

Koalitionsvertrag: Bauen & Wohnen	Haus und Grund	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)	Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)	Immobilienverband Deutschland (IVD)	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)	Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung	Deutscher Städtetag	Deutscher Mieterbund	Verbraucherzentrale Bundesverband	IREBS / Prof. Dr. Steffen Sebastian
S. 88: Schaffung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert	Mehr Wohnungsbau wird begrüßt, das Vorhaben wird nur zusammen mit privaten Investoren möglich sein. Daher müssten die richtigen Voraussetzungen für zügigen Neubau geschaffen werden.	Der Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr sei ein ambitioniertes Ziel, weil die Bauindustrie schon jetzt unter Volllast fahre (Andreas Ibel, Präsident BFW, sagt: „nicht realistisch“).	Neubauziel deckt sich mit ZIA-Forderungen. 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen könne ein positiver Beitrag zur Behebung von Wohnraumproblemen sein. Beim Neubau sollen Stadt-Land-Betrachtungen angestellt werden.	Neubauanstrengungen werden begrüßt. Die vereinbarte Zielmarke, jährlich 400.000 Wohnungen zu bauen sei ein wichtiges Signal. Nur durch eine Ausweitung des Angebotes lasse sich die Wohnungsknappheit beseitigen. Allerdings dürfe der Zielmarke nicht alles untergeordnet werden. Durch das steigende Wohnungsangebot in Kombination mit demografischen Trends sei eine Ausweisung von Neubaugebieten mit der „Gießkanne“ nicht geboten evtl. sogar kontraproduktiv. Es gelte sich beim Neubau auf Regionen mit hohem Zuzug und entsprechende Wohnungsknappheiten zu konzentrieren.	Der geplante Neubau wird begrüßt, 400.000 jährlich seien aber langfristig wahrscheinlich zu hoch gegriffen. Mit der Anhebung der Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent übernimmt die Ampel-Koalition eine langjährige Forderung des GdW.	400.000 neue Wohnungen seien eine ambitionierte Zielmarke.	Das ambitionierte Ziel, jährlich viermal so viele öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen wie bisher, werde begrüßt. Eine konkrete Aussage zur Finanzierung fehle allerdings zum Bedauern des Städtetags.	Begrüßt den geplanten Neubau von 400.000 jährlich, um die Wohnungsknappheit perspektivisch zu bekämpfen.	Begrüßt die Schaffung von Wohnraum, insbesondere 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Außerdem wird die dauerhafte Sozialbindung dieser Wohnungen sowie die Wohngemeinnützigkeit positiv gesehen.	Der geplante Wohnungsneubau insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten mit Wohnungsknappheit ist zu begrüßen, sollte jedoch nicht staatlich verordnet werden. Weitgehende Eingriffe in den Wohnungsmarkt, etwa die Mietpreisbremse, haben Anreize für private Investoren, das Angebot an Wohnraum zu erweitern abgeschwächt, indem Marktpreise künstlich gesenkt wurden. Höhere Mietpreise durch mehr Marktwirtschaft bei gleichzeitig gezielter Förderung bedürftiger Mieter würde ganz natürlich mehr Wohnraum schaffen. Auch kann nicht nur auf Neubau gesetzt werden, da die Kapazitäten im Bausektor bereits ausgelastet sind und der Neubau unter Berücksichtigung von Abbruch- und Neubau aus Klima-Sicht schlechter ist als eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes.
S. 88: Bündnis bezahlbarer Wohnraum		Pläne für ein Bündnis für bezahlbares Wohnen auf Bundesebene werden begrüßt.	Bündnis für bezahlbares Wohnen sei vielversprechend.	Das im Koalitionsvertrag vereinbarte Bündnis solle sich unter Einbeziehung aller relevanten Player so schnell wie möglich konstituieren, um diese differenzierten Weichenstellungen vorzunehmen.	Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wird begrüßt.	Fortsetzung des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum wird begrüßt.				Ein runder Tisch mit relevanten Playern ist grundsätzlich zu begrüßen. Wie bereits beschrieben erscheint dieser nur nötig, da in der Vergangenheit Fehler in der Wohnungspolitik begangen wurden, die durch eine andere Wohnungspolitik, die auf mehr Marktwirtschaft bei gezielten Transferleistungen für Bedürftige setzt, hätten vermieden werden können.
S. 88: Neue Wohngemeinnützigkeit (steuerlicher Förderung und Investitionszulagen für „am Gemeinwohl“ interessierten Investoren)			Der ZIA lehnt die neue Wohngemeinnützigkeit ab. Notwendig sei, dass Wohngemeinnützigkeit die private Wohnungswirtschaft lediglich ergänzen und der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowie die Baukultur geachtet werde.		Eine Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen sei nicht erforderlich. Es bestehe Gefahr, dass die Wettbewerbs- und Handlungsfähigkeit übriger Wohnungsunternehmen beeinflusst werde.			Die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit wird positiv gesehen.		Auf den ersten Blick scheint dieser Ansatz sinnvoll, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass die Maßnahmen den gesunden Wettbewerb der Wohnunternehmen nicht verzerren. In einer Marktwirtschaft sollten sich immer jene Wohnunternehmen, die am effizientesten Wohnraum schaffen können und nicht die, die am meisten Förderungen erhalten.
Nicht explizit im Vertrag erwähnt: Eigenständiges Bauministerium	Begrüßt die Schaffung eines eigenen Ressorts für Bauen und Wohnen. Das neue Haus dürfe aber nicht in ideologischen Grabenkämpfen versinken, sondern muss die Probleme zügig angehen.	Mit einem eigenständigen Ressort entstände nun endlich ein starker Ansprechpartner im Bereich Bauen und Wohnen.	Die Schaffung eines eigenen Ressorts für Bauen und Wohnen sei ein wichtiger Fortschritt. Hier könne alles gebündelt werden und schnelle immobilienwirtschaftliche Impulse gesetzt werden, auch um bezahlbares Wohnen zu schaffen.	Die Schaffung eines Ministeriums für Bauen und Wohnen sei der richtige Impuls. Sinnvollerweise hätte auch das mit dem Neubau eng in Verbindung stehende Thema Infrastruktur dort platziert werden können.	Das stärkere Zusammendenken von Bauen und Wohnen (in einem Ministerium) sei positiv.	Aufwertung der Themen Bauen & Wohnen in eigenem Ressort sei positiv zu sehen.		Begrüßt neue Rolle, die den Themen Wohnen und Bauen durch die Schaffung eines Ministeriums beigegeben wird. Bauministerium müsse auch Zuständigkeit beim Mietrecht erlangen.		Mit einem eigenständigen Bauministerium erhalten die Themen Bauen und Wohnen endlich die entsprechende Bedeutung in der Bundespolitik.

S. 89: Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung	Koalitionsvertrag böte gute Ansätze bei der Vereinfachung von Bauvorschriften etwa Digitalisierung von Bauanträgen.	Serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung würden zur Kostensenkung und Baubeschleunigung führen. Der BFW unterstützt diesen Lösungsansatz ausdrücklich.	Der ZIA begrüßt den Vorstoß serielles Bauen. Auch die im Vertrag versprochenen Erleichterungen, Digitalisierungen und Entbürokratisierungen bei Bauprozessen und Interaktionen mit Verwaltungen seien positiv.		Der GdW begrüßt die Bestrebungen der Koalition industrielle (serielle) Methoden im Bau und insbesondere in der Sanierung voranzutreiben. Erst hierdurch entstünden die zusätzlich benötigten Kapazitäten im Bausektor.				Maßnahmen zur Senkung der Baukosten, wie serielles Bauen, werden unterstützt.	Effizienzsteigerungen durch den Einsatz neuer, digitaler Technologien in der Verwaltung sind zu begrüße. Auch serielles Bauen und serielles Sanieren kann Bau- und Sanierungskosten senken und so mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.
S. 90: Höhere Abschreibungen für Neubauten		Die Erhöhung der linearen AFA auf mindestens 3 Prozent hat der BFW seit Jahren gefordert. Die Anhebung sei eine längst überfällige Anpassung an den aktuellen Werteverzehr in Gebäuden sollte auch auf den Gewererbeneubau und baulichen Maßnahmen im Bestand ausgeweitet werden.	Der ZIA bewertet es positiv, dass seiner Forderung nach einer Erhöhung der linearen Abschreibung im Gebäudesektor nachgekommen wird.	Der IVD begrüßt die Erhöhung der Neubau-AfA auf 3%.	Mit der Anhebung der Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent übernimmt die Ampel-Koalition eine langjährige Forderung des GdW.	Erhöhte Abschreibungen bei Neubauten werden begrüßt.				Höhere Abschreibungen sind ein gutes Instrument, um positive Anreize für den Wohnungsbau zu schaffen. Allerdings sollten sich diese Anreize nicht nur auf den Neubau beschränken. Es ist mindestens genauso wichtig, (energetische) Investitionen in den Bestand ebenfalls durch höhere Abschreibungen zu fördern.
S. 91: Reform des Mietspiegels	Die Verlängerung auf 7 Jahre sei ein Mietendeckel durch die Hintertür	Der Mietspiegel sei kein Mietpreisdämpfungsinstrument und wird die Ausweitung auf 7 Jahre abgelehnt. Mit der geplanten Betrachtung „aller“ Mieten würde sich der Mietspiegel noch schneller von der Marktmiete entfernen. Nur die Betrachtung der geänderten Mieten im gesetzlichen Betrachtungszeitraum bilde die Dynamik im Markt ab	Siebenjahres-Mietenspiegel würden Mieten für den Zeitpunkt einfrieren, obwohl Eigentümern immer weiter steigenden Belastungen hätten. Insgesamt eine weitere Verwässerung und Entfernung von der Realität Pilotprojekt Mietspiegel mit Steuerdaten wird begrüßt, wenn es die Qualität erhöht	Die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes auf sieben Jahre stelle eine weitere Hürde für private Investitionen in den Wohnungsbau dar.	Eine erneute Reform des Mietspiegelrechts sei nicht notwendig, zumal die neu beschlossene Gesetzeslage noch nicht einmal in Kraft sei. Die erneute Verlängerung führe zu einer weiteren - allerdings geringen Dämpfung - der Mieten.		Mehr gute, qualifizierte Mietspiegel würden ihren Teil zur Weiterentwicklung des Mietrechts beitragen. Dafür müssten Bund und Länder die Kosten tragen.		Maßnahmen führten zu kleinen Verbesserungen für Mieter und werden daher begrüßt.	Die geplante Anpassung des Mietspiegels geht leider in die falsche Richtung, da sich dieser tendenziell noch weiter von der Marktmiete entfernen wird. Die auf dem Mietspiegel basierende ortsübliche Vergleichsmiete sollte daher nur aus den Neuvermietungen der vergangenen sechs Jahre berechnet werden. Die geplante Verpflichtung bestimmter Städte und Kommunen, einen qualifizierten Mietspiegel zu berechnen, ist begrüßenswert.
S. 91: Verlängerung der Mietpreisbremse	Die Mietpreisbremse sei ein nicht funktionierendes Instrument. Die Verlängerung schaffe keine einzige neue Wohnung, obwohl Wohnungssuchende gerade jetzt dringend neue Wohnungen bräuchten. Dieses mietrechtlichen Vorhaben komme Mietern nur vordergründig zugute.	Die Mietpreisbremse funktioniere nur als vorübergehende Maßnahme in Kombination mit einer Wohnungsbauoffensive. Dauerhaft beschränkte Mietanpassungspotentiale verringere die Investitionsbereitschaft der Vermieter. Wenn Investitionen ausbleiben, sinke der Standard und damit die Wohnqualität des Wohnungsbestandes.	Die Mietpreisbremse sei in angespannten Wohnungsmärkten als befristete Übergangslösung verfassungsgemäß. Insofern sei bereits die erneute Verlängerung bis zum 31.12.2025 verfassungsrechtlich bedenklich. Eine weitere Verlängerung bis 2029 dürfte verfassungsrechtlich unzulässig sein. Zudem wird keine neue Wohnung geschaffen, verschärft schlechten Marktzugang.	Die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 stelle eine weitere Hürde für private Investitionen in den Wohnungsbau dar.	Verlängerung der Mietpreisbremse wird abgelehnt. Die Regelung sollte ursprünglich auf fünf Jahre begrenzt werden. Maßnahmen müssten stattdessen evaluiert und auf ihre Wirksamkeit überprüft werden.		Allgemein: Es sei gut, das Mietrecht weiterzuentwickeln.	Die Mietpreisbremse werde nur verlängert, leidet nicht verschärft. Schließlich werde die Maßnahme zu häufig umgangen. Ein Mietstopp wäre wünschenswert gewesen.	Im Vertrag stehe nichts zu einer Optimierung der Mietpreisbremse, bloße Verlängerung sei nicht ausreichend.	Eine Verlängerung ist nicht sinnvoll, da die Mietpreisbremse ein fehlerhaftes Instrument ist. Wohlhabende Mieter profitieren überproportional von einer Begrenzung bzw. Subventionierung der Bestandsmieten von überdimensionierten Wohnungen auf Kosten der Vermieter und Steuereinnahmen. Gleichzeitig haben Wohnungssuchende weiter mit Wohnungsmangel und hohen Neuvermietungspreisen zu kämpfen. Die Mietpreisbremse sollte nur noch übergangsweise in angespannten Wohnungsmärkten bestehen, bis genügend Wohnangebot geschaffen wurde
S. 91: Verschärfung der Kappungsgrenze	Die Verschärfung sei gerade für Kleinmieter unterhalb der ortsübliche Vergleichsmiete unfair. Zusätzliche Begrenzungen würden Instandhaltungen unattraktiv machen.	Die Verringerung der Kappungsgrenze beschränke Mietanpassungen, soweit zuvor Mieterhöhungen längere Zeit unterblieben sind. Geringere Mietentnahmen würden die Investitionsbereitschaft in den Mietwohnungsbau verringern.	Weitere Begrenzungen bei Mieterhöhungen seien kritisch, da notwendige klimapolitische Investitionen wirtschaftlich nicht mehr abzubilden seien.	Die Absenkung der Kappungsgrenze auf 11 % statt 15 % stelle eine weitere Hürde für private Investitionen in den Wohnungsbau dar.	Verschärfung kritisch, angesichts steigender Instandhaltungskosten sei dies für notwendige Investitionen in den Klimaschutz oder dem altersgerechten Umbau kontraproduktiv.		Allgemein: Es sei gut, das Mietrecht weiterzuentwickeln.	Das Absenken der Kappungsgrenzen von 15% auf 11% sei als "homöopathische Dosis" zu wenig.	Maßnahmen würden eine kleine Verbesserung für Mieter darstellen. Daher begrüßenswert.	Die Kappungsgrenze sollte ebenfalls entfallen, da es ähnlich der Mietpreisbremse den Mieter auf Kosten des Vermieters schützt, ohne dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters berücksichtigt wird. Das ist nicht sozial gerecht. Eine zielgenauere Förderung bedürftiger Mieter bspw. Zuschüsse, um die Marktmiete bezahlen zu können, wären sinnvoller.

<p><u>S. 77 / S. 91:</u> Wohngeld, Zuschuss Heizkosten, Klima-Komponente, Verknüpfung mit Bürgergeld</p>		<p>Wohnraum müsse auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar sein. Die regelmäßige Anpassung des Wohngeldes wird daher zu begrüßen. Die Einführung einer Klimakomponente sowie der Heizkostenzuschuss seien hierfür ebenso essenziell und müssten weiter ausgebaut werden.</p>	<p>Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und dem Klimaschutz könne eine Klima-Komponente im Wohngeld übergangsweise zur Mietentlastung beitragen, bevor sich die Effekte von stärkerem Neubau zeigten und sich die Investitionen in Klimaschutz auszahlen würden.</p>		<p>Ein einmaliger Heizkostenzuschuss sei richtig. Langfristig sei die Klimakomponente beim Wohngeld der richtige Weg.</p>		<p>Es sei richtig das Wohngeld weiter zu stärken.</p>	<p>Zur Abfederung hoher Energiekostensteigerungen sei ein einmaliger Zuschuss positiv zu bewerten. Es bleibe abzuwarten, ob die zu erwartenden „Explosionen“ der Nebenkosten für Mieter tatsächlich wirksam abgefedert werden können.</p>	<p>Der vzbv unterstützt die Maßnahmen zum Schutz privater Haushalte mit geringem Einkommen durch insbesondere die Stärkung des Wohngeldes und Zahlung eines einmaligen Heizkostenzuschusses. Der vzbv setzt sich zusätzlich für die Verhinderung von Energieperren ein.</p>	<p>Die Pläne, das Wohngeld langfristig zu reformieren werden begrüßt. Wir fordern die Zusammenlegung aller wohnbezogenen Sozialleistungen unter einem neuen Wohngeld, d.h. Wohngeld und KdU verschmelzen. Die Einkommensgrenzen sollten beim Wohngeld nach oben angepasst werden, sodass bedürftige Mieter mit einem geringen Einkommen bzw. Sozialhilfe die (nach Abschaffung der Mietpreisbremse und Kappungsgrenze) angewendeten, höheren Marktmieten ohne Probleme bezahlen können. So könnte man gerade in den angespannten Wohnungsmärkten deutlich mehr Menschen bezahlbares Wohnen ermöglichen.</p>
<p><u>S. 26 / S. 56 / S. 90f:</u> Klimaschutz im Gebäudebereich, CO₂-Preis, KfW-Standards, Sanierungsfahrpläne, Solarpflicht, Technologieoffenheit, Wasserstoff etc.</p>	<p>Die geplante Aufteilung des CO₂-Preises ohne Rückerstattung sei weder klimapolitisch sinnvoll noch sozial gerecht, dasselbe gilt für die Teilwarmmiete</p> <p>Leider enthielte der Vertrag keine speziellen Angebote an private Kleinvermieter, um energetische Sanierung im Bestand voranzutreiben.</p> <p>Sanierungsfahrpläne seien sinnvoll, aber im Vertrag würden nur Wohnungseigentümergeellschaften genannt.</p> <p>Die Solardachpflicht sei kritisch zu sehen, zumal im Vertrag nichts zur Erleichterung des Eigenverbrauchs des erzeugten Stroms stünde.</p>	<p>Die teils lähmende Ordnungspolitik im Vertrag würde Investitionen abwürgen. Es bedarf gezielter Förderung und einem Fokus auf die Wirtschaftlichkeit bei Maßnahmen zum Klimaschutz im Gebäudesektor.</p> <p>Teilwarmmiete: Das Versacherprinzip müsse eingehalten werden. Es dürfe keinen Systembruch in der Umlagefähigkeit von Betriebskosten geben.</p> <p>Die KfW-55-Förderung müsse fortgesetzt werden, bis das neue, im Koalitionsvertrag beschriebene Fördersystem eingeführt ist.</p>	<p>Überregulierenden Instrumente seien nicht sinnvoll. Dazu zähle auch, ab 2025 im GEG die Neubau-Standards an den KfW-EH 40 anzugleichen. Eine Verschärfung der Standards bei den auszutauschenden Komponenten bei Bestandsgebäuden auf EH 70 sei nicht zielführend. Diese werden die Modernisierungskosten übermäßig erhöhen.</p> <p>Eine Solarpflicht sei nicht zielführend. Die spezifische Lage der Immobilie vor Ort müsse entscheidend dafür sein, welche Arten von erneuerbaren Energien im Gebäude eingesetzt werden.</p> <p>Der Grundsatz der Technologieoffenheit sei positiv.</p> <p>Das vorgeschlagene Stufenmodell bei Umlage der CO₂-Bereisung sei sinnvoller als eine pauschale Umlage.</p> <p>Der Vorstoß zum seriellen Sanieren sei positiv zu bewerten.</p> <p>Für mehr energetische Sanierungen seien Sanierungsfahrpläne ein wichtiges Instrument. Um eine adäquaten Beitrag zu leisten, müssten sie um KPIs erweitert werden.</p>		<p>Der Vorschlag zu einer fairen Teilung des CO₂-Preises wird begrüßt. Fair aus Sicht des GdW heißt: Vermieter, die bereits energetisch modernisiert haben, müssen gegenüber denjenigen, die dies noch nicht getan haben, bessergestellt werden.</p> <p>Teilwarmmiete: Ein Systemwechsel hin zu Warmmieten würde die energetischen Sanierungen zum Erliegen bringen.</p> <p>Sanierungsfahrpläne betreffen lediglich einzelne Objekte. Die Wohnungswirtschaft benötige Unterstützung zur Erstellung bei ganzen Portfolios.</p> <p>Der GdW begrüßt die Technologieoffenheit in der Erreichung der Ziele im Gebäudesektor. Auch die Wasserstoffförderung wird gelobt; keine Begrenzung führe dazu, dass Wasserstoff auch im Gebäudebereich denkbar sei.</p> <p>Bis zur Einrichtung eines entsprechenden Förderprogramms müsse die Förderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55 (EH 55) im Neubau verlängert werden.</p>	<p>Technologieoffenheit bei der energetischen Gebäudesanierung sei gut</p> <p>Pragmatische Lösung zur Lastenteilung beim CO₂-Preis zwischen Mieter und Vermieter, die sich am Zustand des Gebäudes orientiert, wird begrüßt.</p> <p>Die Anhebung der Mindestanforderungen für bauteilbezogene Modernisierungen im Bestand, ohne klar zu benennen, dass dies wie bisher gefördert wird, sei kritisch.</p> <p>Umstieg auf Teilwarmmiete werfe viele Fragen auf.</p> <p>Erhöhte Sanierungsquote mit einem ambitionierten Effizienzhaus 70 Standard sei eine klare Zielmarke.</p> <p>Betonung eines passgenauen und technologieoffenen Maßnahmenmixes aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude sowie Quartierslösungen sowie zahlreiche Förderzusagen seien positiv.</p>		<p>Die Teilung des CO₂-Preises zwischen Vermietern und Mietern zu Juni 2022 komme zu spät. Die Prüfung eines Teilwarmmietenmodells, in dem die wohnkostentreibende Modernisierungsumlage aufgehen soll, sei grundsätzlich zu begrüßen, bleibe in Formulierung und Ausgestaltung aber zu vage.</p>	<p>Die Verbraucherzentrale begrüßt kostenlose Sanierungsfahrpläne für spezifische Zielgruppen sowie die Verbesserung und Vereinheitlichung des Gebäudeenergieausweises.</p> <p>Die Anhebung der Standards für die Energieeffizienz von Gebäuden sei positiv. Die Förderfähigkeit gesetzlicher Standards und der Umfang der Finanzierung fehlten aber, daher entspräche der Ansatz nur eingeschränkt dem Prinzip „Fordern und Fördern“.</p> <p>Forderung für ein 100-Tage Programm: Änderung der Klimaschutz- und Energiegesetze einleiten, mit dem Ziel die Verbraucher in den Mittelpunkt der Energiewende zu stellen. Dazu zählen insbesondere die Teilhabe bei der Solarenergie zu verbessern, die finanzielle Unterstützung höherer Effizienzstandards von Gebäuden zu sichern, die Reform der Netzentgelte verbraucherfreundlich zu gestalten und die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung vollständig an die privaten Haushalte zurückzuerstatten</p>	<p>Individuelle Sanierungsfahrpläne (ISFP) sollten die Energieausweise im Gebäudesektor ersetzen. In den ISFPs sollte nicht nur der energetische Status-Quo, sondern ein genauer Fahrplan mit zu erfüllenden energetischen Sanierungen für jedes Gebäude in Deutschland festgelegt werden. So können die Klima-Ziele planbar umgesetzt werden. Die Erfüllung des ISFPs erfolgt nach dem Grundsatz der Technologieoffenheit. Eine einseitige Festlegung etwa auf Heizsysteme wie Wärmepumpen wird abgelehnt.</p> <p>Förderungen für energetische Sanierungen soll es vor allem für Eigentümer in Lagen geben, wo sich die Sanierung aufgrund des Immobilienpreises aus wirtschaftlicher Sicht nicht lohnt. Eine Sanierung dieser Bestandsimmobilien ist aus Klimasicht dem Neubau vorzuziehen.</p> <p>Eine pauschale Umlage des CO₂-Preises auf Vermieter wird abgelehnt. Vielmehr sollte das Verbraucherprinzip beachtet werden. Denkbar wäre außerdem eine anreizkompatible Umlage des CO₂-Preises vis-a-vis der Umsetzung des ISFPs sein, d.h. bei vollständiger Umsetzung fällt beim Vermieter keine CO₂-Steuer an.</p> <p>Weitere Anreize wären beispielsweise eine steuerfreie Veräußerung einer Immobilie nur bei erfüllttem ISFP.</p>

<p>S. 92: Instrumente zur Eigentumsförderung</p>	<p>Haus und Grund sieht im Vertrag hilfreiche Bausteine bei der Eigentumsförderung. Gerade beim Ersterwerb sei der Wegfall der Grunderwerbssteuer zu begrüßen, aber über die Steuer werde auf Landesebene entschieden, daher sei es kein großer Wurf auf Bundesebene.</p>	<p>Für den Erwerb von Wohneigentum sei das Eigenkapital oft eine entscheidende Hürde. Daher werden die Lösungsansätze der Koalition unterstützt. Daneben sollte durch staatliche Förderung aber das zweckgerichtete Vorsparen unterstützt werden. Zukünftig sollte die inflationsbedingte Anpassung der Wohnungsbauprämie in kürzeren Abständen erfolgen.</p>	<p>Eine Reduzierung Grunderwerbssteuer für Ersterwerb dürfe nicht zu einer Mehrbelastung von Immobilienunternehmen führen, die Wohnraum für Mieter zur Verfügung stellen. Lieber sollten die Steuersätze für alle Marktteilnehmer gesenkt werden.</p>	<p>Die Eigentumsförderung von Schwellenhaushalten sie zu befürworten. Der Ansatz, über Bürgschaften zu fördern, sei schon in der vergangenen Legislaturperiode ein Ziel gewesen, nun müsse die staatlich abgesicherte Eigenkapitalergänzung auch auf den Weg gebracht werden. Die geplante Öffnungsklausel bei der Grunderwerbsteuer, die den Ländern die Kompetenz geben solle, Freibeträge zu gewähren, dürfe in der Praxis nicht zum Rohrkrepierer werden.</p>	<p>Den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum durch eine Vergünstigung im Bereich der Grunderwerbsteuer sei positiv.</p> <p>Nun müsse noch das Bundesprogramm zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus umgesetzt werden.</p>	<p>Eigenheimförderung wird begrüßt. Detaillierte Informationen zur Ausgestaltung eigenkapitalersetzender Nachrangdarlehen für Schwellenhaushalte sei wünschenswert. Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer wird positiv gesehen, wenngleich keine realistische Umsetzung mit den Bundesländern auszumachen sei.</p>			<p>Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum und insbesondere die Abschaffung von Share Deals werden begrüßt.</p>	<p>Der Ansatz, die Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer zu senken, ist positiv zu sehen. Weitergehend sollte der Erwerb von Eigentum durch Finanzierungsbürgschaften unterstützt werden. Für ältere Menschen, mit hohem illiquiden Immobilienvermögen und geringem Einkommen fordern wir die Schaffung seriöser Umkehr-Hypotheken, damit insbesondere Rentner nicht gezwungen sind, ihre selbstgenutzte Immobilie im Alter zu veräußern.</p>
<p>Sonstiges</p>	<p>Vorkaufsrechte (Milieuschutzsatzung) werden kritisch gesehen.</p> <p>Im Vertrag ginge es zu wenig um den Bereich „neues Bauland ausweisen“.</p>		<p>Der Sachkundenachweis wird begrüßt, da er nicht nur der Rechtssicherheit und dem Verbraucherschutz diene, sondern auch den komplexeren wachsenden Anforderungen an Makler- und Verwaltungstätigkeiten Rechnung träge.</p> <p>Die Weiterentwicklung der Städte auch in ländlichen Regionen und der Infrastruktur außerhalb der Metropolen wird als wichtig angesehen.</p>	<p>Der Sachkundenachweis für Makler stärke die Berufsgruppe und ihre Kunden.</p> <p>Das im Koalitionsvertrag gesetzte Ziel, die ländlichen Räume stärker in den Fokus zu nehmen, um auch so für gleichwertige Lebensverhältnisse zu sorgen, sei ein wichtiges Signal.</p>	<p>Die Bündelung der Themen Integration, Quartiersmanagement, demografischer Wandel, altersgerechtes Wohnen, Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse sowie regionale und kulturelle Identität in einem Ressort sei positiv mit Blick auf die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.</p> <p>Bedauerlich sei, dass die Verantwortung für ländliche Räume im Bundeslandwirtschaftsministerium liegt.</p>	<p>Bei der Rentenreform sei die geförderte Wohnungsbildung leider nicht als wichtiges Instrument verankert.</p>	<p>Enttäuschend sei, dass nachhaltiges Bauen nicht deutlicher im Koalitionsvertrag adressiert werde.</p>	<p>Fehlende Verbesserungen für Mieter bei Kündigungsregelungen werden kritisiert.</p>	<p>Es fehle ein besserer Kündigungsschutz für Mieter.</p>	
<p>Öffentlich zugängliche Quellen</p>	<p>https://www.hausundgrund-verband.de/aktuelles/einzelansicht/adenauer-zum-koalitionsvertrag-licht-und-schatten-beim-wohnen-5870/</p> <p>https://www.hausundgrund.de/ampelkoalition-kein-aufbruch-der-wohnungspolitik</p> <p>https://www.youtube.com/watch?v=JbJHxwK1BI</p> <p>https://www.youtube.com/watch?v=N9GIs_g9U6Y&t=14s</p> <p>https://www.youtube.com/watch?v=Lg8PUzWKKQU&t=1s</p>	<p>https://www.bfw-newsroom.de/bfw-setzt-auf-konstruktiven-dialog-mit-neuer-bundesregierung/</p> <p>https://www.bfw-bund.de/api/downloads/view/163555</p> <p>https://www.bfw-newsroom.de/klara-gechwitz-wird-neue-ministerin-fuer-bauen-und-wohnen/</p> <p>https://www.bfw-newsroom.de/bfw-politikforum-der-koalitionsvertrag-und-die-immobilienbranche/</p>	<p>https://www.iz.de/politik/news/kbranche-mit-lob-und-tadel-fuer-den-koalitionsvertrag-2000002104</p> <p>https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/11/211124_PM_ZIA_Koalitionsvertrag_Neu.pdf</p> <p>https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/11/ZIA-Bewertung_KoV_20211125_final.pdf</p>	<p>https://ivd.net/2021/11/koalitionsvertrag-aufbruch-in-der-wohnungspolitik-scheint-moeglich/</p> <p>https://www.assompact.de/nachrichten/das-sagt-die-immobilienbranche-zum-koalitionsvertrag?page=1</p> <p>https://ivd.net/2021/12/ivd-klara-gechwitz-kann-auf-die-immobilienwirtschaft-zaehlen/</p>	<p>https://www.gdw.de/media/2021/11/tabellarische-kurzuebersicht-koa-vereinbarung-final_291121.pdf</p> <p>https://www.gdw.de/media/2021/11/gdw-einschatzung-ampel-koalitionsvertrag-final_291121.pdf</p>	<p>https://www.deutscher-verband.org/service/presse/beim-wohneigentum-luft-nach-oben.html</p> <p>https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Positionspapiere/Aktuelle_Positionen/00_KoV_UEbersicht_DV.pdf</p>	<p>https://www.staedtetag.de/presse/presse-meldungen/2021/deutscher-staedtetag-zum-koalitionsvertrag</p>	<p>https://www.iz.de/politik/news/kbranche-mit-lob-und-tadel-fuer-den-koalitionsvertrag-2000002104</p> <p>https://www.mieterbund.de/startseite/news/article/65808-enttaeuschung-statt-aufbruch.html</p>	<p>https://www.vzvb.de/sites/default/files/2021-12/Bewertung_KoVVertrag_vzvb_0.pdf</p>	