

**Pressemitteilung**

## **Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats des BMWi: Unwirksame Markteingriffe abschaffen**

**Berlin, 24.08.2018** – Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, unterstützt die Forderung des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) an die Bundesregierung, bestehende Markteingriffe wieder abzuschaffen, die auf den ersten Blick berechtigt erscheinen, sich jedoch als unwirksam oder sogar kontraproduktiv erwiesen haben. „Wir sehen im Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats des BMWi zahlreiche sinnvolle Vorschläge, die die Rahmenbedingungen tatsächlich deutlich verbessern würden“, so Mattner. „Der Weg zum bezahlbaren Wohnen und Bauen führt nur über eine Entschlackung der Prozesse und einen Rückgang bestehender Regulierungen.“

### **Mietpreisbremse kontraproduktiv**

Laut seinem Gutachten „Soziale Wohnungspolitik“ zähle dazu insbesondere die Mietpreisbremse. Eine Begrenzung der Mietpreise beziehungsweise des Mietanstiegs bei Neu- oder Wiedervermietung führe gegenüber der freien Preisbildung im Markt typischerweise zu einer Verschärfung der Knappheit an Wohnraum in Ballungsgebieten. Die Mietpreisbremse solle daher ersatzlos gestrichen werden, da sie weitgehend wirkungslos ist und dort, wo sie wirkt, den Abbau von Wohnungsknappheit behindert. „Wir sind froh, dass die Fehlwirkung der Mietpreisbremse nun auch auf Seiten des Wissenschaftlichen Beirats des BMWi erkannt wird“, so Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Die Mietpreisbremse hat lediglich Gutverdienern genützt. Statt Modernisierungsblocker und Verschärfungen brauchen die Menschen eine Erweiterung des Angebots – und zwar für alle Bevölkerungsschichten.“

### **Verteuernde Vorschriften zurückdrehen**

Das Angebot von Wohnraum solle laut Beirat vielmehr durch größere Anreize zur Schließung von Baulücken und durch Lockerung unzureichend begründeter Bauvorschriften erhöht werden. Soweit der Staat für die Verteuerung neuer Wohngebäude verantwortlich ist, solle er seine Regelungen überprüfen. Dies betreffe vor allem die Verschärfung der Energieeinsparverordnung, die das Bauen tatsächlich erheblich verteuert habe. In seinem Gutachten hinterfragt der Beirat, ob es angesichts der Unsicherheit zukünftiger Energiepreise sinnvoll sei, den Bauherren ein bestimmtes Maß an Wärmedämmung vorzuschreiben, anstatt es deren eigener Wirtschaftlichkeitsrechnung zu überlassen. „Vor diesem Hintergrund war es der richtige Schritt, dass die Regierung von einer weiteren Verschärfung der Energieeinsparverordnung abgerückt ist“, so Mattner. „Aber auch zukünftig kann der Weg nur über Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit, Vereinfachung und Freiwilligkeit funktionieren.“

### **Grunderwerbsteuer senken**

In der Anhebung der Grunderwerbsteuer sieht der Beirat einen weiteren vom Staat beeinflussten Faktor, der den Wohnungsbau verteuert habe. Damit sei nicht nur die Erstellung neuer Wohngebäude verteuert worden, sondern auch – und in größerem Ausmaß – der Eigentumsübergang bestehender Wohnhäuser, der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt in einer regional mobilen Gesellschaft eine wichtige Voraussetzung bilde. Die mehrfache Erhöhung der Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern sollte laut Beirat zurückgeführt werden. „In den letzten zehn Jahren haben 14 von 16 Bundesländern den Grunderwerbsteuer-Satz von ursprünglich 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent angehoben“, so Mattner. „Diese Kosten müssen durch das Eigenkapital der Käufer geleistet werden. Die Höhe des Baukindergelds reicht da bei weitem nicht aus, insbesondere nicht in den Großstädten. Sinnvoller wäre es doch, Käufer bei den Nebenkosten zu unterstützen und die Grunderwerbsteuer dauerhaft zu senken. Das würde auch dem Mietwohnungsbau helfen“, sagt Mattner.

### **Keine Wiedereinführung der Grundsteuer C**

Auch die Wiedereinführung einer Grundsteuer für unbebautes Land durch die Grundsteuer C lehnt der Beirat ab. Diese sei nicht zielführend und bringe viele praktische Probleme mit sich. „Die Probleme würden bereits bei der elementaren Frage aufkommen, ab wann ein Grundstück bebaubar oder aber wann es bereits bebaut ist“, sagt

Mattner. „Auch bei Grundstücken, die sowohl für eine Wohn- als auch für eine Gewerbenutzung verwendet werden können, ergeben sich weitere Abgrenzungsschwierigkeiten. Die Komplexität des Steuerrechts verkompliziert sich dadurch unnötig.“  
Insgesamt fehle es laut Gutachten in vielen Regionen an Wohnraum, weil die Anreize zur Erstellung und zur Vermietung von Wohnungen zu gering sind. Den Kommunen sollten zudem mehr Anreize gegeben werden, neues Bauland auszuweisen, indem sie an den planungsbedingten Wertsteigerungen stärker partizipieren können.

„Viele der im Gutachten aufgeführten Punkte weisen in eine gute Richtung“, so Mattner. „Jetzt geht es darum, die wissenschaftliche Expertise des Beirats auch in die Praxis umzusetzen.“

#### **Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

#### **Kontakt**

Andy Dietrich  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: 030/20 21 585 17  
E-Mail: [andy.dietrich@zia-deutschland.de](mailto:andy.dietrich@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)