

11.06.2013

Antrag

der Fraktion der FDP

**Wohnungsmarkt entfesseln statt ausbremsen –
Die Menschen in unseren wachsenden Großstädten brauchen Wohnungen und keine
staatlich verordneten Markthemmnisse**

I. Ausgangslage:

Sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch bundesweit verzeichnen einige Wachstumszentren in den vergangenen Jahren erhebliche Mietpreiszuwächse. Entgegen dem Trend des demographischen Wandels, der in weiten Teilen des Landes zu entspannten Wohnungsmärkten mit günstigen Mietpreisen beiträgt, steigt die Nachfrage nach Wohnraum in Städten wie Köln, Düsseldorf oder Bonn kontinuierlich an. Da das Wohnungsangebot in diesen Ballungsräumen nicht in gleichem Maße wie die Nachfrage wächst, kommt es zu Engpässen und damit zu teilweise überproportionalen Mietpreiserhöhungen.

Dieser unerwünschten Entwicklung wollen führende Entscheidungsträger im laufenden Bundestagswahlkampf mit einer verschärften „Mietpreisbremse“ entgegenwirken. Wider besseres Wissen behaupten sie, das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in angespannten Wohnungsmärkten ausgerechnet mithilfe eines Markthemmnisses beseitigen zu können. Dieser Ansatz ist falsch. Durch eine verschärfte „Mietpreisbremse“ würde keine einzige neue Wohnung geschaffen. Das Gegenteil wäre der Fall: Vermieter und potenzielle Investoren würden durch derartige Angriffe auf das Eigentumsrecht davon abgehalten, in den Wohnungsmarkt zu investieren. Die Anzahl an verfügbaren Wohnungen würde dadurch nicht steigen, sondern sinken. Niemandem wäre geholfen.

Das einzig wirksame Mittel gegen Wohnungsmangel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Hierzu bedarf es in erster Linie passender Investitionsanreize für die Bau- und Wohnungswirtschaft. Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen eignen sich hierzu insbesondere verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten – namentlich die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Anlagen (AfA).

Datum des Originals: 11.06.2013/Ausgegeben: 11.06.2013

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Darüber hinaus gilt es, die Kosten für den Wohnungsbau nicht durch den permanenten Aufwuchs staatlicher Vorgaben in die Höhe zu treiben. Beispielsweise war es zwar richtig, im Zuge der Energiewende zeitgemäße Maßstäbe hinsichtlich des Gebäudeenergieverbrauchs zu setzen. Jedoch muss bei der Weiterentwicklung dieser Standards darauf geachtet werden, dass ihr tatsächlicher Nutzen in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten steht.

Auch die Höhe staatlicher Abgaben ist ein Aspekt, der sich auf den Wohnungsbau auswirkt. In Nordrhein-Westfalen wurde die Grunderwerbsteuer durch die rot-grüne Landesregierung von dreieinhalb auf fünf Prozent angehoben und damit ein negatives Signal in Richtung der Bau- und Wohnungswirtschaft gesendet.

Zudem kann auch eine unzulängliche Förderkulisse für den sozialen Wohnungsbau kontraproduktiv sein, wenn es darum geht, in Wachstumszentren mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In Nordrhein-Westfalen wurde die soziale Wohnraumförderung von der rot-grünen Landesregierung derartig unvorteilhaft verändert, dass die verfügbaren Mittel von den Akteuren des Wohnungsmarktes kaum in Anspruch genommen werden. Statt auf diesen Missstand zu reagieren und die Förderkulisse nachfragegerecht anzupassen, will SPD-Bauminister Groschek die Wohnraumförderung lieber in eine „Sozialraumförderung“ umwandeln und somit zweckentfremden. Hierdurch gehen dringend benötigte Potenziale für den Wohnungsbau verloren.

Nicht zuletzt helfen die besten Rahmenbedingungen für die Bau- und Wohnungswirtschaft nichts, wenn es vor Ort keine verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau gibt. Die Kommunen müssen deshalb in die Lage versetzt werden, ihr Selbstverwaltungsrecht im Bereich der Bauleitplanung entsprechend wahrnehmen zu können.

Mit ihrem Mietrechtsänderungsgesetz hat die schwarz-gelbe Bundesregierung bereits eine solide Grundlage geschaffen, um den Wohnungsmarkt anzuregen und gleichzeitig ein hohes Maß an Mieterschutz zu gewährleisten.

Beispielsweise erhalten Vermieterinnen und Vermieter durch dieses Gesetz einen Anreiz zur energetischen Modernisierung ihrer Immobilien. Mieterinnen und Mieter profitieren dabei von Heizkostensparnissen und besserem Raumklima. Die Modernisierungskosten werden angemessen auf Wohnungseigentümer und -Nutzer verteilt.

Darüber hinaus wurde ein wirksames Instrumentarium gegen sogenannte Mietnomaden etabliert. Gerade im Bereich der privaten Vermieter, die etwa 60 Prozent der bundesweiten Mietwohnungen zur Verfügung stellen, hatte dieses Phänomen in den vergangenen Jahren für Unsicherheiten gesorgt und zu Investitionszurückhaltung geführt. Dieses Problem wurde nun beseitigt, ohne rechtschaffende Mieterinnen und Mieter dabei zu tangieren.

Ferner wurde durch das Mietrechtsänderungsgesetz eine Schutzlücke bei der Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen geschlossen, durch die der Kündigungsschutz für bestehende Mietverhältnisse umgangen werden konnte. Dies ist dank der schwarz-gelben Bundesregierung nun nicht mehr möglich.

Nicht zuletzt wurde mit dem Mietrechtsänderungsgesetz auf Länderebene die Möglichkeit geschaffen, die gesetzlich geregelte Begrenzung von Mietpreissteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen in angespannten Wohnungsmärkten von 20 Prozent auf 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren zu senken. Dieser – in Ausnahmefällen noch vertretbare – Eingriff in das Eigentumsrecht stellt sicher, dass langjährige Mieterinnen und Mieter in angespannten Wohnungsmärkten nicht aus ihrem angestammten Wohnumfeld vertrieben werden.

Weitergehende Regelungen in diesem Bereich wären indes kontraproduktiv. Insbesondere die vielfach postulierte „Mietpreisbremse“ hätte wegen ihrer negativen Signalwirkung verheerende Wirkung auf angespannte Wohnungsmärkte. Dies hat auch Bundesjustizministerin Leutheusser-Schnarrenberger in einem Pressestatement zutreffend zusammenfasst: *„Die Mietpreisbremse schafft nicht faire Mieten, sondern verhindert, dass in Wohnraum investiert*

wird. Preisbremsen für Neuvermietungen bremsen gerade kleine Investoren aus. Die Mietpreisbremse ist daher der gänzlich falsche Weg“.

Statt populistisch motivierte Negativanreize für den Wohnungsmarkt zu fordern, sollte besser darüber nachgedacht werden, wie ein größeres Engagement für Investitionen in den Wohnungsmarkt erreicht werden kann. Ein zentraler Aspekt und eine zentrale Forderung der FDP ist dabei die oben genannte Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Anlagen. Bereits im Oktober 2009 hat eine Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) mit dem Titel „Volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize im Wohnungsbau“ eindrucksvoll belegt, welche positiven Wirkungen diese steuerliche Abschreibungsmöglichkeit im Wohnungsmarkt entfalten würde.

Die Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung – d.h. die Abschreibungsbeträge würden von Jahr zu Jahr kleiner werden – würde einen Impuls für die Neubauinvestitionen bewirken. Dieser Impuls führt zu einer weiter steigenden Zahl der Erwerbstätigen, was letztlich in Kombination mit steigenden Haushaltseinkommen und Konsum auch das reale BIP erhöhen würde. Trotz der sich ergebenden Steuermindereinnahmen wäre eine solche Veränderung der Abschreibungsmöglichkeiten im Saldo positiv für die öffentlichen Haushalte. Die zusätzlichen Einnahmen der öffentlichen Haushalte übersteigen die entstehenden Mindereinnahmen bereits im ersten Jahr der Reform deutlich. Die durch eine solche Veränderung entstehenden Neubauten würden letztlich für eine Entspannung auf dem knappen Wohnungsmarkt sorgen. Das gewünschte Resultat von weniger stark steigenden Mietpreisen würde so erreicht, eine Miet- und Investitionsbremse schafft dies nicht.

Als bevölkerungsreichstes Bundesland sollte Nordrhein-Westfalen hier ein Zeichen setzen und den Wohnungsbau in Wachstumsmärkten durch positive Anreize fördern, statt ihn durch Markthemmnisse auszubremsen.

II. Beschlussfassung:

1. Der Landtag erkennt an, dass die schwarz-gelbe Bundesregierung mit dem Mietrechtsänderungsgesetz eine solide Grundlage geschaffen hat, um Investitionen in den Wohnungsmarkt zu ermöglichen und gleichzeitig ein hohes Maß an Mieterschutz zu gewährleisten. Weitergehende Markteingriffe wären nicht zielführend und würden der Absicht, mehr bezahlbaren Wohnraum in wachsenden Großstädten zu schaffen, entgegenlaufen.
2. Der Landtag stellt fest, dass die im Rahmen des Bundestagswahlkampfs diskutierte „Mietpreisbremse“ Investitionen in den Wohnungsmarkt einschränken und bezahlbaren Wohnraum in wachsenden Großstädten verknappen würde. Die Landesregierung erhält daher den Auftrag, sich auf Ebene des Bundesrates gegen die Einführung einer wohnungsmarktschädlichen „Mietpreisbremse“ einzusetzen. Bestehende Aktivitäten, die diesem Auftrag entgegenlaufen, werden unverzüglich eingestellt.
3. Der Landtag stellt fest, dass mehr bezahlbarer Wohnraum in wachsenden Großstädten nur durch Investitionsanreize geschaffen werden kann. Die Landesregierung erhält daher den Auftrag, sich auf Ebene des Bundesrates für die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Anlagen einzusetzen.
4. Die Landesregierung erhält den Auftrag, auf Bundes- und Landesebene dafür zu sorgen, dass Kostensteigerungen für den Wohnungsbau durch staatliche Vorgaben möglichst vermieden werden. Zudem prüft die Landesregierung, auf welche bestehenden staatlichen Vorgaben zur Senkung der Kosten für den Wohnungsbau verzichtet werden könnte und unterbreitet dem Landtag entsprechende Vorschläge.

5. Die Landesregierung erhält den Auftrag, ihr landesplanerisches, baurechtliches und stadtentwicklungspolitisches Instrumentarium dafür zu nutzen, Kommunen unter Wahrung ihres verfassungsrechtlich geschützten Selbstverwaltungsrechts in die Lage zu versetzen, Wohnungsengpässen durch eine zeitnahe und bürokratiearme Ausweisung von Baugebieten bzw. die sonstige Bereitstellung von Bauland entgegenzuwirken.

Christian Lindner
Christof Rasche
Holger Ellerbrock

und Fraktion