

# Politikbrief

für Akteure in Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft der Metropolregion Berlin-Brandenburg

## Inhalt

01-2016

Forderungen des IVD Berlin-Brandenburg im Wahljahr 2016:

Wohnungsbau | Infrastruktur | Eigentum | Milieuschutz | Mietrecht

Die Grunderwerbsteuer ist sozial ungerecht

## Forderungen des IVD Berlin-Brandenburg im Wahljahr 2016



Berlin zieht an. Menschen aus der ganzen Welt finden hier Offen- und Aufgeschlossenheit sowie neue Anregungen. Wissenschaftler, Kreative und Gründer bereichern die Stadt um Unternehmen und Arbeitsplätze, junge fortbildungshungrige Menschen aus Deutschland und Europa zieht es an die zahlreichen Hochschulen und Akademien. Alle wollen wohnen. Mit der steigenden Attraktivität und Dynamik sind in Berlin auch die verschiedenen Immobilienmärkte immer stärker in den Fokus gerückt und die Immobilienpreise und Mieten dementsprechend gestiegen.

Was eine volkswirtschaftlich unbestechliche Logik hat, muss aber noch lange nicht von Politikern verstanden werden. Die IHK Berlin informiert in ihrem letzten Jahresbericht zur Berliner Wirtschaft von 46 Tsd. Zuzüglern, zwölf Millionen Hotelgästen, mehr als 41 Tsd. (!) gegründeten Unternehmen. Begleitet wurde diese Entwicklung von der Baufertigstellung von sage und schreibe 2.131 Wohngebäuden. Das Bundesamt für Statistik informiert über 8.744 fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt in Berlin. In diesem

Jahr wurde auch der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 in Berlin verabschiedet, ein Plan, der aufgrund der Flüchtlingskrise schon ein Jahr nach Fertigstellung überholt ist.

Die internationale Flüchtlingskrise führt seit dem Dammbruch im Jahr 2015 zu einer unvermeidlichen Wohnungsnot in den Metropolen. Berlin wächst jetzt zusätzlich um Zehntausende von Menschen, die als Flüchtlinge Schutz suchen und zu großen Teilen sicherlich auch langfristig. Berlinerinnen und Berliner werden wollen.

Die Politik hat das wahre Ausmaß dieses Problems immer noch nicht erkannt. Eine aktuelle Studie macht das deutlich. Der IVD hat bei Prof. Bernd Raffelhüschen von der Universität Freiburg eine Studie zur Wirkung der Flüchtlingskrise auf die langfristige Wohnimmobiliennachfrage in Deutschland in Auftrag gegeben. Mit der Studie existieren nun endlich wissenschaftlich verlässliche Aussagen, wie viele neue Wohnungen in Deutschland aufgrund der Flüchtlingskrise tatsächlich gebraucht

**Herausgeber:**  
**Immobilienverband IVD**  
**Berlin Brandenburg e.V.**

Knesebeckstraße 59-61

10719 Berlin

Tel.: 030-89 73 53 64

Fax 030-89 73 53 68

info@ivd-berlin-brandenburg.de

www.ivd-berlin-brandenburg.de

Fotos: Fotolia.com

VRD, Schlierner, Pixel,

orsdigital, Fiedels

werden. Prof. Raffelhüschen ist einer der renommiertesten ImmobilienökonomInnen Deutschlands und ehemaliges Mitglied der Rürup-Kommission.

Die Zahlen lassen sich allerdings kaum auf Berlin herunterbrechen. Dies ist dadurch begründet, dass sich auch Flüchtlinge nach Aufhebung der Residenzpflicht, die seit Oktober 2015 sechs Monate beträgt, frei bewegen können. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die regionale Verteilung der Flüchtlinge jener der (Arbeitsmarkt-)Zuwanderer angleicht.

**Die Studie macht deutlich:** bisherige Prognosen zum Neubaubedarf waren viel zu passiv. Das Bundesbauministerium geht bislang davon aus, dass in Deutschland pro Jahr 350.000 neue Wohnungen gebraucht werden. Tatsächlich müssen aber bis 2020 deutsch-

landweit etwa 500.000 Wohnungen jährlich neu entstehen. Die Senatsverwaltung in Berlin plant aktuell mit 15.000 bis 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2020.

Der IVD Berlin-Brandenburg schätzt, dass auf Basis der doch eher konservativ und langfristig angelegten Studie mindestens 22.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden müssten, kurzfristig aufgrund der explosionsartigen Flüchtlingszuwanderung noch deutlich mehr. Es besteht daher akuter Handlungsbedarf.

Angesichts der Berliner Abgeordnetenhauswahlen am 18. September 2016, bei denen sich die Parteien mit ihren Problemlösungsansätzen für Zustimmung in der Berliner Bevölkerung bewerben, stellt der IVD Berlin-Brandenburg folgende Forderungen auf:



## Wohnungsbau

## Mehr Wohnraum für alle, qualitätsbewusst, nachfrageorientiert und integriert.

Der IVD Berlin-Brandenburg fordert einen nutzungs- und nachfrageorientierten Wohnungsbau. Es muss darauf geachtet werden, dass die Wohnungen auch langfristig den Bedürfnissen der Mieter entsprechen und auch langfristig vermietbar sind. Der sich aus der anhaltend starken Nachfrage und der Flüchtlingsproblematik ergebende Zeitdruck darf nicht dazu führen, dass durch

die geplanten Großsiedlungen neue „soziale Brennpunkte“ und Ghettos entstehen.

Eine eher kleinteilige Nachverdichtung durch Lückenschließung, Dachgeschossausbau und Aufstockung darf gegenüber dem Bau von Großsiedlungen nicht in den Hintergrund treten.

**Der Anspruch an eine gute, sich einpassende Architektur und hohe bau-liche Qualität darf nicht grundsätzlich aufgegeben werden.**

Der als übergeleiteter Bebauungsplan geltende Berliner Baunutzungsplan von 1958/1960 ist ein Anachronismus des Westteils der Stadt, der endlich aufgehoben werden muss. Eine fünfgeschossige Bebauung mit einer GFZ von 1,5 oder eine dreigeschossige mit einer GFZ von 0,9 spiegelt schon lange nicht mehr die Realität wieder. Alleine die Streichung dieser Baustufen würde die Auswei-

sung tausender Grundstücke erleichtern, die nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan und Ausnahmegenehmigungen bebaut werden könnten.

Überzogene Anforderungen an den Brandschutz müssen zurückgeschraubt werden. Die Feuerwehr muss mit ausreichend Personal ausgestattet werden, um den Dachgeschossausbau genehmigen zu können. Derzeit versagt sie vielfach die erforderliche Zustimmung zum Dachgeschossausbau, weil sie nicht genug Personal hat, um im Brandfall Sicherheit garantieren zu können.

Neubau zu fördern und gute Voraussetzung dafür zu schaffen, sind Aufgaben der Politik. Die Frage, welche Art von Wohnungen Mieter wünschen/suchen können die Experten des IVD am besten beantworten.

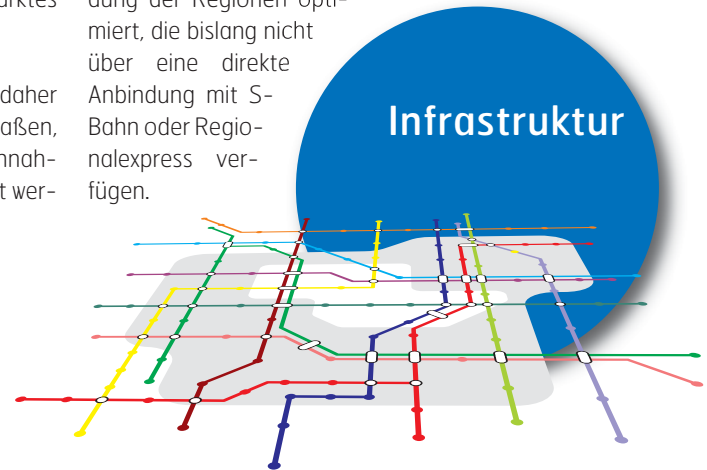
Es ist nicht möglich, die erforderlichen Wohnungen allein mit staatlichen Mitteln zu finanzieren. Die geplante Sonderabschreibung ist ein erstes geeignetes Mittel, um auch privates Kapital in den Wohnungsbau zu lenken. Zusätzlich zu der Sonderabschreibung könnte eine besondere Anleihe für den Wohnungsbau aufgelegt werden, die besser verzinst wird als der Marktzins. Außerdem könnten für diese Anleihe Steuervorteile gewährt werden.

## Umland aufwerten durch bessere Anbindung

Seit Kurzem ist wieder ein Wanderungsüberschuss von Berlin in das Umland zu beobachten. Auch dies ist als Beitrag zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes zu sehen.

Die Verkehrsanbindungen für Pendler müssen daher verbessert werden. Dies betrifft nicht nur die Straßen, sondern vor allem auch den öffentlichen Personennahverkehr. Eine gute Anbindung muss hierbei ergänzt wer-

den um hinreichende Möglichkeiten zum Park & Ride. Dadurch würde auch die Anbindung der Regionen optimiert, die bislang nicht über eine direkte Anbindung mit S-Bahn oder Regionalexpress verfügen.



## Finanzielle Unabhängigkeit und Zukunftsvorsorge der Bevölkerung stärken

79 Prozent der Unionswähler und 75 Prozent der SPD-Wähler besitzen eine Immobilie oder denken über den Erwerb nach. Damit sind mindestens dreiviertel des Wählerklientels der großen Koalition entweder Wohneigentümer oder potentielle Eigentümer.

Die Eigentumsbildung muss stärker gefördert werden.

Zu diesen Ergebnissen kommt eine repräsentative Umfrage des Instituts für Demoskopie Allensbach im Auftrag des IVD. Lediglich 21 Prozent der CDU/CSU-Wähler, 25 Prozent der SPD-Wähler und 11 Prozent der FDP-Wähler besitzen kein Wohneigentum und haben auch noch nicht darüber nachgedacht, sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen. Die Umfrage macht deutlich, dass ein Großteil der Wähler bei der Immobilienpolitik kein Gehör findet. Zu Unrecht wird Immobilienpolitik in Deutschland als reine Mieterpolitik missverstanden.

In Berlin liegt die Eigentumsquote mit rund 15 Prozent auf dem mit Abstand tiefsten Level in Deutschland. Dies dürfte die derzeitig eigentümerfeindliche Immobilienpolitik Berlins entscheidend mitbegründen. Dennoch wird dadurch einem wachsenden Teil der Wählerschaft geschadet, der sich von staatlicher Regulierung befreien will und erkannt hat, dass der beste Schutz vor steigen-

den Mieten im Wohneigentum liegt. Die zahlreichen Erhöhungen von Immobiliensteuern wie der Grunderwerbssteuer, vermierterfeindliche Mietgesetze und immer strengere energetische Vorschriften ohne nennenswerten ökologischen Nutzen sind nur einige Beispiele für diese Politik.

Die Eigentumsbildung muss stärker gefördert werden. Nach dem 2. Weltkrieg ist Deutschland mit Hilfe von § 7 b EStG aufgebaut worden.

Um jungen Familien den Erwerb von Eigentum zu ermöglichen, sollte der Erwerb von Wohnungen zur Selbstnutzung von der Grunderwerbsteuer befreit werden. Zudem sollte eine progressionsunabhängige Eigenheimzulage wiedereingeführt werden, die die Anzahl der Kinder berücksichtigt. Die Allensbach-Umfrage im Auftrag des IVD unterstreicht den Wunsch der Bevölkerung nach einem Eigenheim und diese Forderung.

Der hier bestehende Nachfragestau sollte genutzt werden, um mehr Wohnungsbau zu erreichen. Der Selbstnutzer ist erfahrungsgemäß in hohem Maße zum Konsumverzicht bereit, um seine Immobilie zu finanzieren. Dieses Potential sollte unbedingt genutzt werden.

## Soziale Durchmischung und Berliner Kiezkultur pflegen ohne den Bestand einzufrieren

Milieuschutzgebiete dürfen nur dort ausgewiesen werden, wo die Voraussetzungen eindeutig nachgewiesen sind. Die Ausweisung muss mit der gebotenen Zurückhaltung erfolgen. In den Milieuschutzgebieten dürfen keine Slums entstehen. Modernisierungsmaßnahmen dürfen nur dann untersagt werden, wenn sie zu Luxuswohnungen führen. Die Anpassung der Wohnun-

gen an den technischen Fortschritt und die steigenden Ansprüche der Mieter dürfen nicht verhindert werden.



Mietrecht



Milieuschutz

## Bremsen und Gas geben bedeutet Stillstand

Im Mietrecht sollten in der nächsten Zeit keine weiteren Gesetzesänderungen vorgenommen werden. Zunächst sollte beobachtet werden, wie die letzten Reformen des Mietrechts sich auswirken. Sämtliche Restriktionen, die Investitionen in den Wohnungsbau behindern könnten, sind unbedingt zu unterlassen. Es macht keinen Sinn, den Neubau zu erleichtern

und zu fördern, gleichzeitig aber durch eine fortschreitende Regulierung den Vermietern ständig neue Hürden in den Weg zu stellen. Auf wissenschaftlicher Grundlage müssen Regeln für die Erstellung der Mietspiegel erlassen werden, damit diese eine gerichtsfeste Basis bilden.

infos [www.ivd-berlin-brandenburg.de](http://www.ivd-berlin-brandenburg.de)



**Dirk Wohltorf**

Vorstandsvorsitzender  
IVD Berlin-Brandenburg

## Die Grunderwerbsteuer ist sozial ungerecht

Zwischen 1998 und 2006 galt bundesweit ein einheitlicher Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent. Durch die Föderalismusreform erhielten die Länder ab dem 1. September 2006 das Recht, ihren Steuersatz der Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen. Statt ihren Gestaltungsspielraum dafür zu nutzen, die Steuersätze nach unten zu korrigieren, um die Eigentumsquote zu erhöhen, ist ein Wettbewerb um die höchsten Steuersätze ausgebrochen. Nach der letzten Erhöhung in Brandenburg auf 6,5 Prozent ist es leider nur eine Frage der Zeit, bis sich die fiskalische Gier in Berlin wieder Bahn bricht.

Die Grunderwerbsteuer verteuert den Erwerb eines Eigenheims und benachteiligt insbesondere junge Familien, die sich die eigenen vier Wände immer seltener leisten können. Zudem führt eine Anhebung der Grunderwerbsteuer zu einer überproportionalen Erhöhung der Kosten für Herstellung neuer Wohnungen. Während in ländlichen Gebieten der Bauherr teilweise bereits Eigentümer des Grundstücks ist oder aber dieses zum Zwecke der Bebauung er-

wirbt, geht in städtischen Räumen das Grundstück in der Regel durch mehrere Hände bis eine Wohnung fertiggestellt ist.

Dies schlägt sich in entsprechend teureren Mieten nieder. Letztlich macht die Grunderwerbsteuer jede Form der Förderung des Wohnungsbaus zunichte und verfälscht grundsätzlich Kapitalanlageentscheidungen zu Ungunsten der Immobilie. Privates Anlagekapital wird statt in den Wohnungsbau in andere Bereiche gelenkt, wobei in Zeiten von Niedrigzinspolitik hier wenig Alternativen verbleiben, um für den Lebensabend vorzusorgen.

Ein Schelm wer denkt, dass Seitens der Politik aus dieser Alternativlosigkeit Steuerprofit geschlagen wird. Die Grunderwerbsteuer wird häufig als „nachgeholtte Vermögensteuer“ gerechtfertigt. Insofern wirkt sie aber höchst ungleich. Denn sie erfasst vor allem Familien mit einem Eigenheim, deren Vermögen im Wesentlichen aus dem Wohneigentum besteht.