

Mietrecht gegen Wohnbau

Politische Rahmenbedingungen gegen Wohnbau

Änderungen im Mietrecht gemäß Mietrechtsreformgesetz vom 01.09.2001:

1. **Antidiskriminierungsgesetz:** Hausverwalter müssen Bewerbungen um eine Wohnung drei Jahre aufbewahren. Erhebliche Bürokratisierung
2. **Vergleichsmiete:** ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 c BGB.
3. **Einführung qualifizierter Mietspiegel:** Diese Mietspiegel sind wegen der zugrunde liegenden Methoden der Datenermittlung sehr kostenaufwendig.
4. **Asymmetrisches Mietrecht:** Für Wohnungsmieter einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten, für Vermieter verlängert sich die Frist nach fünf Jahren auf sechs Monate und nach acht Jahren auf neun Monate.
5. **Einschränkung der Befristungsgründe für Zeitmietverträge**
6. **Senkung der Kappungsgrenzen:** Nach § 558 Abs. 3 wird bei Mietanhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete die Kappungsgrenze von 30 auf 20 v.H. gesenkt.
7. **Keine Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten (§ 5 MHG) mehr möglich**

Steuerpolitik gegen Wohnbau

Politische Rahmenbedingungen gegen Wohnbau

1. Mehrmalige **Verschlechterung der Abschreibungssätze** gemäß § 7 Abs. 5 Einkommensteuergesetz (EStG), 1996, 2004
2. **Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer** einschließlich der Neubewertung des Grundvermögens, 1996 und wahrscheinlich 2008
3. Anhebung der **Grunderwerbsteuer von 2 auf 3,5%**, 1997
4. **Verlängerung der Besteuerungspflicht** für Erlöse aus Immobilienverkäufen (§ 23 EStG) mit Wirkung für alle Verkaufsfälle ab 1999
5. **Beschränkung der Verlustverrechnung** (§ 2 Abs. 3 EStG) mit Wirkung ab 3/1999
6. **Verbot der Verlustverrechnung für negative Einkünfte** (§ 2b EStG) ab 2002
7. **Beschränkung des Verlustvortrags** und Verlustrücktrages mit Wirkung ab 2004
8. **Verschlechterte Abschreibungsbedingungen** bei Gebäuden in Sanierungs+ Entwicklungsgebieten (§ 7h EStG) und Baudenkmälern (§ 7i EStG) ab 2005
9. **Abschaffung der Eigenheimzulage** ab 2006 (max. 2.850,00 Euro pro Jahr für die Dauer von max. 8 Jahren, gesamt max. 22.800,00 Euro)
10. **Abschaffung der degressiven AfA** ab 2006 – Überführung in linear 2%

**[BERLIN
INTERN]**

Die Bundesregierung

Perspektiven

Unsere
für eine nachh

2001



2003



**Perspektiven
für Deutschland**

Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung

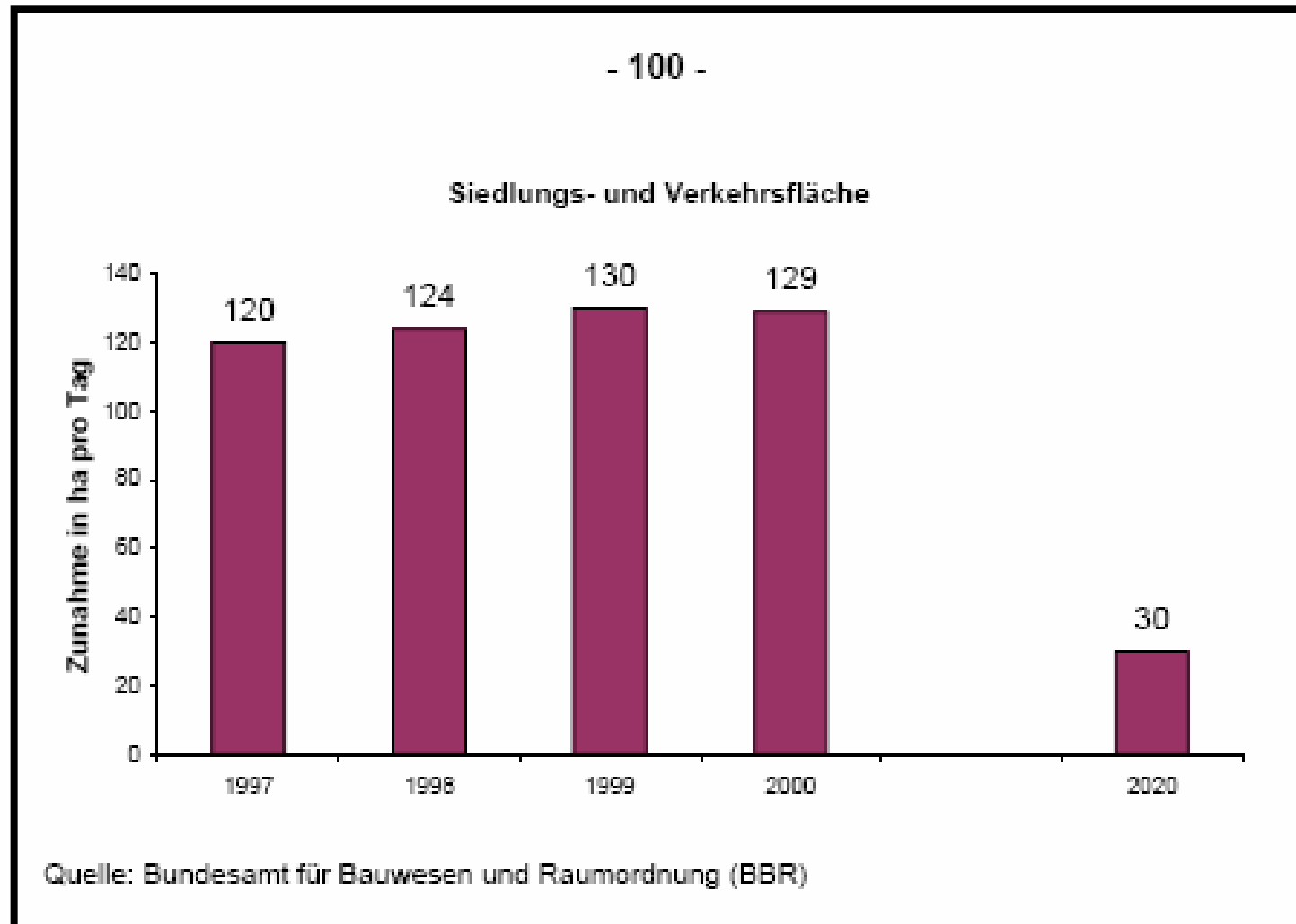
Politik gegen Wohnbau

Die Bundesregierung

Die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen konnte vom Wirtschaftswachstum bereits abgekoppelt werden. Bemerkenswert ist, dass die Flächeninanspruchnahme in den alten Bundesländern nach Werten von bis zu 114 ha pro Tag in den 70er auf 71 ha pro Tag Anfang der 90er Jahre deutlich gesunken ist. Seitdem ist sie bis heute allerdings wieder auf 89 ha pro Tag gestiegen. In den neuen Ländern bestand im Zuge der Wiedervereinigung ein deutlicher Nachholbedarf im Verkehrswege- und Wohnungsbau. Nunmehr gilt es, in Deutschland insgesamt eine deutliche Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen. Die tägliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist in Deutschland insgesamt bis heute auf etwa 129 ha pro Tag gestiegen. Dieser Trend soll umgekehrt und auf einen Wert von 30 ha pro Tag im Jahr 2020 orientiert werden. Hier sind in erster Linie die Länder und Kommunen gefordert, da sie im Rahmen der Raumordnungs- und Bauleitpläne Festlegungen über die Flächenwidmung treffen.

Politik gegen Wohnbau

Die Bundesregierung



Politik gegen Wohnbau

2. Bewertung von Vorhaben der Bundesregierung hinsichtlich Flächenentwicklung

Die laufenden und absehbaren Aktivitäten und Vorhaben der Bundesressorts sollen darauf hin überprüft werden, inwieweit sie zu einer Verminderung der Flächeninanspruchnahme beitragen können. Vor allem entscheidet die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen über die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme. Die hier zu erarbeitenden Bewertungskriterien sollen es erleichtern, bei den laufenden Vorhaben auch diesem Anliegen Rechnung zu tragen.

Die Handlungsfelder, die der Bundespolitik zur Verfügung stehen, umfassen:

- a) rechtliche und planerische Instrumente,
- b) finanz-, steuer- und förderpolitische Instrumente,
- c) ergänzende Handlungsfelder.

Politik gegen Wohnbau

Die Bundesregierung

b) Finanz-, steuer- und förderpolitische Instrumente

Da die rechtlichen Instrumente zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme allein nicht ausreichen, sind die ökonomischen Anreize um so wichtiger. Die vorhandenen flächenrelevanten finanz-, steuer-, und förderpolitischen Instrumente sowie Vorschläge zu ihrer Umgestaltung sollen auf mögliche Beiträge zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme überprüft werden. Das betrifft z.B.

die Eigenheimzulage, die Investitionszulage, die Entfernungspauschale oder die Ausgestaltung von Grundsteuer, Grunderwerbssteuer und Gemeindefinanzreform.