

Gedanken zum Mietrecht

Diskussionspapier aus der SRL-AG Wohnungspolitik, Berlin

Manch einer mag sich noch daran erinnern, dass es eine Zeit gab, in der die Diskussion über bezahlbare Mieten fast Allgemeingut war. „Wohnen darf nicht länger Ware sein“ (Wawrzyn, 1974) war ein zugkräftiges Argument, mit dem die Vernichtung von Altbauten und die Vertreibung von Mietern aus ihren Siedlungen gebrandmarkt wurde. Seien es die Auseinandersetzungen zum Erhalt der Zechensiedlungen in Eisenheim (Boström, 1976) oder der Kampf des Büros für Stadtсанierung und Soziale Arbeit (Sanierung für wen?, 1969) gegen die Umsiedlung der Kreuzberger Altbaumieter ins Märkische Viertel: Ende der 60er-Jahre und in den 70ern wurde sehr deutlich die Frage gestellt, ob das Wohnen nicht als Grundrecht so zu verankern sei, dass jedem das menschenwürdige Wohnen möglich wird. In vielen Großstädten galt damals noch der „Schwarze Kreis“, d. h. eine gesetzliche Regelung zur Mietgestaltung, die in die freie Vereinbarkeit der beiden gleichberechtigten Vertragspartner (Vermieter – Mieter) regulierend eingriff.

Mit der Aufhebung der „Schwarzen Kreise“ und der Einführung der „Weißen Kreise“ (Gebiete, in denen der Wohnungsmarkt im Durchschnitt ausgeglichen ist) wurde einerseits die Beendigung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg gefeiert, und andererseits wurden die sozialstaatlichen Regelungen zurückgedrängt. 1970 wurde als Gegenpol zur Förderung der Objekte, d. h. der Förderung des Wohnungsbaus selbst, die Subjektförderung mittels Wohngelds eingeführt. „Als Bestandteil der sozialen Sicherung hat das Wohngeld Bedeutung als Korrektiv der marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung bei einkommensschwachen Haushalten“ (Bundeszentrale für politische Bildung). Die ungebrochene Wachstumseuphorie der 70er-Jahre und eine Inflation mit jährlichen Erhöhungen um bis zu 10% schienen auch steigende Mieten vertretbar zu machen und/oder die Schaffung von Eigentum.

Nun weiß jeder, dass sich unsere gesellschaftlichen Verhältnisse nicht ganz so entwickelt haben, wie damals erhofft. Die Schere zwischen arm und reich hat sich weiter geöffnet, der Mittelstand ist sehr viel weiter ausdifferenziert und die Gefahr, aus prekären Arbeitsverhältnissen nicht herauszukommen oder aus dem Mittelstand leicht in Hartz IV abzusinken, ist enorm gestiegen.

Dass wir trotz eines im Vergleich zu den 70er- und 80er-Jahren gut ausgestatteten Wohnungsbestands eine neue Wohnungsnot in den Ballungsräumen haben, wird kaum jemand bezweifeln, und dass die Fahrtkosten zur Arbeit die günstigeren Mieten am Stadtrand wieder auffressen, ist auch bekannt. Warum also passiert so wenig? Warum wird der Wohnungsversorgung immer noch so wenig Beachtung geschenkt? Sind Mieter kein ernstzunehmendes Wahlvolk? Oder sind sie als Großstadtbürger für einige Parteien sowie so als Klientel nicht mehr interessant?

So wie sich heute anscheinend kaum noch jemand vorstellen kann, dass früher Wohnungen ohne Bad und Heizung normal waren, dass Außentoiletten, die im Winter regelmäßig einfroren, häufig waren und dass ohne öffentliche Wohnungsbauförderung keine neuzeitlichen Wohnverhältnisse herstellbar gewesen wären, so geraten auch die damaligen Instrumente in Vergessenheit. Nur im Rahmen von Exkursionen ins „Rote Wien“ werden bestenfalls Instrumente wie die Hauszinssteuer erläutert. Die neuere Hinwendung zum Genossenschaftsbau oder zu Bauherrengemeinschaften scheint für viele nur eine Ausdrucksform der neuen „kreativen Klasse“ zu sein, sie ist aber in Wirklichkeit der Versuch, insbesondere in Großstädten, einer ungesicherten Existenz eine gewisse Sicherheit gegenüberstellen zu wollen. Unbeeinflussbar steigende Mieten, unkontrollierte Erhöhungen der Nebenkosten, fehlende Instandsetzung und Modernisierung und dazu die Frage, mit welcher Rente kann ich wann noch leben, sind die Beweggründe für diese Neubauerrichter.

Wenn man bedenkt, dass die Mietpreisbindung im Westteil Berlins erst im Januar 1988 aufgehoben wurde (Hamburg 1974, München 1975) und heute fast niemand mehr den Ausdruck „Schwarzer Kreis“ kennt, geschweige denn weiß, wie damals die Mieten festgesetzt wurden, scheint es mir geboten, sich Gedanken darüber zu machen, woher denn welche anscheinend ehernen Gesetze kommen.

Mieterhöhungsgesetze

Die meisten gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe wurden 1974 im „Miethöhegesetz“ (MHG) verankert und 2001 im Rahmen der gesetzlichen Neuordnung durch das „Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)“ in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) überführt.

Versetzen wir uns in die damalige Zeit zurück: Die sozialliberale Koalition hat die Regierung fest übernommen, erste Wirtschaftskrisen der Nachkriegsrepublik sind überwunden, neue (wie die Ölkrise) kündigen sich an. Die Löhne steigen jährlich in bis zu zweistelligen Schritten, was gestern an Mietraum noch teuer war, wird plötzlich erschwinglich, und es sieht so aus, dass Kostenmieten von 15 und 20 DM bald bezahlbar sein könnten. Die Abschaffung der Mietpreisbindung wurde bereits erwähnt, was bleibt zu tun? Eine Regulierung des ansonsten ungebremsten Mietwachstums durch die Beschränkung der Mieterhöhungen innerhalb einer Dreijahresfrist, die Einführung von Staffel- und Indexmieten sowie die Einführung ortsüblicher Vergleichsmieten. Letzteres stellte sich als positivstes Instrument heraus, nämlich durch die Erstellung eines Mietspiegels, der die ortsüblichen Mieten in unterschiedlichen Bau- alters- und Ausstattungsklassen erfasst.

Nun ist ökonomisch und politisch die Geschichte etwas anders verlaufen als damals gedacht. Die Reallöhne sanken seit den 80ern, die öffentlich geförderten Neubauten erreichten um 25 bis 30 % höhere Baukosten bei niedrigerem Standard als bei freifinanzierten Wohnungen – ein scheinbar völlig verfehltes Subventionsprogramm der öffentlichen Hand. Zumindest wenn man meint, der Staat wollte mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau „breiten Schichten der Bevölkerung“ etwas Gutes tun. Wenn man aber bedenkt, dass die Geschichte der Subventionen im Sozialen Wohnungsbau immer schon eine Geschichte der Skandale und Betrügereien (von Garski über Antes bis zur LBB) war, so könnte man auch vermuten, dass diese Subventionen einzig als Steuersparmodell und Vermögensbildungsmaßnahme angelegt worden waren.

Oder aber war es als Konjunkturförderprogramm gedacht, bei dem die Bauindustrie, Projektentwicklung, Fondsvermarktung usw. am meisten profitieren sollten? War ihnen auch mal aufgefallen, dass im Zuge der Sonder-AfA-Ost, bei der 50 % schnell abschreibbar waren, innerhalb kürzester Zeit die Baukosten auf das Doppelte, nämlich 5–6.000 DM pro m², stiegen?

Begrenzung der Mietsteigerungen

Zunächst ist festzustellen, dass der Mietspiegel in vielen Städten und Regionen durch seine Gerichtsfestigkeit zu einer erheblichen Rechtssicherheit und Beruhigung auf dem Wohnungsmarkt geführt hat. Dies, obwohl im Mietspiegel nicht der Gesamtbestand an Wohnungen erfasst wird, sondern nur solche Wohnungen, die im Erhebungszeitraum (vier Jahre) neu vermietet bzw. deren Miete neu vereinbart wurde. Dadurch sind Mietspiegelerhöhungen vorprogrammiert, da mit Mietsenkungen in der Regel nicht zu rechnen ist. Grundsätzlich aber könnte der Mietspiegel aus der legitimen Darstellung der realisierbaren Mieten bestehen.

Nun gibt es unterschiedliche Vorschläge zur Begrenzung des Mietanstiegs der Nettokaltmiete. Ein allererster Schritt wäre die Begrenzung des Mietanstiegs bei Neuvermietungen im Bestand. Erstvermietungen sind davon ausgenommen, da sich für sie erst ein Marktwert herausbilden muss. Lange Zeit galt in bestimmten Ballungsräumen eine Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei Neuvermietung im Bestand von 10 %. Im Grunde ist auch diese Begrenzung willkürlich, kein Prozentsatz lässt sich begründen, da ja über die Mieterhöhungsmöglichkeit während einer Vermietung bereits höhere Mietpreise erzielt werden können und damit eine Renditeerhöhung unabhängig von der Gesamtwertsteigerung des Gebäudes durchgesetzt werden kann. Die Mieterhöhung im Bestand kann immer oberhalb einer Steigerung des Lebenshaltungskostenindex liegen, insofern ist eine zusätzliche Mietsteigerung im Rahmen eines Mieterwechsels nur ein Surplusprofit des Vermieters.

Nimmt man das Postulat, dass Immobilieneigentum zwar eine durchschnittliche Kapitalverzinsung auf lange Sicht ermöglichen soll, aber nicht dafür gemacht sein sollte, kurzfristige oder besondere Surplusprofite zu erzielen, so würde daraus folgen, dass die Nettokaltmiete sowohl eine Instandhaltungsrücklage beinhaltet als auch eine entspre-

chende Kapitalverzinsung. Daraus folgt aber auch, dass Nettokaltmieten, die oberhalb dieses Durchschnitts liegen, untersagt werden könnten. Dies müsste höchstwahrscheinlich durch ein Miethöhebegrenzungsgesetz erfolgen, da das Bürgerliche Gesetzbuch den wirtschaftlich Stärkeren bevorzugt und Wucherparagrafen erst so spät greifen, dass Sonderprofite erst bei einer Höhe von mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete als Bußgeldtatbestand nach WiStG und erst bei einer Überschreitung um 50 % als Straftatbestand gelten.

Selbstverständlich sind auch bei der Ermittlung einer „gerechteren“ Nettokaltmiete Mieterhöhungen zu erwarten. Leistungen, die in der Nettokaltmiete enthalten sind und die der Vermieter dem Mieter schuldet, unterliegen auch einer Preissteigerungsrate. Ein gewisser Inflationsausgleich in Höhe der jährlichen Steigerungen des Lebenshaltungskostenindex erscheint zumindest vertretbar. Anders zu betrachten ist die Kapitalverzinsung bei Bestandsbauten.



Wertsteigerungen im Laufe der Jahre aufgrund der Lage können beim Verkauf realisiert werden und müssen nicht durch Anpassung des zu finanzierenden Kapitals an den gestiegenen Wert zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete führen. Inwieweit man die Verzinsung des eingesetzten Kapitals nach Zinseszinsrechnung bei der Erhöhung einer Nettokaltmiete mit einbezieht oder die steuerliche Abschreibung von 2,5 % zugunsten der Mieter einberechnet, wäre gegebenenfalls im Detail zu klären.

Modernisierungumlagen

Die Möglichkeit, die Kosten einer Modernisierung mit 11 % auf die Nettokaltmiete dauerhaft aufzuschlagen, wurde wie die anderen Bestimmungen des MHG als § 559 ins BGB übernommen. Nun erscheint es ja nur recht und billig, dass Wohnwertverbesserungen, die der Vermieter bezahlt, entsprechend durch eine höhere Miete bezahlt (bzw. zurückgezahlt) werden. Andererseits sind die Wohnwertverbesserungen i. d. R. Verbesserungen an der Substanz, die zum einen den Wert des vermieteten Gebäudes erhöhen und damit zwar nicht sofort, aber zukünftig realisierbares Kapital darstellen, und zum anderen handelt es sich um Aufwendungen, die eine Lebensdauer von mindestens 20 Jahren, meist erheblich längerer Zeit darstellen und damit um ein Mehrfaches des Aufwands vom Mieter bezahlt werden.

Insofern erscheint die Forderung nach einer Senkung der 11 %-Umlage berechtigt und angemessen. Die Forde-

rung von Teilen von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der SPD nach einer Senkung der Umlage auf 9 % erscheint ziemlich willkürlich, schließlich muss die steuerliche Abschreibung sowohl der Maßnahmen als auch der Zinsaufwendungen für die aufgenommenen Kredite abgezogen werden, und dann bleibt für den Vermieter nur eine sehr viel geringere zu refinanzierende Umlage. Deshalb wäre doch die nahe- liegende Forderung: Abschaffung der Modernisierungsum- lage und Bezug auf den Mietspiegel und die dort aufge- führten Ausstattungsmerkmale.

Gehen wir zurück in die Ursprünge der Modernisierungsum- lage in den 70ern: Wir haben einen großen Wohnungs- bestand, der in der Nachkriegszeit errichtet wurde, der weit- gehend dem aktuellen Zeitgeist eines modernen Lebens- standards entspricht. Gleichzeitig existiert ein riesiger Nach- holbedarf in den Bestandswohnungen aus der wilhelmini- schen Zeit und in Teilen der Bestände der Zwischenkriegs- zeit. „Sanierung“, d. h. Abriss und Neubau am Stadtrand in

Dazu kommt ein weiterer Aspekt: die Probleme bei der realen Durchsetzung von Modernisierungsmieterhöhungen auf dem Markt. In der Praxis stößt die Umlage der Moder- nisierungen bereits heute in vielen Bereichen an ihre Gren- ze. In Regionen mit abnehmender Bevölkerungszahl ist da- von auszugehen, dass der bisherige Exodus bis auf wenige Teilgebiete noch weiter zunehmen wird oder zumindest nicht umgekehrt wird. Trotz immenser Abrissbemühungen wird in diesen Regionen weiter ein Überhang an Wohnungen exis- tieren, zunehmend auch von Wohnungen, die bereits in den letzten 20 Jahren saniert wurden und damit einem meist guten Standard entsprechen. In solchen Regionen sind auf- grund der angespannten Marktsituation Mieterhöhungen grundsätzlich nur in geringem Umfang durchzusetzen.

In vielen Ballungsräumen sieht es aus anderem Grund aber ähnlich aus. Hier sind aufgrund der herrschenden Woh- nungsknappheit auf dem Markt so hohe Mieten zu erzie- len, dass eine Mieterhöhung durch eine Modernisierungsum- lage wenig bringt, da die erzielbare Mietobergrenze be- reits erreicht ist und weitere Renditesteigerungen nur noch durch unterlassene Instandhaltungen oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu realisieren sind. So ist der Nut- zen einer Modernisierungsumlage inzwischen stark zurück- gegangen, und da der ursprüngliche Grund zur Einführung nicht mehr existiert, sollte über neue Formen nachgedacht werden. Die Modernisierungsumlage ist zudem systemfremd zum Mietspiegel, der ja bereits die Ausstattungsqualität der Wohnungen ausreichend abbildet. Durch bessere Ausstat- tung gilt entweder ein anderes Mietspiegelfeld oder aber es gilt das System der Zu- und Abschläge. Das Mietspiegelsys- tem bietet damit schon alleine ein sinnvolles Abbild für den Wohnungszustand, zusätzliche Modernisierungsumlagen verfälschen dieses System.



(Fotos: Birgit Schütze)

Großwohnsiedlungen, ist der aktuelle Standard, bis Mitte der 70er-Jahre die Proteste gegen diese Form der „Gesun- dung“ der Stadt Einhalt gebieten. Das Geld der öffentli- chen Hand wird benötigt, um die Vervollständigung der Neubauprogramme und die Finanzierung der Differenz aus Kostenmiete und Sozialmiete zu decken. Es wird dringend privates Kapital benötigt, um die Bestände der Altbauten zu sanieren und um sie mit Toiletten, Doppelfenstern, Bädern und/oder Sammelheizung auszustatten. Damit ausrei- chend privates Kapital mobilisiert werden konnte, musste die Renditemöglichkeit entsprechend hoch angesetzt werden (zunächst sogar mit 14 %-Umlage). Und nun stellt sich die Frage: Sind die heutigen Bedingungen noch so wie da- mals? Oder anders gefragt: Was muss man heute tun, um privates Kapital für die Modernisierung zu generieren?

Hier hat sich als schnelles und wirksamstes Mittel deut- lich gezeigt, dass direkte Zuschüsse, Zinsverbilligungen und insbesondere erhöhte Abschreibungen der wirksamste Weg sind, um privates Kapital zur Modernisierung zu binden. Bei der steuerlichen Abschreibung gibt es allerdings kaum Steue- rungsmöglichkeiten, nur sinnvolle Maßnahmen zu fördern und die Sozialverträglichkeit zu sichern. Insofern muss ge- prüft werden, inwieweit eine Abschaffung der Moderni- sierungsumlage möglich ist und die Beschränkung auf die steuerliche Abschreibung und ggf. Zuschüsse ausreichen, um eine sukzessive Anpassung des Gebäudebestands an die jeweiligen Standards zu ermöglichen.

Energetische Sanierungen

Niemand bestreitet, dass unsere Wohnungen so ertüchtigt werden müssen, dass Energie nicht unnötig vergeudet wird. Unabhängig davon, ob die staatliche Förderung in ihrer Größenordnung ausreichend ist oder ob sie verstärkt wer- den muss, sind flankierende Maßnahmen erforderlich, um Beratung und Bewusstsein zu erhöhen. In Wohngebäuden ist die beste und effektivste Senkung des Energieverbrauchs durch ein anderes Verhalten der Verbraucher sowie effizi- entere Geräte zu erzielen. Nur in den Fällen von besonders schlecht instandgehaltenen oder von Anfang an schlecht gebauten 50er-Jahre-Siedlungen ist durch Dämmmaßnah- men mehr zu erreichen. Insofern ist die Verbraucherbera- tung und Energieberatung das wichtigste Feld in diesem Bereich.

Die Erhöhung der Mieten durch eine Umlage der ener- getischen Sanierungskosten auf die Miete führt zu erhebli- chen Steigerungen, die in keiner Weise durch Energiekos- teneinsparungen in der Betriebs- oder Heizkostenabrech- nung aufgefangen werden können. Hierdurch wird kein Vertrauen in eine Energiewende oder in ein Mitwirken für den Klimaschutz erzeugt – ganz im Gegenteil. Insofern er- scheint es sinnvoll, eine Umlage der energetischen Sanie- rung auf die Miete nicht vorzunehmen. Was könnte statt- dessen geschehen?

Zum einen ist es sinnvoll und geboten, die öffentliche Förderung in diesem Bereich zu verstärken. Förderung kann entweder durch direkte Zuschüsse erfolgen oder durch erhöhte Abschreibungen. Allerdings sollte bei der energetischen Sanierung ein verpflichtendes Beratungs- und Energieeinsparungskonzept einer unabhängigen gutachterlichen Institution Teil der Förderung sein. Es macht wenig Sinn, eine Dämmung des Hauses mit Stoffen vorzunehmen, bei denen der Energieeinsatz zur Produktion nicht mitingerechnet wird oder deren ungelöstes Recyclingproblem jeglicher nachhaltigen Verwendung von Baustoffen widerspricht. Insofern erscheint es auch nicht weiterführend, CO₂-Ersparnisse zugrunde zu legen, sondern das, was der Mieter wirklich überschauen kann, nämlich die aufzuwendenden Energiekosten.

Selbstverständlich ist auch der Mieter an der Wohnwertverbesserung zu beteiligen. Aber nicht durch eine Erhöhung mittels Modernisierungumlage, sondern durch die zusätzliche Einbeziehung energetischer Standards in den Mietspiegel. Wohnwertstandards sind üblicherweise im Mietspiegel ausgewiesen und führen jeweils im betreffenden Mietspiegelfeld zu einem Zuschlag oder einer Senkung von bis zu 20 %. Dies wäre systemkonform im Mietspiegelsystem und hätte den zusätzlichen Vorteil, dass mit der Einführung des energetischen Standards ein Bonus-Malus-System eingeführt wird, das Eigentümern einen Anreiz bietet zu investieren, da bei schlechter Effizienz auch Mietabschläge zu erwarten sind.

Mietermodernisierung

Viele Mieter sind bereit und haben das notwendige Geld, um auf eigene Kosten Modernisierungen durchzuführen. Von Standardverbesserungen profitiert der Mieter zu allererst, und hierdurch könnte erhebliches Kapitel zur Erneuerung und Anpassung der Wohnungsbestände generiert werden. Dazu müsste aber das Recht des Mieters auf Durchführung von sinnvollen, nützlichen und wertbeständigen Erneuerungen und auf dauerhafte Sicherung dieser Mieterinvestitionen gestärkt werden. Hierzu wäre „nur“ die Einführung eines zusätzlichen Paragraphen im BGB erforderlich. Weitere Anreize, wie staatliche Förderungen und/oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten könnten flankierend zur Unterstützung eingesetzt werden. Insbesondere bei der energetischen Sanierung oder einem altersgerechten Wohnungsumbau könnte zusätzliches privates Kapital mobilisiert werden.

Änderung der Betriebskostenverordnung

Zuletzt möchte ich noch auf eine besondere Merkwürdigkeit des deutschen Mietrechts aufmerksam machen: die Umlage der Grundsteuer als Teil der Betriebskosten auf den Nutzer.

Die Grundsteuer, die ursprünglich den Grundbesitz versteuerte (als eine Art Vermögenssteuer) und später als Steuer auf die erzielbare Rendite aus dem Grund erhoben wurde (den Ertrag aus der Bodennutzung besteuerte), ist inzwischen eine Objektsteuer, die den Grund und dessen Bebauung besteuert. Sie wird zwar nominell dem Eigentümer in Rechnung gestellt, dieser aber hat die Möglichkeit, sie als

„öffentliche Last des Grundstücks“ im Rahmen der Betriebskosten dem Nutzer in Rechnung zu stellen.

Dies ist dringlich zu ändern. Im Rahmen einer Grundsteuerreform ist unbedingt zu klären, welchem Zweck eine Grundsteuer dienen soll. Soll sie den Besitz und den Ertrag des Besitzes versteuern oder soll sie bebauungslenkende Funktion haben oder stellt sie eine Vermögenssteuer dar wie die Steuer auf Kapitaleinkünfte. Die Umlage einer Grundsteuer auf den Nutzer des Grundstücks ist weder sozialpolitisch noch wirtschaftspolitisch sinnvoll. Eine grundsätzliche Erhöhung des kommunalen Grundsteueraufkommens ist sinnvoll, da es sich um eine gut kalkulierbare Steuer handelt, die eine sichere Grundfinanzierung der Kommune darstellt.

Grundsätzlich sind auch andere Umlagen von Betriebskosten zu überdenken. Die Versicherung des Gebäudes z. B. sichert dem Eigentümer die Erhaltung seines Besitzes bzw. dessen Wiederherstellung. Warum bezahlt der Mieter die Sicherung des Eigentums und nicht der Eigentümer aus seinem Anteil an der Grundmiete?

Schaffung eines Wohnungsbaufonds

Da nach der Föderalismusreform Wohnungsbau und -politik Ländersache ist und von den Kommunen verantwortet wird, wäre es nur gerecht, wenn aus den jeweiligen Steuereinnahmen ein kalkulierbarer, d. h. weitgehend fester Anteil in die Wohnungsbauförderung ginge. Sowohl die Grundsteuer als auch die Grunderwerbssteuer wären geeignet, um aus ihrem Aufkommen bzw. aus einem Teil davon einen Fonds zu speisen, der den Neubau und Bestandsumbau von Wohnungen zur Schaffung preiswerter Wohnungen für „WBS-Berechtigte“ vorantreibt. Aufgaben des kommunalen Wohnungsbaufonds wären: Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, Vergabe von Grundstücken unter Auflagen, Erneuerung von Bestandswohnungen, Neubau, altersgerechter und energetischer Umbau von Wohnungen. Dadurch erhält die Kommune nach und nach wieder die Verfügung über die Grundstücke, insbesondere wenn Grundstücke grundsätzlich nur noch in Erbpacht vergeben werden.

Das Grundsteueraufkommen beträgt über 12 Mrd. € pro Jahr, das der Grunderwerbssteuer über 7 Mrd. €. Bereits durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 % auf inzwischen 5 % (teilweise wird bereits über eine Erhöhung auf 6,5 % nachgedacht) wurden 2 Mrd. € zusätzlich erwirtschaftet. Ein Fonds, der jährlich aus solchen Quellen gespeist wird, könnte die Kommunen spürbar von Wohnungsnotproblemen entlasten.

Rainer Bohne, Dipl.-Ing. Stadtplaner, Geschäftsführer der SRL

Literatur

Boström, Jörg; Günter, Roland (Hg.) (1976): Arbeiterinitiativen im Ruhrgebiet. VSA, Westberlin

Büro für Stadtsanierung und Soziale Arbeit (1969): Sanierung für Wen? agit-druck, Berlin

Wawrzyn, Lienhard; Kramer, Dieter (1974): Wohnen darf nicht länger Ware sein. Darmstadt und Neuwied