



Mitglieder-**Information**

Bewertung der Regelungen des Koalitionsvertrages zum Bauen und Wohnen

Das erste Mal in ihrer Geschichte wird die Bundesrepublik Deutschland von einer Ampel-Koalition regiert. Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sieht in der schnellen Einigung von SPD, Grünen und FDP auf einen Koalitionsvertrag ein wichtiges Signal des Aufbruchs für unser Land. Wir setzen auf die soziale Verantwortung der künftigen Regierungsparteien, ihre Kompetenz in Klimaschutzfragen sowie ihren Fokus auf die Belange der mittelständischen Immobilienwirtschaft.

Durch ein eigenständiges Bauministerium werden die Themenbereiche Bauen und Wohnen in der künftigen Regierungskoalition endlich mehr Gewicht bekommen. Bezahlbares Bauen und Wohnen sowie effektiver Klimaschutz im Gebäudesektor, unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit, müssen vorangebracht werden. Die Herausforderungen sind groß und so ist es gut, dass unsere Branche mit einem eigenständigen Bauressort nun einen starken Ansprechpartner erhält. Der BFW wird sich kritisch und konstruktiv in die politische Debatte einbringen, damit die Umsetzung des Koalitionsvertrags tatsächlich zum notwendigen Fortschritt in Deutschland führt.

Dazu haben wir den Koalitionsvertrag mit Blick auf die bau- und wohnungswirtschaftlich relevanten Themen aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive einer kritischen Erstanalyse unterzogen und bewertet.

Bauen und Wohnen (RN 2918 bis 2956 im Koalitionsvertrag)

Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dafür werden wir die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung fortführen und die Mittel erhöhen.

BFW: Der BFW unterstützt das Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Um den Wohnungsneubau entscheidend voranzubringen, müssen jedoch viele Hürden aus dem Weg geräumt werden. Ob das gelingt, bleibt abzuwarten. Auch das Anliegen, mehr öffentlich geförderte

Wohnungen zu bauen ist positiv. Jedoch verursachen Sozialwohnungen jährlich hohe Kosten. Hier gilt es, die Finanzierung zu klären.

Wir werden ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren schließen.

BFW: Eine Wiederbelebung des Bündnisses für bezahlbaren Bauen und Wohnen auf Bundesebene ist positiv. Ähnliche Bündnisse auf Landes- oder kommunaler Ebene sind ebenso Vorbild. Nur im gemeinsamen Diskurs aller Marktakteure und Interessengruppen können die Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen und Wohnen maßgeblich verbessert werden. Voraussetzung zum Start ist eine Evaluation der Ergebnisse bisheriger Bündnisse. Vielfach besteht kein Erkenntnis-, sondern lediglich ein Umsetzungsproblem.

Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen...

BFW: Die Förderung von steuerlich privilegierten Unternehmensneugründungen ist in der aktuellen Marktsituation kontraproduktiv. Sie führt zu weiteren Verknappungen der den Neubau limitierenden Faktoren Bauland, Baukapazitäten und Fachkräfte.

Wir legen ein Bund-Länderprogramm für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende auf.

BFW: Studium und Ausbildung dürfen nicht an fehlendem Wohnraum scheitern. Der Erfolg wird sich an Umsetzung und Zielgenauigkeit messen lassen.

Wir werden eine Bau- und Investitionsoffensive starten, die die Voraussetzungen schafft, schnell und günstig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, und dadurch sowohl der Bau- und Immobilienwirtschaft langfristige Planungsperspektive als auch den Mieterinnen und Mietern Sicherheit gibt.

BFW: In Anbetracht der ambitionierten Wohnungsbauziele ist eine Bau- und Investitionsoffensive zwingend erforderlich. Inwieweit das von Kompromissen geprägte Koalitionspapier tatsächlich Voraussetzungen für die angekündigte Bau- und Investitionsoffensive sowie langfristige Planungsperspektiven schaffen kann, ist offen. Der BFW wird sich konstruktiv einbringen.

Wir werden einen Bau-, Wohnkosten und Klimacheck einführen.

BFW: Bau-, Wohnkosten und Klimachecks sind richtig und wichtig. Soweit diese dazu beitragen, die Rahmenbedingungen für die oben beschriebene Bau- und Investitionsoffensive zu verbessern, ist dies zu begrüßen. Soweit es sich um eine den Gesetzgebungsvorhaben vorgelagerte Folgenbetrachtung handelt, kann es zur Vermeidung von Überregulierung beitragen.

Wir wollen Kommunen helfen, Potenzialflächenregister einzuführen.

BFW: Soweit über Potentialflächenregister zusätzliche bebaubare Grundstücke verifiziert werden, kann die Einführung derartiger Register einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Das ist positiv. Es ist derzeit noch nicht klar, wie der Bund die Kommunen bei der Einführung eines Potentialflächenregisters unterstützen möchte und wie dies erfolgreich umgesetzt werden soll. Ggf. ist dies Aufgabe der Bundesländer, in denen sich die jeweiligen Kommunen befinden.

Wir setzen im Rahmen des Bündnisses die Arbeit der Baukostensenkungskommission fort.

BFW: Eine Wiederbelebung der Baukostensenkungskommission auf Bundesebene begrüßt der BFW. Nur im gemeinsamen Diskurs aller Marktakteure und Interessengruppen können die Rahmenbedingungen für bezahlbares Bauen und Wohnen maßgeblich verbessert werden. Voraussetzung für eine erfolgreiche Zusammenarbeit ist eine Evaluation der Ergebnisse der ehemaligen Baukostensenkungskommission. Vielfach besteht kein Erkenntnis-, sondern lediglich ein Umsetzungsproblem.

Wir werden unseren Einsatz für altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau verstärken und die Mittel für das KfW-Programm auskömmlich aufstocken.

BFW: In einer älter werdenden Gesellschaft ist es wichtig, dass Menschen möglichst lange in der eigenen Wohnung, im eigenen Haus oder im angestammten Wohnviertel leben können. Deshalb müssen Förderprogramme für den altersgerechten und barrierefreien Umbau auch in Zukunft regelmäßig an die sich ändernden Bedarfe angepasst werden. Um die Zielgenauigkeit zu verbessern, sollte das bisherige Förderprogramm evaluiert werden.

Digitalisierung und Vereinfachung (RN 2957 bis 2979)

Wir werden durch serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung die Kosten für den Wohnungsbau senken. Wir wollen modulares und serielles Bauen und Sanieren durch Typengenehmigungen beschleunigen.

BFW: Serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung tragen zur Kostensenkung und Baubeschleunigung bei. Der BFW unterstützt diesen Lösungsansatz ausdrücklich.

Wir wollen die Prozesse der Normung und Standardisierung so anpassen, dass Bauen günstiger wird.

BFW: Nur gute, einfache, kostengünstige und auf Gefahrenabwehr beschränkte Standards dürfen Grundlagen ordnungsrechtlicher Anforderungen für das Bauen sein. Neben den technischen Anforderungen sind daher stets auch Folgenabschätzungen für die Kosten des Bauens und Wohnens durchzuführen. Normen, auf die im Bauordnungsrecht Bezug genommen wird, müssen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Wir werden die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie alle Ebenen der Verwaltung unterstützen, die Digitalisierung zu meistern, Open-BIM und einheitliche Schnittstellen/Standards umzusetzen. Der Bundesbau ist Vorbild bei der Digitalisierung und unseren bau-, wohnungs- und klimapolitischen Zielen.

BFW: Digitalisierung trägt zur Kostensenkung und Baubeschleunigung bei. Die Vorbildrolle für Bundesbauten ist essentiell. Offen ist, wie die Unterstützung für Digitalisierung und die Vorbildrolle der Bundesbauten tatsächlich gelebt wird.

Wir werden das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel novellieren, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Wir werden die entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz entfristen und die rechtlichen Grundlagen für eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanverfahren schaffen.

BFW: Soweit die Vorschläge im Ergebnis zur Mobilisierung von zusätzlichen Bauflächen und zur Beschleunigung und Vereinfachung von Genehmigungs- und Planverfahren beitragen, ist dies positiv. Klimaschutz und Gemeinwohlorientierung dürfen Baubeschleunigung nicht blockieren. Jetzt muss die Chance genutzt werden, Fehler aus der letzten Legislaturperiode nicht zu wiederholen. Ziel muss ein Baubeschleunigungsgesetz sein, das seinen Namen verdient.

Wir werden prüfen, ob sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt.

BFW: Es besteht kein Regelungsbedarf. Das Bundesverwaltungsgericht stellt mit seiner Entscheidung klar, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeschlossen ist, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine bauplanungsrechtlichen Missstände oder Mängel aufweist. Fakten müssen den rechtlichen Maßstab setzen und keine subjektiv geprägten Hypothesen über mögliche zukünftige Verhaltensweisen von Immobilienkäufern.

Klimaschutz im Gebäudebereich (RN 2978 bis 3031)

Im Rahmen des Klimaschutzsofortprogramms führen wir 2022 nach dem Auslaufen der Neubauförderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) ein Förderprogramm für den Wohnungsneubau ein, das insbesondere die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) pro m² Wohnfläche fokussiert und ändern das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wie folgt: Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden; zum 1. Januar 2024 werden für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG die Standards so angepasst, dass die auszutauschenden Teile dem EH 70 entsprechen; im GEG werden die Neubau-Standards zum 1. Januar 2025 an den KfW-EH 40 angeglichen. Daneben können im Rahmen der Innovationsklausel gleichwertige, dem Ziel der THG-Emissionsreduzierung folgende Maßnahmen eingesetzt werden.

BFW: Die Erhöhung der Neubaustandards ab 01.01.2025 auf EH40-Niveau und die Erhöhung der Standards im Bestand gefährden die erfolgreiche Erreichung der Klimaschutzziele. Überregulierung über den wirtschaftlich tragfähigen Grenznutzenbereich hinaus verhindert die Bezahlbarkeit im energieeffizienten Wohnungsbau und in der Bestandsbewirtschaftung. Alles unter dem Effizienzhausstandard 70 ist derzeit unwirtschaftlich. Die gesamtgesellschaftliche Akzeptanz für die Erreichung der Klimaschutzziele sinkt. Attentismus wäre die Folge. Vor der Diskussion höherer Standards ist die vom GEG vorgesehene Evaluation durchzuführen. Die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots und die gesamtwirtschaftliche Tragfähigkeit sind maßgebliche Prämissen und in einer Vorprüfung gutachterlich zu untersuchen und nachzuweisen.

Gut ist, dass der KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) nicht ersatzlos wegfällt, sondern durch ein neues, an Treibhausgas-Emissionen orientiertes Förderprogramm ersetzt werden soll. Der Paradigmenwechsel muss jedoch sicherstellen, dass die Mehrkosten für den höheren Standard durch auskömmliche Förderung kompensiert werden.

Wir heben die lineare Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent an und behalten dabei die unterschiedlichen Effekte auf die verschiedenen Bauherren im Blick. So starten wir die klimagerechte Neubauoffensive.

BFW: Die Erhöhung der linearen AfA auf mindestens 3 Prozent hat der BFW seit Jahren gefordert. Die Anhebung ist eine längst überfällige Anpassung an den aktuellen Werteverzehr in Gebäuden. Mit der Beschränkung auf den Wohnungsneubau sind die Koalitionäre jedoch auf halbem Wege stehen geblieben. Denn der Anteil von Technik wird auch im Gewerbenneubau und im Bestand von Wohnungen und Gewerbe immer größer. Damit reduziert sich die mittlere Nutzungsdauer aller Gebäude. Es muss daher darum gehen, den Werteverzehr aller Gebäude in der Nutzungszeit realitätsnah abzubilden. Wer Digitalisierung und moderne Anlagentechnik in Gebäuden möchte, muss diese Realitäten im Steuerrecht berücksichtigen.

Um eine wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele, insbesondere orientiert an der eingesparten Tonne CO₂, sicherzustellen, setzen wir auf passgenaue und technologieoffene Maßnahmen aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen. Die Förderprogramme werden wir den Zielen und Bedarfen entsprechend weiterentwickeln und umschichten.

BFW: Der BFW begrüßt, dass mit der Weiterentwicklung der Förderprogramme wirtschaftlich effiziente und sozialverträgliche Klimaschutzziele umgesetzt werden sollen. Die bislang einseitige Betrachtung der Gebäudehülle ist zukünftig zu verwerfen. Es ist richtig, die Betrachtung des Quartiers in den Mittelpunkt zu stellen, so wie es auch die Bauministerkonferenz am 19.11.2021 gefordert hat.

Wir werden die Grundlagen schaffen, den Einsatz grauer Energie sowie die Lebenszykluskosten verstärkt betrachten zu können. Dazu führen wir u.a. einen digitalen Gebäuderessourcenpass ein. So wollen wir auch im Gebäudebereich zu einer Kreislaufwirtschaft kommen. Außerdem werden wir eine nationale Holzbau-, Leichtbau- und Rohstoffsicherungsstrategie auflegen.

BFW: Ob und inwieweit ein Gebäuderessourcenpass zur Kreislaufwirtschaft beitragen kann ist offen. Zunächst müssen Ziele, Prämissen, Mittel zur Zielerreichung sowie Aufwand- Nutzen-Relation vorab umfassend geprüft werden. Erst dann können die effektivsten Wege zur Zielerreichung bestimmt werden.

Innovativen Materialien, Technologien und Start-ups wollen wir den Markteintritt und Zulassungen erleichtern.

BFW: Die Innovationskraft des freien Marktes wird gestärkt. Innerhalb der politisch gesetzten Leitplanken muss es Wirtschaft und Wettbewerb soweit wie möglich überlassen bleiben, die effektivste und wirtschaftliche Lösung für das jeweilige Gebäude oder Quartier mit seinen standortbedingten Gegebenheiten zu finden.

In den Verhandlungen über das EU-Programm „Fit for 55“ unterstützen wir die Vorschläge der EU-Kommission im Gebäudesektor. Um das Mieter-Vermieter-Dilemma zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die Teilwarmmiete. Im Zuge dessen wird die Modernisierungsumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehen.

BFW: Das Denkmodell der Teilwarmmiete steht im Widerspruch zur aktuellen Rechtslage. Ein gesellschaftlicher Konsens für eine entsprechende Mietrechtsänderung ist unrealistisch. Ursache sind rechtliche Komplexität sowie Rechtsunsicherheit, zusätzliche wirtschaftliche und organisatorische Belastungen für Vermieter sowie Mängel in der Nachvollziehbarkeit für Mieter. Das Denkmodell Teilwarmmiete ist damit nicht geeignet, die Rahmenbedingungen für den Klimaschutz zu verbessern.

Weitere Risiken ergeben sich auch daraus, dass Modernisierungsmaßnahmen abgewertet werden könnten. Eine weitere Diskussion zur Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung darf es nicht geben. Verunsicherung der Marktteilnehmer und reduzierte Investitionsanreize wären die Folge. Die laufende Modernisierung der Bestände in einen zeitgemäßen Standard wäre gefährdet. Es bedarf daher der dringenden politischen Klarstellung, dass Modernisierungsmaßnahmen bereits dann zukunftsgerichtet sind, wenn sie die Mietsache in einen zeitgemäßen Standard versetzen.

Wir wollen eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreichen.

Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO₂-Preises nach BEHG regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.

BFW: Mit der CO₂-Umlage muss zu Verbrauchseinsparungen motiviert werden. Den individuellen Energieverbrauch von Mieterinnen und Mietern können Vermieter nicht beeinflussen. Daher sollten sie auch nicht an der verbrauchsabhängigen CO₂-Umlage beteiligt werden. Maßgeblich sind Lösungen, die das Nutzerverhalten und tatsächliche Verbrauchsdaten mit einkalkulieren.

Die Teilung des CO₂-Preises ist ein Investitionshemmnis. Entgegen der Zielsetzung werden keine Impulse zur energetischen Sanierung und zum Austausch von Heizungsanlagen gesetzt. Höhere Kosten durch die CO₂-Bepreisung reduzieren vielmehr die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Immobilieneigentümern und wirken sich so in vielen Fällen als Investitionshemmnis aus. Insbesondere leistungsfähige Immobilieneigentümer haben bereits umfassend in Energieeffizienz investiert. Diese benötigen keinen Anreiz mehr. Begrenzt leistungsfähige Immobilieneigentümer konnten nicht oder nicht in einem für die Klimaschutzziele relevanten Umfang investieren. Höhere Kosten durch die CO₂-Bepreisung verstärken diese Situation und verringern damit tendenziell die Investitionsbereitschaft weiter.

Wir streben eine breite, systematische Nutzung von Sanierungsfahrplänen an und werden diese z.B. für Wohnungseigentumsgemeinschaften und beim Kauf eines Gebäudes kostenlos machen.

BFW: Kostenlose Sanierungsfahrpläne sind zu begrüßen und können dazu beitragen, Immobilienbestände fachgerecht und Schritt für Schritt energetisch zu sanieren.

Wir werden serielles Sanieren vorantreiben, indem wir das Förderprogramm fortführen und innerhalb des BEG ausweiten. Im Rahmen des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ werden wir serielles und modulares Bauen und Sanieren...weiterentwickeln sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Hürden identifizieren und beseitigen.

BFW: Serielles Bauen kann zur Kostensenkung und Baubeschleunigung beitragen. Förderung und die Beseitigung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Hürden leisten hierfür einen wichtigen Beitrag.

Wir verbessern, vereinheitlichen und digitalisieren den Gebäudeenergieausweis. Wir werden die Erstellung eines digitalen Gebäudeenergiekatasters prüfen.

BFW: Die Potentiale zur Verbesserung von Gebäudeenergieausweisen sind sehr begrenzt. Energieausweise dienen lediglich dem überschlägigen Vergleich von Gebäuden und sind damit kein Abbild der Wirklichkeit. Daher dienen Gebäudeenergieausweise richtigerweise nur der Information und sind rechtlich unverbindlich. Verbrauchsdaten für Verbrauchsausweise sind individuell geprägt und Bedarfswerte der Bedarfsausweise resultieren aus der Wärmebedarfsberechnung des Gebäudes und bilden das Verbrauchsverhalten nicht ab.

Rückschlüsse des Gebäudeenergieausweises auf die energetische Situation der jeweiligen Einzelwohnung sind nicht möglich. Die Außenwohnung an der Giebelseite lässt sich energetisch nicht mit einer mittig gelegenen Wohnung vergleichen.

Es besteht kein Regelungsbedarf für ein digitales Gebäudeenergiekataster. Es ist nicht ersichtlich, dass eine relevante Regelungslücke besteht. Das Thema „Digitales Immobilienregister“ ist im Grundbuchrecht rechtlich abschließend geregelt. Das heißt, im bestehenden Grundbuchrecht werden relevante Immobiliendaten bereits digital zusammengeführt und sind dort abrufbar. Ein neues kostenintensives Parallelmedium muss nicht geschaffen werden. Das lässt sich unter dem Kostendruck der öffentlichen Haushalte auch wohl kaum rechtfertigen.

Vorfragen, wie Gesetzgebungsbedürfnis, Datenschutz, Einhaltung von Art 14 GG, Eignung, Erfüllungsaufwand, Gesetzesvollzug sind ebenfalls vorab zu klären.

Wir werden das Wohngeld stärken, eine Klimakomponente einführen und kurzfristig einen einmalig erhöhten Heizkostenzuschuss zahlen.

BFW: Wohnraum muss auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar sein. Die regelmäßige Anpassung des Wohngeldes ist daher zu begrüßen. Die Einführung einer Klimakomponente sowie der Heizkostenzuschuss sind hierfür ebenso essentiell und müssen bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden.

Schutz der Mieterinnen und Mieter (RN 3032 bis 3049)

Solange nicht genug bezahlbare Wohnungen gebaut werden, verhindert die Wohnraumknappheit vor allem in Ballungsgebieten, dass sich angemessene Mieten am Wohnungsmarkt bilden können. Daher werden wir die geltenden Mieterschutzregelungen evaluieren und verlängern. In angespannten Märkten werden wir die Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren absenken. Wir verlängern die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029.

BFW: Geringere Mietanpassungspotenziale verringern schrittweise die Investitionsbereitschaft der Vermieter. Wenn Investitionen ausbleiben, sinkt der Standard und damit die Wohnqualität des Wohnungsbestandes. Die miethpreisrechtlichen Eingriffe sind kontraproduktiv und werden dementsprechend von uns abgelehnt.

Es ist unmöglich, dass mit miethpreisrechtlichen Eingriffen erschwinglicher, angemessener Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten gesichert werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es adäquate Investitionen in den Wohnungsbau. Zielführende Maßnahmen sind eine Ausweitung und Förderung des sozialen Wohnungsbaus, steuerliche Anreize, bürokratische und rechtliche Erleichterungen sowie die Beschleunigung von Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren. Zudem müssen Baulandreserven besser ausgenutzt werden. Die finanzielle Lage der Wohnungssuchenden kann durch höheres Wohngeld verbessert werden.

Wir werden qualifizierte Mietspiegel stärken, verbreitern und rechtssicher ausgestalten. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der letzten sieben Jahre herangezogen werden. Wir werden für mehr Transparenz bei den Nebenkostenabrechnungen sorgen.

BFW: Der Mietspiegel ist kein Mietpreisdämpfungsinstrument.

Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums wird von uns abgelehnt. Rechtssicherheit und Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels verringern sich. Mit der geplanten Betrachtung „aller“ Mieten wird sich der Mietspiegel noch schneller von der Marktmiete entfernen. Nur die Betrachtung der geänderten Mieten im gesetzlichen Betrachtungszeitraum bilden die Dynamik im Markt ab.

Die Mieterhöhung gem. §§ 558 ff. BGB dient als Kompensation für das gesetzliche Verbot der Änderungskündigung. Hierdurch behält der Vermieter in begrenztem Umfang ein Recht zur Anpassung der Miete an die Dynamik des Marktes. Sofern sich diese Dynamik nicht in der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete widerspiegelt, läuft diese miethrechtliche Grundprämisse leer.

Für Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend. Wir werden ein Pilotprojekt starten, um in ausgesuchten Kommunen anhand von Angaben in der Steuererklärung einen Mietspiegel zu erstellen.

BFW: Verpflichtende Mietspiegel sind zu begrüßen. Sie erleichtern die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete aber nur dann, wenn sich die dynamische Entwicklung der Mieten durch die Betrachtung realistisch abbilden lässt.

Um die Ursachen drohender Wohnungslosigkeit zu beseitigen, werden wir das Mietrecht, insbesondere dort wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, evaluieren und entgegensteuern.

BFW: Die Heilungswirkung der Schonfristzahlung darf nicht auf die fristgemäße Kündigung ausgedehnt werden. Denn nach der gesetzlichen Intention soll eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs gerade nur für den Fall geheilt werden können, wenn der Mieter durch eine Notlage in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist, die zur fristlosen Kündigung geführt hat.

Wir setzen uns zum Ziel, bis 2030 Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden und legen einen Nationalen Aktionsplan dafür auf.

BFW: Es ist ein sehr erstrebenswertes Ziel, Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bis 2030 zu überwinden. Der BFW wirkt gern an der Erarbeitung eines Aktionsplanes mit.

Wohneigentum (RN 3050 bis 3070)

Wir wollen mehr Menschen in Deutschland ermöglichen, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen. Die Hürden beim Eigentumserwerb wollen wir durch eigenkapitalersetzende Darlehen senken und Schwellenhaushalte langfristig z.B. mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen beim Eigentumserwerb unterstützen.

BFW: Für den Erwerb von Wohneigentum ist das Eigenkapital oft eine entscheidende Hürde. Daher gehen die Lösungsansätze der Koalition in die richtige Richtung. Daneben sollte durch staatliche Förderung aber auch das zweckgerichtete Vorsparen unterstützt und weiterentwickelt werden. Zukünftig sollte die inflationsbedingte Anpassung der Wohnungsbauprämie in kürzeren Abständen erfolgen. Verbesserungen sind auch bei der Arbeitnehmersparzulage erforderlich. Zudem sollte es Sparerinnen und Sparern möglich sein, vorhandene Mittel, etwa aus Lebensversicherungen, Sparverträgen oder Wertpapieren, steuerfrei umzuwandeln.

Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer z.B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.

BFW: Die Bemühungen um die Senkung von Erwerbsnebenkosten sind positiv und wichtige Grundlage um den Zugang für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung zukünftig sicherzustellen. Dennoch garantiert eine Öffnungsklausel für länderspezifische Regelungen nicht, ob und in welchem Umfang die Länder hiervon tatsächlich Gebrauch machen. Die zukünftige Regierung sollte vielmehr dafür sorgen, dass der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer aufhört. Der BFW schlägt im Übrigen vor, dass diese Steuer für den Ersterwerb einer eigenen, selbstgenutzten Immobilie abgeschafft wird. Eine solche Regelung ist klar, mit wenig bürokratischem Aufwand umsetzbar und stellt eine besonders effektive staatliche Wohneigentumsförderung dar. Grundsätzlich sollten die Steuersätze der Länder auf ein investitionsfreundliches Niveau von max. 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

Zur Gegenfinanzierung nutzen wir das Schließen von steuerlichen Schlupflöchern beim Immobilienerwerb von Konzernen (Share Deals).

BFW: Der Vorschlag verkennt, dass eine wesentliche Motivation etwaiger Steuergestaltungen die Höhe der Grunderwerbsteuersätze in den Bundesländern sein dürfte. Grundsätzlich machen Haftungsfragen, Organisation von Betriebsübergängen, verminderte Abschreibungsmöglichkeiten der erworbenen Gesellschaft sowie hohe Due-Diligence-Kosten den Share Deal für einen Investor unattraktiv. Die aktuellen Grunderwerbsteuersätze sind jedoch mitunter höher als die Nachteilskosten eines Share Deals, so dass Unternehmen nach einer Abwägung aller betriebswirtschaftlichen Risiken zu Transaktionen mittels Share Deal tendieren. Erstes Mittel zur Eindämmung der Steuergestaltung durch Share Deals wäre damit die Senkung der Grunderwerbsteuersätze. Die Bundesländer gehen derzeit genau den anderen Weg. Grundsätzlich sollten daher die Steuersätze der Länder auf ein investitionsfreundliches Niveau von max. 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

Wir wollen die illegale Finanzierung von Immobilien durch geeignete Maßnahmen bekämpfen. Dazu gehört der Versteuerungsnachweis für gewerbliche und private Immobilienkäufer aus dem Ausland, bei jeglichem Immobilienerwerb in Deutschland, und ein Verbot des Erwerbs von Immobilien mit Bargeld. Im Grundbuch wird eine ladungsfähige Anschrift bei Änderungen verpflichtend. Wir geben eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, um zu untersuchen, ob ein Grundbuch auf der Blockchain möglich und vorteilhaft ist.

BFW: Zielgenaue Maßnahmen zur Bekämpfung der illegalen Finanzierung von Immobilien sowie Geldwäscheprävention unterstützt der BFW vollumfänglich.

Wir führen den echten Sachkundenachweis für Makler, Miet- und WEG-Verwalter ein.

BFW: Für den Immobilienverwalter wird erstmalig ein Sachkundenachweis für den Berufszugang formuliert. Dies ist ein Fortschritt, denn die Neuregelung ist insbesondere geeignet, zu einer Sensibilisierung des Marktes in Bezug auf das komplexe Anforderungsprofil des Immobilienverwalters beizutragen. Und Qualität hat eben ihren Preis. Ein wichtiges Signal in Zeiten, in denen der „ideale Verwalter“ viel zu oft allein nach der Höhe der Verwaltervergütung ausgewählt wird. Gesetzliche Überregulierung muss jedoch vermieden werden.

Städtebau (RN 3071 bis 3106)

Wir wollen lebenswerte Städte, Gemeinden und ländliche Regionen in ganz Deutschland und orientieren uns an der Neuen Leipzig-Charta. Wir sichern die Städtebauförderung dauerhaft und erhöhen sie. Die Senkung der THG-Emissionen und Klimaanpassung sind zentrale Bestandteile. Die Hürden für finanzschwache Kommunen senken wir und prüfen die Möglichkeiten mehrjähriger Bund-Länder-Vereinbarungen. Die vorhandenen Fördermaßnahmen im Bereich des Städtebaus wollen wir flexibilisieren und entbürokratisieren sowie die Einrichtungen der Baukultur stärken. Wir

entwickeln den Smart-City-Stufenplan weiter, stärken BIM Deutschland und richten ein Smart-City-Kompetenzzentrum ein. Wir wollen die nutzungsgemischte Stadt.

BFW: Monotone städtebauliche Strukturen, Funktionen und Nutzungen müssen vermieden werden. Es bedarf einer stärkeren Mischung von Wohnen, Gewerbe, Handel, Gastronomie sowie Kultur- und Freizeitangeboten in attraktiven öffentlichen Räumen.

Wir wollen zum Schutz der Gesundheit zukünftig die gesamte Lärmsituation berücksichtigen und werden die Einführung einer Gesamtlärbetrachtung prüfen. Diese könnte zum Beispiel die Belastungen aus Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie von Industrie- und Gewerbeanlagen zusammenführen. Die TA Lärm werden wir modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anpassen, um Zielkonflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung aufzulösen. Wir erkennen für Clubs und Livemusikspielstätten ihren kulturellen Bezug an. Für beides werden wir die Baunutzungsverordnung und TA Lärm anpassen. Wir prüfen die Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmegebietes.

BFW: Ziel für eine zukunftsfähige Stadt ist das nutzungsgemischte Quartier. Es verkürzt Verkehrswege und hat eine attraktive soziale und kulturelle Infrastruktur. Die Vorgaben beim Lärm- und Immissionsschutz müssen dahingehend überprüft und angepasst werden. Bau- und Planungsrecht müssen den erforderlichen Nutzungsmischungen in den Innenstädten ausreichend gerecht werden. Die Baunutzungsverordnung muss den geänderten Bedürfnissen angepasst werden.

Wir wollen die Honorarordnung für Architekten (HOAI) reformieren und die Leistungsbilder anpassen.

BFW: Die leistungsgerechte Anpassung der HOAI und der Leistungsbilder ist positiv.

Wir werden das Nachhaltigkeitsziel der Bundesrepublik beim Flächenverbrauch mit konkreten Maßnahmen hinterlegen. Die Regelung des § 13b BauGB wird nicht verlängert.

BFW: Nachhaltigkeitsziele werden vom BFW insoweit unterstützt, wie sie Baulandmobilisierung nicht verhindern. Nachhaltigkeitsziele und die erforderliche Baulandmobilisierung müssen bei den geplanten Maßnahmen in Einklang gebracht werden.