

VhU-Verbändepressekonferenz

Montag, 10. März 2025

Mehr Deregulierung für mehr neuen Wohnraum: Bau- und Immobilienpolitische Anliegen der hessischen Wirtschaft an die Bundespolitik

Gemeinsame Pressekonferenz zu den Erwartungen der hessischen Verbände an die Bau- und Immobilienpolitik nach der Bundestagswahl

Alle Statements

endgültige Version
Mo., 10.03.2025 um 8:20 Uhr

VhU-Vizepräsident und Vorsitzender des VhU-Bau- und Immobilienausschusses

Vorstandsvorsitzender der ALEA Hoch- und Industriebau AG

Thomas M. Reimann

1 Meine sehr geehrten Damen und Herren,
2 heute geht es um die Wohnungspolitik auf Bundesebene.
3 Vor zwei Wochen wurde gewählt. CDU und SPD haben am Wochenende mit ihrem
4 Sondierungspapier bereits erste Verabredungen für eine künftige Koalition getroffen
5 Haben Sie bitte Verständnis dafür, dass die Sondierungsergebnisse noch zu frisch sind,
6 um eine umfassende und zwischen den hier vertretenen Verbänden abgestimmte
7 Bewertung abzugeben.
8 Deswegen nur ganz kurz ein paar grundsätzliche Anmerkungen.
9 Wir begrüßen, dass CDU und SPD eine Unternehmenssteuerreform planen und
10 Bürokratiekosten für Unternehmen abbauen wollen, das ist wichtig und dringend nötig.
11 Außerdem ist es richtig, Arbeitslose wieder stärker durch Fördern und Fordern in die
12 Pflicht zu nehmen und das Bürgergeld abzuschaffen.
13 Allerdings ergibt das nicht mal die Hälfte der dringend benötigten Sozialstaatsreform.
14 Denn beim Thema Rente lässt sich nichts Gutes erhoffen. CDU und SPD wollen das
15 derzeitige Renteneintrittsalter unverändert lassen, obwohl eine Erhöhung
16 unausweichlich ist. Weiterhin bleibt es bei der Rente mit 63 Jahren.
17 Es braucht eine umfassende Reform des Sozialstaates. Ansonsten drohen zukünftige
18 Generationen gleich doppelt belastet zu werden: durch hohe Staatsschulden und hohe
19 Ausgaben für die Rente.
20 Es scheint sich leider zu bewahrheiten, wovor Experten mit Blick auf Sondervermögen
21 und Ausnahmen bei der Schuldenbremse gewarnt haben:
22 CDU und SPD verschieben die dringend erforderliche Haushaltskonsolidierung und
23 erkaufen sich durch Schulden weitere Jahre der Reformverschleppung und haben
24 sogar noch Platz für teure Wahlgeschenke.
25 Sondervermögen und Ausnahmen bei der Schuldenbremsen müssen dazu führen, dass
26 im gleichen Umfang mehr investiert wird, also zusätzlich.
27 Um Deutschland wieder zukunftsfähig aufzustellen, wird es ohne Abstriche in
28 bestimmten Bereichen nicht gehen. Das, was CDU und SPD im Sondierungspapier
29 vorgelegt haben, ist leider nicht ausreichend.
30 Wir hoffen, dass die Koalitionsverhandlungen noch Raum für Korrekturen bieten. Die
31 durch Schulden erkauften Spielräume müssen für zusätzliche Investitionen verwendet
32 werden und dürfen nicht vom Sozialstaat verfrühstückt werden. Der schuldenfinanzierte

33 Reformstau der letzten Jahre muss ein Ende haben. CDU und SPD werden sehr
34 zeitnah leider nacharbeiten müssen.

35 Das soll es mit dem Exkurs gewesen sein, unser eigentliches Thema ist ja die
36 Wohnungspolitik im Bund.

37 Wohnungspolitik ist nicht nur ein Branchenthema der Bau- und Wohnungswirtschaft
38 sondern ein Thema für die gesamte Wirtschaft – und weite Teile der Bevölkerung.

39 Der Wohnraummangel erschwert es Arbeitgebern, offene Stellen zu besetzen. Das ist
40 ein klarer Standortnachteil, wo auch im dritten Jahr der Rezession keine Verbesserung
41 in Sicht ist.

42 Die Lösung für das Problem ist naheliegend: Es muss mehr und günstiger gebaut
43 werden. Von den versprochenen 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr sind wir weit weg
44 und wir entfernen uns sogar noch weiter.

45 In Hessen hat sich 2024 die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber 2021 halbiert!

46 In der gleichen Zeit sind in Hessen die Baukosten um ein Drittel angestiegen.

47 Welche Anliegen haben Bauwirtschaft, Projektentwickler und Vermieter in dieser Lage
48 an die Bundespolitik? Welchen Rahmen braucht es, damit der Wohnungsbau wieder
49 anzieht und die Versorgung mit Wohnungen wieder besser gelingt?

50 Die SPD wünscht sich deutlich mehr Regulierung im Wohnungsmarkt – oder anders
51 gesprochen: Eingriffe von Staat und Kommunen in den Wohnungsmarkt.

52 Dem sollte die CDU unbedingt widerstehen. Denn die Erfahrung der letzten Jahre und
53 der Absturz der Baugenehmigungen zeigt doch deutlich, dass immer mehr Regulierung
54 zu immer weniger Wohnungen führt.

55 Die Mietenregulierung muss zwingend gelockert und darf keinesfalls verschärft werden.

56 Was mich verwundert ist, wie wenig in Deutschland über die negativen Folgen der
57 Mietenregulierung gesprochen wird.

58 Durch die Mietenregulierung steigen Bestandsmieten langsamer als Neumieten. Was
59 bedeutet das konkret? Ältere Menschen haben einen hohen Anreiz, in der alten, großen
60 Wohnung zu bleiben, wenn die Kinder ausziehen. Denn eine neue, kleinere Wohnung
61 wäre oft deutlich teurer.

62 Besonders junge Familien leiden darunter, dass sie keine großen Wohnungen finden.
63 Zudem werden junge Menschen durch höhere Mieten belastet, da sie berufsbedingt
64 häufiger umziehen müssen.

65 Die soziale Treffsicherheit der Mietenregulierung ist außerdem gering. Denn die
66 Mietpreisbremse macht keinen Unterschied, ob die Ärztin oder der Verkäufer die
67 Wohnung mietet.

68

69 Es gibt noch weitere Folgen für Wirtschaft und Gesellschaft:
70 Erstens, die Mobilität der Mieter nimmt immer weiter ab, weil ein Umzug meist eine
71 Mietsteigerung mit sich bringt.
72 Zweitens, das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen nimmt ab. Dadurch richtet sich
73 Drittens, der Wohnungsbestand immer mehr an Menschen mit höheren Einkommen, da
74 Vermieter wirtschaftliche Risiken minimieren und solventere Mieter bevorzugen
75 müssen.
76 Viertens, führt die geringe Umzugsmobilität dazu, dass viel zu wenige Wohnungen
77 saniert werden können. Denn dazu muss eine Wohnung auch mal leer sein.
78
79 Wir brauchen wieder – mehr denn je - einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt.
80 Wohnungssuchenden nützt es wenig, wenn der Staat künstlich niedrige Mieten von
81 zehn oder zwölf Euro kalt vorschreibt, sich zu dem Preis aber keine beziehbare
82 Wohnung finden lässt.
83 Oder sich so viele Interessenten auf wenige Wohnungen bewerben, dass es schlicht
84 aussichtslos ist.
85 CDU und SPD müssen mehr auf Markt und Wettbewerb und auf private Initiative
86 setzen, damit wieder mehr in Wohnungen investiert wird.
87 Außerdem müssen die Baukosten gesenkt werden, damit wieder mehr gebaut wird.
88 Unsere Vorschläge liegen auf dem Tisch!
89 Das Grundproblem – der Wohnungsmangel – lässt sich nicht durch staatliche Eingriffe
90 lösen, denn Wohnungsmangel lässt sich nicht verbieten.
91 Wir fordern, dass Anreize für mehr private Investitionen in Wohnraum erhalten bleiben
92 und verbessert werden. Hierfür kann Berlin die Weichen stellen.
93
94 Welche konkreten Ansätze dabei auf Bundesebene verfolgt werden sollten, das stellen
95 wir Ihnen heute vor.
96 Wir sprechen bewusst nicht oder nur am Rande über die Landes- und Kommunalpolitik.
97 Ich gebe das Wort weiter an Herrn Kai Emmeluth, Vizepräsident des Verbands
98 baugewerblicher Unternehmer Hessen und Geschäftsführer der Emmeluth
99 Baugesellschaft mbH.

Vizepräsident des Verbands baugewerblicher Unternehmer
Hessen e.V.

Geschäftsführer der Emmeluth Baugesellschaft mbH

Kai Emmeluth

1. Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze abschaffen

100 Mein erstes Anliegen ist es, die Mietpreisbremse und die abgesenkte Kappungsgrenze
101 abzuschaffen. Beides bremst Investitionen in Wohnungen.

102 Worum geht es hier genau? Seit 2015 gibt es die Mietpreisbremse. Sie gibt vor, dass in
103 angespannten Wohnungsmärkten die Miete für neue Mietverträge maximal zehn
104 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

105 Für bestehende Mietverträge gilt die Kappungsgrenze. Demnach dürfen Vermieter
106 innerhalb von drei Jahren die Miete um maximal 20 Prozent erhöhen. Für angespannte
107 Wohnungsmärkte gilt die abgesenkte Kappungsgrenze von maximal 15 Prozent.

108 Die Wirtschaftsweisen haben in ihrem aktuellen Jahresgutachten auch den
109 Wohnungsmarkt untersucht.

110 Sie halten die Mietpreisregulierung in Form der Mietpreisbremse und der abgesenkten
111 Kappungsgrenze nur vorübergehend für vertretbar. Und zwar auch nur dann, wenn die
112 Politik gleichzeitig für mehr Wohnraum sorgt.¹

113 Zwar mögen Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Co. Mieter kurzfristig vor
114 steigenden Mieten schützen, mittel- und langfristig verschärfen sie jedoch die
115 Wohnungsknappheit.

116 Die Politik hat zwar in die Mietpreise eingegriffen, doch die Politik hat eben nicht für
117 mehr Wohnraum gesorgt.

118 Das zeigt uns die Entwicklung im Wohnungsbau deutlich. Seit der Einführung der
119 Mietpreisbremse im Jahr 2015 wurden kaum mehr Wohnungen gebaut. In den
120 vergangenen Jahren wurden in Deutschland stabil nur um die 300.000 Wohnungen
121 jährlich fertiggestellt.² Das reicht bei Weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken.

¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2024),
[Jahresgutachten 2024/25](#), S. 217,

„Eine restriktive Mietenregulierung in Form abgesenkter Kappungsgrenzen und der Mietpreisbremse ist nur temporär vertretbar, wenn gleichzeitig wirksame Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnraumangebots ergriffen werden. Von einer Verlängerung der Mietpreisbremse über das Jahr 2028 hinaus sollte daher abgesehen werden, ebenso wie von der Absenkung der Kappungsgrenzen in angespannten Wohnungsmärkten.“

² In Deutschland gab es bei der Errichtung neuer Gebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden folgende Baufertigstellungen (Anzahl Wohnungen): 2015: 248 Tsd.; 2016: 278 Tsd.; 2017: 285 Tsd.; 2018: 287 Tsd.; 2019: 293 Tsd.; 2020: 306 Tsd.; 2021: 293 Tsd.; 2022: 295 Tsd.; 2023: 294 Tsd.

122 Kein Wunder, wurde doch das Bauen durch zusätzliche Anforderungen an
123 Schallschutz, Barrierefreiheit oder Energieeffizienz weiter verteuert.

124 Zudem hat die Bundesregierung mit dem abrupten Ende der KfW-55 Förderung den
125 Wohnungsbau Anfang 2022 abgewürgt.

126 Steuerliche Verbesserungen konnten den Markt bislang kaum beleben.

127 Der starke Zuzug in begehrte Regionen gepaart mit viel zu geringem Wohnungsneubau
128 hat die Mieten steigen lassen. Das führt leider auch zu sozialen Härten.

129 Wir fordern deshalb das Auslaufen der Mietpreisbremse Ende 2025, wie es derzeit
130 Gesetzeslage ist. Eine Verlängerung lehnen wir ab.

131 Die SPD will sogar noch eine Verschärfung der Mietpreisbremse.³ Das darf es auf
132 keinen Fall geben.

133 Wir fordern außerdem, die abgesenkte Kappungsgrenze abzuschaffen und es bei der
134 regulären Kappungsgrenze zu belassen. Die privaten Eigentümer müssen mit der
135 Vermietung die Mittel für erforderliche Investitionen verdienen können.

136

137 **2. Absenkung der Modernisierungumlage zurücknehmen**

138

139 Mein zweites Anliegen betrifft die Modernisierung von Mietwohnungen.

140 Zur Erreichung der Klimaziele müssen viele Wohnungen in Deutschland energetisch
141 saniert werden.

142 Bei Mietwohnungen werden diese Kosten als Modernisierungumlage auf die Mieter
143 umgelegt.

144 Vermieter dürfen maximal 8 Prozent der Modernisierungskosten dauerhaft an ihre
145 Mieter weitergeben und auf die Jahreskaltmiete umlegen.

146 Gleichzeitig gilt ein Preisdeckel für Modernisierungskosten. Deshalb darf die Miete
147 maximal 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren steigen.

148 Für umfangreiche Modernisierungen ist das viel zu wenig und stellt viele Vermieter vor
149 enorme Herausforderungen. Das Resultat? Es wird weniger saniert – und nicht mehr,
150 wie es eigentlich notwendig wäre.

151 Bis 2019 konnten Vermieter noch bis zu 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die
152 Miete umlegen.

153 Die Absenkung auf 8 Prozent wurde damit begründet, dass Vermietern durch die
154 gesunkenen Zinsen und niedrigere Finanzierungskosten ein Zinsvorteil zugutekommt.

³ SPD (2025), [Mehr für Dich. Besser für Deutschland](#), S. 20 f. Die SPD fordert eine Entfristung der Mietpreisbremse für alle Immobilien, die bis 2019 errichtet wurden. Derzeit gilt die Mietpreisbremse nur für Immobilien, die vor dem 30.09.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden.

155 Diesen Zinsvorteil hat die Politik durch die Absenkung der Umlage von 11 auf 8 Prozent
156 an die Mieter weitergegeben.

157 Die Rechtfertigung für die abgesenkte Modernisierungsumlage ist nun weggefallen, da
158 die Bauzinsen seit 2019 stark gestiegen sind. Während die Zinsen damals bei 1%
159 lagen, haben sie sich inzwischen verdreifacht.

160 Wir fordern, die Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 8 Prozent wieder
161 zurückzunehmen, damit Vermieter mehr Anreize für Investitionen in ihre Wohnungen
162 erhalten.

163 Noch ein weiterer Punkt in diesem Zusammenhang:

164 Der Großteil der Mietwohnungen gehört Kleinvermietern. Diese sind bereits durch
165 umfangreiche Mietrechtsregulierung hoch belastet und brauchen nicht noch weitere
166 Bürokratie.

167 Deswegen lehnen wir es ab, eine mögliche Erhöhung der Modernisierungsumlage
168 daran zu koppeln, ob staatliche Förderung für die Modernisierung in Anspruch
169 genommen wurde.

170 Eine auskömmliche Umlage der Modernisierungskosten muss möglich sein.

171

172 Ich gebe das Wort weiter an Herrn Dr. Burkhard Siebert, Hauptgeschäftsführer vom
173 Bauindustrieverband Hessen-Thüringen.

Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e. V.

Hauptgeschäftsführer Dr. Burkhard Siebert

174 **1. Regulierung und Bürokratie abbauen, Digitalisierung ausbauen**

175

176 Sehr geehrte Damen und Herren,

177 mein erstes Anliegen betrifft die wichtigen Themen Deregulierung und Digitalisierung.

178 In den letzten Jahren haben sich zunehmende Regulierung, lähmende Bürokratie und
179 mangelnde Digitalisierung zu einer enormen Wachstumsbremse entwickelt.

180

181 So auch das deutsche **Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz**. Dieses verpflichtet
182 Unternehmen dazu, soziale und ökologische Standards entlang ihrer globalen
183 Lieferketten zu wahren. Dazu werden den Unternehmen umfassende Berichtspflichten
184 auferlegt.

185 Zwar sind Unternehmen mit weniger als 1.000 Mitarbeitern nicht unmittelbar vom
186 Lieferkettengesetz betroffen.

187 Mittelbar sind dennoch auch die kleineren Unternehmen betroffen, da sie durch ihre
188 Auftraggeber zur Einhaltung des Lieferkettengesetzes verpflichtet werden.

189 Das heißt, dass auch die kleineren Unternehmen umfangreiche Maßnahmen entlang
190 der Lieferkette umsetzen müssen und die Umsetzung kontrollieren, überwachen und
191 dokumentieren müssen.

192 Das Versprechen der Politik, kleinere Unternehmen auszunehmen, hilft da nicht.

193 Wir fordern, das deutsche Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz LkSG bis auf Weiteres
194 auszusetzen. Nur so lässt sich dieser bürokratische Aufwand stoppen.

195

196 Gleiches gilt im Bereich **Großraum- und Schwertransporte**.

197 Großraum- und Schwerlasttransporte sind für den Transport von Baumaschinen, zum
198 Ausbau der Verkehrsinfrastruktur wie Brückenbau, Tiefbau, Wasserbau und im
199 Wohnungs- und Gewerbebau von entscheidender Bedeutung. Ohne Kräne,
200 Baumaschinen, Metall- und Stahlbetonbauteile sind viele für den Wirtschaftsstandort
201 Deutschland wichtige Projekte nicht umsetzbar. Aber auch für große Industrieanlagen,
202 die Landwirtschaft und Schausteller sind Großraum- und Schwertransporte von
203 existentieller Bedeutung.

204 Derzeit erschweren insbesondere überzogene Anforderungen, vermeidbare
205 Bürokratiehürden und Defizite in der Verkehrsinfrastruktur und der Digitalisierung diese
206 zwingend erforderlichen Transporte.

207 Großraum- und Schwertransporte müssen schneller als bisher genehmigt werden, zum
208 Teil nehmen die Genehmigungsverfahren bis zu zehn Wochen in Anspruch.

209 Wir fordern, dass mehr und ausreichend qualifiziertes Personal in den zuständigen
210 Erlaubnis- und Genehmigungsbehörden sowie in den Anhörungsbehörden wie der
211 Autobahn GmbH eingesetzt wird.

212 Darüber hinaus müssen Anforderungen an die durchführenden Unternehmen
213 praxistauglicher gestaltet werden. Abzulehnen sind regulative Maßnahmen, die eine
214 Priorisierung und Begünstigung von einzelnen Arten von Transporten vorsehen.

215 Wir fordern außerdem, dass leichtere und kleinere Ladung von einer Genehmigung
216 größerer und schwerer Ladung mit umfasst ist. Bislang gilt die erteilte Genehmigung
217 grundsätzlich nur für die beantragten Maße und Gewichte. Bei Abweichungen nach
218 unten erlischt die Genehmigung.

219 Zur Entbürokratisierung könnte auch eine entschiedene Digitalisierungsstrategie
220 beitragen.

221

222 **2. Deponiemangel überwinden: mit Bundesregelung die Länder verpflichten**

223

224 Mein zweites Anliegen betrifft die Abfallentsorgung und den Mangel an Deponien in
225 Hessen.

226 Nicht alle Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen entstehen, können dem
227 Wertschöpfungskreislauf wieder zugeführt werden. Schadstoffbelastete Abfälle müssen
228 auf Deponien entsorgt werden.

229 In Hessen hat sich die Zahl der Deponien seit 2010 von 45 auf nur noch 28 Deponien
230 verringert,⁴ wobei darunter auch ruhende Deponie fallen.

231 Die verringerte Zahl von Deponieanlagen und die Tatsache, dass schadstoffbelastete
232 Abfälle nicht anderweitig entsorgt werden können, haben zur Folge, dass diese Stoffe
233 auf Deponien in anderen Bundesländern transportiert werden müssen.

234 Die verlängerten Entsorgungswege belasten die Umwelt und erhöhen die Baukosten.

235 Wir begrüßen zwar, dass die Landesregierung zusätzliche Deponiekapazitäten schaffen
236 will. Diese Bestrebung ist ein wichtiges Signal. Aber das Land kann nur mittelbar tätig
237 werden. Denn die Schaffung neuer Deponiekapazitäten liegt allein in den Händen der
238 Landkreise und kreisfreien Städte.

239 Sollte das Signal des Landes Hessen die Landkreise und kreisfreien Städte nicht
240 erreichen, bedarf es **Regelungen auf Bundesebene**.

241 **Der Bund sollte die Länder berechtigen, in die kommunale Selbstbestimmung**
242 **einzugreifen und Landkreise und kreisfreien Städte zu verpflichten, erforderliche**
243 **Deponiekapazitäten zu schaffen.**

244

245 Fakt ist, dass das Entstehen von schadstoffbelastetem Material nicht in Gänze
246 vermieden werden kann. **Wir fordern zudem, dass die Bundesebene auf neue**
247 **Abgaben zur Verteuerung der Entsorgung verzichtet.**

⁴ Statistisches Landesamt Hessen (2012 u. 2024), [Abfallentsorgung in Hessen 2010](#), S. 32, Tabelle 17; [Abfallentsorgung in Hessen 2022](#), S. 41 Tabelle 29.

248 **3. Recycling von Baustoffen vereinfachen**

249

250 Mein drittes Anliegen betrifft den Einsatz **mineralischer Ersatzbaustoffe**, kurz MEB.

251 Bei MEB handelt es sich um Baustoffe, die aus aufbereiteten Bau- und Abbruchabfällen
252 hergestellt werden und für den Einsatz in technischen Bauwerken geeignet und
253 vorgesehen sind. Durch die Verwendung von MEB trägt die Bauwirtschaft zur
254 Schonung knapper Ressourcen bei.

255

256 Ein maßgebliches Hemmnis für den Einsatz von MEB stellen u.a. die Ausschreibungen
257 der öffentlichen Hand dar.

258 Häufig werden in Ausschreibungstexten MEB nicht als gleichwertig zugelassen oder
259 sogar pauschal ausgeschlossen, auch wenn sie sowohl bau- als auch umwelttechnisch
260 genauso geeignet sind wie Primärrohstoffe.

261 Um den Anreiz öffentlicher Auftraggeber für den Einsatz von MEB zu steigern, sollte
262 der Bund in seinen Ausschreibungen Produktneutralität gewährleisten und bei gleicher
263 Eignung MEB und Primärrohstoffe gleichbehandeln.

264 Wir fordern, bei Ausschreibungen des Bundes **Mineralische Ersatzbaustoffe mit**
265 **Primärbaustoffen gleichzustellen** und als gleichwertig zuzulassen.

266 Außerdem sprechen wir uns gegen eine Quote für MEB bei Aufträgen der öffentlichen
267 Hand aus, egal ob Bund, Land oder Kommune.

268

269

270 Ich gebe das Wort weiter an Herrn Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Landesverband
271 Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V

Geschäftsführer Gerald Lipka

272 **1. Gebäudetyp E: rechtssicher auf nicht benötigte Standards verzichten können**

273

274 Mein erstes Anliegen betrifft den sogenannten Gebäudetyp E.

275 Der Gebäudetyp E ist ein Planungsansatz, bei dem auf nicht benötigte Komfort- und
276 Technikstandards verzichtet werden kann.

277 Neben gestiegenen Materialpreisen haben in den vergangenen Jahren gestiegene
278 Anforderungen das Bauen verteuert.

279 Das Bauordnungsrecht schreibt zwar lediglich Mindestanforderungen beispielsweise an
280 Brandschutz und Standsicherheit vor.

281 Zivilvertraglich orientiert sich ein Großteil des Wohnungsbaus jedoch an den
282 sogenannten ‚anerkannten Regeln der Technik‘.

283 Die anerkannten Regeln der Technik sind nicht gesetzlich festgelegt. Zu ihnen gehören
284 beispielsweise DIN-Normen oder Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure VDI.

285 Bei der Feststellung von Sachmängeln an Wohnungen oder Gebäuden ziehen Gerichte
286 allerdings die Erfüllung aller relevanter Normen in Betracht, auch, wenn diese keine
287 Gesetzeskraft haben.

288 Das führt dazu, dass im Wohnungsbau nach den zum jeweiligen Zeitpunkt höchsten
289 Standards gebaut wird, um Rechtsrisiken zu vermeiden.

290 Zur Senkung der Baukosten fordern wir, dass Bauherren, Unternehmen und
291 Verbraucher rechtssicher auf teure Komfort- und Technikstandards verzichten können,
292 wenn sie das wollen.

293 Denn die anerkannten Regeln der Technik erhöhen in aller Regel zwar den
294 Wohnkomfort. Sie sind für die Sicherheit der Gebäude aber nicht relevant.

295 Wie lässt sich das lösen? Ganz einfach durch eine Klarstellung in § 633 Abs. 2 BGB,
296 dass die ‚anerkannten Regeln der Technik‘ nicht als Mindeststandard zur vereinbarten
297 Beschaffenheit gehören, wenn die Vertragspartner solches nicht explizit vereinbaren.

298 Eine Änderung des Bauvertragsrechtes an dieser Stelle wäre einfach umzusetzen und
299 könnte die Baukosten auf einen Schlag erheblich senken und dadurch die Schaffung
300 von neuem Wohnraum ankurbeln.

301 Auf keinen Fall sollte die neue Bundesregierung jedoch den noch von der Ampel
302 beschlossenen Gesetzentwurf zum Gebäudetyp-E vom November 2024 verwenden.
303 Dieser war nämlich unzureichend und müsste vorher grundlegend überarbeitet werden.

304 **2. Grunderwerbsteuer flexibler gestalten**

305

306 Mein zweites Anliegen betrifft die Grunderwerbsteuer.

307 Eine Reduktion der Grunderwerbsteuer für das erste selbstgenutzte Haus oder die erste
308 eigene Wohnung würde Menschen bei der wichtigen Bildung von Wohneigentum
309 unterstützen.

310 Die Grunderwerbsteuer kommt zwar ausschließlich den Bundesländern zugute, die
311 jeweils eigenständig den Steuersatz festsetzen können.

312 Das Grunderwerbsteuergesetz ist jedoch ein Bundesgesetz, das nur auf Bundesebene
313 geändert werden kann.

314 2021 hatten sich SPD, Grüne und FDP in ihrem Koalitionsvertrag auf eine flexiblere
315 Gestaltung der Grunderwerbsteuer verabredet. Das wurde leider nicht umgesetzt.

316 Eine flexiblere Gestaltung könnte den Ländern beispielsweise erlauben, einen
317 Freibetrag für den ersten Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum einzuführen.

318 Das Gute ist, im Bundesfinanzministerium liegt bereits ein ausgearbeiteter
319 Gesetzentwurf als Diskussionspapier zur Grunderwerbsteuer vor. Die Ampel-Koalition
320 hat ihn nur nicht mehr auf den Weg bringen können.

321 In Hessen setzen sich CDU und SPD für eine Flexibilisierung der Grunderwerbsteuer
322 ein. Bis diese erfolgt, wollen CDU und SPD in Hessen weiter das so genannte
323 ‚Hessengeld‘ zahlen.

324 Wir fordern, dass die neue Bundesregierung den Ländern schnell eine flexiblere
325 Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglicht.

326

327 Ich gebe das Wort weiter an Herrn Jens Jacobi, den Leiter Politik und Kommunikation
328 von Haus & Grund Frankfurt am Main.

Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V.

Leiter Politik und Kommunikation Jens Jacobi

329 **1. Dauer des Betrachtungszeitraums von Mietspiegeln von 6 auf 4 Jahre** 330 **verkürzen** 331

332 Mein erstes Anliegen betrifft das Thema Mietspiegel.

333 Mietspiegel geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. An der
334 Vergleichsmiete müssen sich Vermieter bei Mieterhöhungen oder bei neuen
335 Mietverträgen orientieren.

336 Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden derzeit die Mieten eines Ortes
337 der letzten 6 Jahre zugrunde gelegt.

338 Erst 2020 wurde der Betrachtungszeitraum von 4 Jahren auf 6 Jahre erhöht.

339 Es gilt, je länger der Betrachtungszeitraum des Mietspiegels ist, desto weniger fallen
340 aktuelle Neuvertragsmieten ins Gewicht.

341 Die Politik versucht also, mit einer Ausweitung des Betrachtungszeitraums des
342 Mietspiegels, besonders in Städten mit großem Wohnungsmangel wie in Frankfurt am
343 Main, den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bremsen.

344 Private Vermieter sind durch solche Eingriffe in die Mietspiegel besonders betroffen.

345 Viele private Eigentümer verfügen über begrenzte finanzielle Mittel, da sie meist nur
346 wenige Wohnungen besitzen. Verglichen mit Wohnungsgesellschaften haben private
347 Eigentümer oft nur eingeschränkten Zugang zu Finanzierungen von Baumaßnahmen.
348 Um ihre Wohnungen zeitgemäß erhalten zu können, sind private Eigentümer im hohen
349 Maße von den Mieteinnahmen abhängig.

350 Wenn beispielsweise Bau- und Materialkosten so schnell ansteigen, wie wir es in
351 jüngster Vergangenheit erlebt haben, dann stellen politische Eingriffe in die Mietspiegel
352 mehr als einen starken Eingriff in die Vertragsfreiheit dar.

353 Mietspiegel mit langen Betrachtungszeiträumen bremsen Investitionen in bestehende
354 und neue Wohnungen.

355 Die im SPD-Programm geforderte Ausweitung der Betrachtung der Mietspiegel auf 10
356 Jahre wäre ein fataler Schritt in die völlig falsche Richtung.

357 Die im SPD-Programm geforderte Ausweitung der Betrachtung der Mietspiegel auf 10
358 Jahre wäre ein fataler Schritt in die völlig falsche Richtung.

359 Wir fordern, dass der Betrachtungszeitraum von Mietspiegeln wieder von 6 auf 4 Jahre
360 verkürzt wird.

361 Unsere Forderung wird ebenfalls durch das aktuelle Jahresgutachten der
362 Wirtschaftsweisen unterstützt.⁵

363

364 **2. CO2-Kosten bei Mietwohnungen künftig allein auf Nutzer umlegen**

365

366 Unser zweites Anliegen betrifft die Aufteilung der CO2-Kosten zwischen Mieter und
367 Vermieter.

368 Durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz fallen seit 2021 in Deutschland CO2-
369 Abgaben auf fossile Brennstoffe im Gebäudesektor an.

370 Seit 2023 werden die CO2-Kosten bei vermieteten Wohnungen durch ein Stufenmodell
371 zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Je schlechter die CO2-Bilanz des Gebäudes
372 ist, desto höher ist der Kostenanteil, den der Vermieter tragen muss.

373 Bei selbst genutztem Wohneigentum werden die CO2-Kosten immer komplett vom
374 Bewohner getragen. Wir lehnen die derzeitige ungleiche Aufteilung der CO2-Kosten
375 zulasten der Vermieter ab.

376 Wenn von den CO2-Kosten eine Lenkungswirkung ausgehen soll, dann muss doch
377 derjenige bezahlen, der die Kontrolle über das Thermostat und die Dusche hat und
378 nicht derjenige, der die Wohnung zur Verfügung stellt.

379 Deshalb fordern wir, dass die CO2-Kosten künftig allein vom Nutzer – also auch bei
380 vermieteten Wohnungen ausschließlich vom Bewohner – bezahlt werden. Denn der
381 Energieverbrauch in der Wohnung wird maßgeblich durch das Nutzungsverhalten des
382 Bewohners bestimmt.

383 Dass Bewohner ihre eigenen CO2-Kosten selbst zahlen, wäre umso richtiger, sollten in
384 Deutschland zukünftig die CO2-Einnahmen als „Klimageld“ an alle Bürger zurückverteilt
385 werden. Ansonsten würde der Vermieter die CO2-Abgabe zahlen und der Bewohner
386 einer vermieteten Wohnung diese als Klimageld vom Staat zurückerhalten. Das wäre
387 doch nicht vermittelbar.

388

389 **3. Indexmieten weder abschaffen noch deckeln**

390

391 Mein drittes Anliegen betrifft die Indexmieten.

392 Bei Indexmieten⁶ ist die Miethöhe an die Entwicklung der Verbraucherpreise – also die
393 Inflation – gekoppelt. Es handelt sich um eine sogenannte „Wertsicherungsklausel“.

394 Im Gegenzug entfallen andere Formen der Mietanpassung.

⁵ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2024),
[Jahresgutachten 2024/25](#), S. 269 – Nr. 400.

⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (2024), § 557b BGB Indexmiete.

395 Eine Indexmiete führt nicht automatisch zu einer Mietanpassung. Der Vermieter muss
396 eine Anpassung gegenüber dem Mieter im Voraus erklären.

397 In den Jahren 2022 und 2023 hat es in Deutschland einen außergewöhnlich hohen
398 Anstieg der Inflationsrate gegeben.

399 In der Folge wurden politische Forderungen laut, Indexmieten zu deckeln oder gar zu
400 verbieten.

401 Wir lehnen die Forderung nach Eingriffen in die Indexmieten bis hin zum Verbot ab.
402 Denn das wäre ein schwerer Eingriff in den Vertrauensschutz. Die Vertragsfreiheit muss
403 deshalb bei bestehenden Index-Mietverträgen weiter gelten und sollte auch für neue
404 Mietverträge möglich sein.

405 Von 2010 bis 2020 lag die Inflationsrate in Deutschland bei durchschnittlich sehr
406 niedrigen knapp über 1 Prozent.

407 Dafür sind die Reallöhne spürbar gestiegen. Im letzten Jahrzehnt haben
408 Indexmietverträgen also zu einer spürbaren Entlastung der Mieter geführt.

409 Viele Jahre sind Mieter wegen geringer Inflation mit Indexmietverträgen sehr gut
410 gefahren, während die meisten Mieten stärker gestiegen sind.

411 Andererseits sind Vermieter bis vor kurzem mit Indexmieten also deutlich schlechter
412 gefahren.

413 Wenn Mieter und Vermieter das so miteinander vereinbaren, dann ist das in Ordnung.

414 Es ist jedoch nicht in Ordnung, dass der Staat Vertragsfreiheit nur so lange zulässt, wie
415 ihm das Ergebnis gefällt und dann eingreift, sobald das Ergebnis politisch unerwünscht
416 erscheint.

417 Wir fordern: Indexmieten weder abschaffen noch deckeln.

418

419 Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Ich übergebe das Wort wieder zurück an Herrn
420 Eisenberger.