnisse bestärken uns, dass es wenig Sinn macht, auf überregionale Helfer zu warten, auf Landesregierung oder Bundesregierung. Vor Ort, dort wo sich die Immobilie befindet, sind Problemlösungen für unsere Mitglieder zu suchen.

Bestnote für Rüdiger Schiffing



Ausgezeichnete Immobilienvermittlung: Seit 2006 zeichnet „Bellevue – Europas größtes Immobilien-Magazin“ empfehlenswerte Immobilienunternehmen aus aller Welt als „Best Property Agents 2018“ aus. Bei der Vergabe der Auszeichnungen legt das Magazin einen hohen Wert auf Kriterien wie Seriosität, Erfahrung, objektive Beratung, Marktkenntnis, Angebotsvielfalt, Angebotsqualität und After-Sales-Service.

Postbank Immobilien GmbH
Rüdiger Schiffing, Birkenweg 3, 37124 Rosdorf
Telefon: 0551 63453433, ruediger.schiffing@postbank.de, <https://immobilien.postbank.de/goettingen>



Der schöne Garten

Garten- und Landschaftsbau

Hans-Böckler-Straße 2b 37079 Göttingen

05 51 - 2 13 62 www.der-schoene-garten.com

skylls
media

**kreative werbeagentur
& magazinverlag**

web skylls.de

mail info@skylls.de

tel **0551 307 39 860**