

Neuer Koalitionsvertrag:

Ein wichtiger Schritt für den Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg: Die enorme Bedeutung von Eigentümern und privaten Vermietern wurde Anerkannt

Mehr Tempo, weniger Bürokratie, mehr Förderung - Der neue Koalitionsvertrag von Grünen und CDU enthält aus Sicht von Haus & Grund Württemberg und Haus & Grund Baden viele positive Signale für Eigentümer und alle, die Wohneigentum erwerben wollen. Viele Themen, die die beiden Haus & Grund-Landverbände gebetsmühlenartig in die Politik und die Öffentlichkeit tragen, scheinen erhört worden zu sein. Unser Ziel ist es nicht als Gegner gesehen zu werden, sondern als Partner für eine gute Wohnungspolitik im Land“, sagt Sebastian Nothacker, Vorstand von Haus & Grund Württemberg. „Der Klang des neuen Koalitionsvertrags hört sich für Eigentümer nun recht gut an, das begrüßen wir“, so Thomas Haller, Vorstand von Haus & Grund Baden. Für die Erhaltung und den Neubau von Wohnraum sei es wichtig in erster Linie die privaten Eigentümer zu unterstützen, denn sie bieten rund 80 Prozent der Mietwohnungen in Baden-Württemberg an. „Die guten Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag müssen jetzt allerdings bei Eigentümern wirklich ankommen“, sind sich beide einig.

Eigentum als zentraler Baustein für Altersvorsorge und Vermögensbildung anerkannt

Positiv bewertet Haus & Grund das klare Bekenntnis zum Wohneigentum. Dieses werde im Koalitionsvertrag als zentraler Baustein der Altersvorsorge und Vermögensbildung gewürdigt. „Dass Eigentum wieder stärker in den Fokus rückt, ist ein wichtiges Signal für breite Bevölkerungsschichten“, so Nothacker und Haller. „Auch die geplante Vereinfachung des Baurechts und der angekündigte ‚BWStandard‘ für kostengünstiges Bauen gehen in die richtige Richtung. Gleiches gilt für die geplanten Maßnahmen zur Beschleunigung und Digitalisierung von Genehmigungsverfahren.“ Schnellere Verfahren, weniger Bürokratie und mehr Planungssicherheit seien entscheidend, um den dringend benötigten weiteren Wohnraum zu schaffen.

Die Wichtigkeit von privaten Eigentümern und Vermietern wird ernstgenommen. Dies zeige sich vor allem in folgenden Punkten:

- Innerhalb des Programms Heimvorteil BW sollen Familien die Erstwerber von selbstgenutztem Wohnraum künftig eine Rückerstattung der Grunderwerbssteuer erhalten. Dazu sind Freibeträge je nach Familiengröße angedacht. Außerdem wollen sich die Koalitionspartner dafür einsetzen, dass die Kaufnebenkosten gesenkt werden. Damit soll vor allem die Vermögensbildung zur Altersvorsorge durch den Weg ins Eigenheim. „Das ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, eine generelle Absenkung der Grunderwerbssteuer halten wir aber weiterhin für den richtigen Weg“, so Nothacker und Haller.

- Eine Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsbedingungen beim Mietwohnungsbau soll auch privaten Kleinvermietern die benötigte Planungssicherheit geben, um zu investieren. Vermieter/innen sollen außerdem steuerlich entlastet werden, wenn sie unterhalb der möglichen ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten.

- Der Mieterschutz soll angemessen bleiben unter dem Motto: Balance halten: Schutz für Mieter – Investitionssicherheit für Vermieter. Dabei will man besondere Rücksicht auf die Verantwortung und Leistungsfähigkeit privater Vermieterinnen und Vermieter nehmen.

Nicht auf alles hat das Land direkten Einfluss, will sich aber im Bund für die Themen stark machen und die Richtung, in die gedacht wird, begrüßt Haus & Grund ausdrücklich.

Dennoch bleiben einige Kritikpunkte bestehen, die Haus & Grund Württemberg hier konstruktiv beleuchtet:

. Grundsteuer

Haus und Grund Württemberg und Haus & Grund Baden wehren sich weiterhin grundsätzlich gegen das in Baden-Württemberg angewendete Grundsteuermodell. Das Land geht damit einen Sonderweg und sorgt bei zahlreichen Eigentümern für Unmut. Haus & Grund Württemberg unterstützt mehrere Klagen gegen die unfaire Methode zur Erhebung der Grundsteuer, welche zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümer führt. Zwei Klagen wurden die bereits vor dem Bundesfinanzhof verhandelt wurden. Am . Mai soll die Entscheidung verkündet werden.

Dass man es laut Koalitionsvertrag den Kommunen nun zumindest ermöglichen möchte, mit einem separaten Hebesatz übermäßige Belastungen von Wohngrundstücken infolge der Grundsteuerreform zu reduzieren ist etwas kurz gedacht. „Die Koalitionspartner sollten darüber nachdenken, ob die Einführung eines solch getrennten Hebesatzes tatsächlich in das Ermessen der jeweiligen Gemeinde gestellt wird, da dies wiederum zu einer Ungleichbehandlung des Wohneigentums in den verschiedenen Gemeinden führen kann.

. Mietpreisbremse

Nach Meinung der beiden Landverbände bleibt die Mietpreisbremse ein nutzloses Instrument, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Erstens schafft sie keine einzige neue Wohnung und bremst zudem die Investitionsbereitschaft vieler Eigentümer aus. Zweitens entlastet die Mietpreisbremse als rein objektbezogenes Instrument nicht diejenigen, denen sie aufgrund ihrer Eigentumsverhältnisse helfen könnte, sondern verhilft bei Wohnungsknappheit im Zweifel nicht der Familie mit drei Kindern zu einem neuen Zuhause, sondern eher dem alleinstehenden Chefarzt, der am Mietpreis eigentlich nicht sparen müsste.

Die Koalition teilt nun mit an einer Verlängerung der Mietpreisbremse festhalten zu wollen. Positiv ist dennoch zu sehen, dass sich die Koalitionspartner ausdrücklich offen für die Diskussion und Evaluation der Systematik zeigen. Haus & Grund Württemberg und Haus & Grund Baden werden sich in diese Diskussion aktiv einbringen.

Insgesamt sehen Nothacker und Haller im Koalitionsvertrag eine gute Grundlage für die Zukunft: „Die Koalitionspartner haben die enorme Bedeutung von Eigentümern und privaten Vermietern erkannt. Jetzt gilt es die Erkenntnis in der Realität umzusetzen und für deutlich mehr Entlastung und Unterstützung zu sorgen.“