

Empfehlungen zum Regierungsprogramm 2017-2021 der Bundesfachkommission Bau, Immobilien und Smart Cities

Wirtschaftsrat der CDU e.V.
Luisenstr. 44, 10117 Berlin
Telefon: 0 30 / 240 87 - 219
Telefax: 0 30 / 240 87 - 206
E-Mail: p.kowitz@wirtschaftsrat.de

www.wirtschaftsrat.de

Bundesfachkommission
Bau, Immobilien und Smart Cities

Vorsitzender
Michael Zahn
Bereichsleiter
Dr. Paul Kowitz

Einführung

Die deutsche Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft steht für 19 Prozent der Bruttowertschöpfung, umfasst 815.000 Unternehmen und hält 13,9 Billionen Euro des Bruttoanlagevermögens (80,3 Prozent des Gesamtanlagevermögens), womit sie die bedeutendste reale Anlageklasse darstellt. Durch robustes Jahreswachstum in der Spanne von -1 bis +2 Prozent seit 2003 ist die Branche der solideste Stabilitätsanker in einer unruhigen Welt. Die Wohnungswirtschaft steht für 3,9 Millionen private Vermieter und rund 16 Millionen Selbstnutzer.

In ihrer Heterogenität ist die Branche prädestiniert, aber auch in der Verantwortung, die großen gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit aktiv mitzugestalten: Klimaschutz, demografischer Wandel, Bezahlbarkeit von Wohnraum, Digitalisierung, Strukturwandel in den Innenstädten – die Aufgaben sind groß.

Drei Beispiele illustrieren den Handlungsbedarf:

- Rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs entfällt auf Gebäude, sodass hier enorme Potentiale zur Steigerung der Energieeffizienz zur Erreichung der Klimaschutzziele gehoben werden müssen. Die Klimaschutzpolitik braucht keine Drangsalierung und Verschärfung – sie braucht wirksame Anreize, um die besten Technologien spezifisch zum Einsatz kommen zu lassen.
- 17 Millionen Deutsche sind dem Statistischen Bundesamt zufolge älter als 65 Jahre. Bis zum Jahr 2030 wird sich die Zahl der 80jährigen verdoppelt haben. Umso wichtiger ist es, heute die richtigen Fördermaßnahmen für Umbauten auf den Weg zu bringen und die ländlichen Räume in der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur, sowie des Breitbandausbaus zu stärken.
- In 138 von 402 Städten und Gemeinden fehlt Wohnraum. Die Hälfte der Menschen in Deutschland lebt in Städten. Laut Prognose kann sich eine Familie in den Big-Seven-Städten mit einem mittleren Einkommen von 2.168 Euro netto weniger als 70 Quadratmeter leisten. Die Antwort darauf können nicht staatliche Preisdeckel und ein gängelndes Mietrecht sein, sondern Investitionsanreize, niedrigere Baukosten und straffere Verwaltungen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Nur die Verbreiterung des Angebots senkt Mieten.

Deutschland braucht eine innovative, dynamische und problemlösungsorientierte Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Marktteilnehmer, die bereit sind, in den Bau, den Bestand oder in die Modernisierung zu investieren, sind ein Glücksfall für dieses Land. Ihnen sollten Finanzierungsspielräume eingeräumt werden, statt die Investitionsbereitschaft durch staatliche Regulierung im Keim zu ersticken.

Kernforderungen des Wirtschaftsrates

1. Alle Marktakteure müssen in die Lage versetzt werden, zur Schaffung von Wohnraum in allen Preissegmenten beitragen zu können.
2. Hierzu muss die Regulierungswut im Mietrecht, auf dem Wohnungsmarkt und im Bauplanungsrecht dringend beendet werden. Die Marktteilnehmer brauchen gezielte Anreize und Investitionsspielräume.
3. Genehmigungs- und B-Planverfahren müssen gestrafft und schneller Bau-recht geschaffen werden.
4. In der Klimapolitik braucht es angemessene Rahmenbedingungen, welche die Bestandssanierung wirtschaftlich, technologieoffen und zügig fördert.

1. Wohnraumschaffung: Anreize zur Stärkung der Wohnungsbautätigkeit setzen!

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sieht seiner Wohnraumbedarfsprognose zufolge einen Neubaubedarf von mindestens 350.000 Wohnungen jährlich bis 2020. Dem gegenüber stehen etwas weniger als 280.000 Baufertigstellungen. Die aktuell hohen Baugenehmigungszahlen täuschen über die Tatsache hinweg, dass deutlich mehr als die Hälfte davon auf temporäre Flüchtlingsunterbringungen entfallen, jedoch langfristig nicht dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Die Nachfrage und die tatsächliche Bauaktivität klaffen also noch deutlicher auseinander. Laut Pestel-Institut – basierend auf BBSR-Prognosen – hat Deutschland von 2009 bis 2015 ein kumuliertes Wohnungsdefizit von 800.000 Wohnungen. Zwar wird die Bevölkerungszahl abnehmen, die Zahl der Haushalte jedoch um 3,2 Prozent jährlich weiter steigen. Der Bedarf ist dabei sehr unterschiedlich verteilt – in ländlichen Räumen kommt es vielfach zu Schrumpfungprozessen, in den Big Seven und manchen A-Lagen sorgt eine stete Zunahme der Nachfrage für sehr angespannte Teilmärkte. Um die steigenden Mietpreise in den Ballungszentren in den Griff zu bekommen, muss zum einen die Investitionstätigkeit in den Wohnungsbau erhöht und die föderalen Verwaltungsstrukturen zum anderen entsprechend den geänderten Anforderungen modernisiert werden.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- **Anhebung des generellen Abschreibungssatzes** für den Mietwohnungsbau auf mindestens 3 Prozent
- Zusätzlich Einführung einer zeitlich befristeten **Sonder-Abschreibung für den Mietwohnungsbau** in angespannten Wohnungsmärkten
- eine Initiative des Bundes in der Bauministerkonferenz zur **Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren** durch Setzen verbindlicher und einheitlicher Standards und Fristen zur Bescheidung von Bauanträgen. Länder und Kommunen müssen zu einer kontinuierlichen Novellierung von Bauordnung und Bebauungspläne, die z.T. über 100 Jahre alt sind, verpflichtet werden. Mit 16 verschiedenen Landesbauordnungen ergänzt von kommunalen Vorgaben lässt sich kein modulares oder kostensenkendes Bauen darstellen.
- Gezielte Förderung des **Einsatzes von digitalen Prozessen** in Verwaltungen, die zu einer Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren beitragen
- **Aufhebung des Kopplungsgebots** zwischen frei finanzierten Wohnungsbau und von öffentlich geförderten, preisgedämpften Wohnungen, wenn es den frei finanzierten Wohnungsbau behindert
- **Öffnungsklausel in der BauNVO** für eine stärkere bauliche Auslastung (z.B. Aufstockungen) mit Zustimmung der jeweiligen Kommune
- **Förderung des digitalen Bauens**, insbesondere des Building Information Modeling (BIM), durch Forschungsbegleitprogramm des Bundes; Zulassung von BIM in Baugenehmigungsverfahren
- Weiterentwicklung des **Forschungsbegleitprogramms zum seriellen Bauen** durch praxisnähere Ausgestaltung

2. Wohnraumschaffung: Staatsregulierungen streichen für sinkende Baukosten!

Der nach knapp zweijähriger Arbeit der Baukostensenkungskommission erstellte Abschlussbericht, legt in begrüßenswerter Weise schonungslos offen, wie die Baukosten

der letzten Dekade weniger durch technologischen Fortschritt sondern vielmehr durch staatliche Regulierung und föderaler/kommunaler Alleingänge massiv getrieben worden sind. Der Bericht enthält hinreichend konkrete Handlungsempfehlungen für Bund, Länder und Kommunen, um diese gesetzlichen Hemmschuhe zu beseitigen. Der Wirtschaftsrat begrüßt die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission, mahnt jedoch jetzt schnelle Umsetzung auf allen Ebenen an. Wesentlicher Engpass in der Schaffung von Wohnraum in allen Preissegmenten ist heute nicht die Verfügbarkeit von Kapital, sondern von Bauland. Generell muss die Kostensenkung prioritär vor der Förderung stehen.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- **Mobilisierung von Bauland**, in dem Kommunen die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbilligte Abgabe von Flächen schaffen
- Bauflächenabgabe durch **Konzeptqualität** statt im Höchstbietervergaben bei Liegenschaften des Bundes und der BImA
- Zur Förderung von Innovationen und Beschleunigung der Wohnraum- und Nutzflächenschaffung **Reform des Beschaffungswesens** funktional in Kombination mit den aktuell gültigen Regelwerken und Normen, und damit Verzicht auf detaillierte Leistungsverzeichnisse seitens des Beschaffenden
- **Generelle Anpassung des BImA-Gesetzes**, um stärker als bislang Verbilligungen auf den Weg zu bringen und den städtebaulichen Wettbewerb fördern, statt das Vorzugsrecht der Kommunen zu betonen
- **Prüfung des Kaufpreisabschlags** von derzeit 25.000 Euro je neu geschaffener Wohnung auf dessen Wirksamkeit und Anwendung auf den frei finanzierten Wohnungsmarkt
- Bundesweit einheitliche, rechtsverbindliche **Baumusterordnung** als Gesetzesmaster für die Bauordnungsgesetzgebung der Länder
- Bundeseinheitliche Anforderungen an den **Schall-, Brand- und Feuchteschutz** hinsichtlich seiner Wirtschaftlichkeit überprüfen

3. Wohnraumschaffung: Rekommunalisierung im Wohnungsneubau stoppen!

Die öffentliche Hand unterstellt ihren städtischen Wohnungsbaugesellschaften, schneller und günstiger den bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können. Die Baukosten, Haftungsrisiken und Mietdecklungen werden jedoch im Zweifelsfall durch den Steuerzahler aufgefangen und sind keineswegs effizienter gehandhabt als durch einen privaten Investor. Noch viel schlimmer: Länder und Kommunen scheinen die eigene Bautätigkeit als willkommene Einnahmequelle zu betrachten, in der Gewissheit, dass die damit verbundenen Risiken im Zweifel auf den Steuerzahler verlagert werden. Hier gibt es immer mehr Wildwuchs, der unkontrolliert aus den Landes – und kommunalen Haushalten ausgelagert wird.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- ein **eigenständiges Bundesministerium** für die Angelegenheiten der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- eine mit der expliziten Zweckbindung der Mittel versehene, zeitlich befristete **Mitverantwortung des Bundes für die soziale Wohnraumförderung** auch über 2019 hinausgehend, um langfristig die Bedingungen des Wohnungsbaus zu prüfen.

- Generell muss z.B. über ein angemessenes Wohngeld die **Subjektförderung vor die Objektförderung** gestellt werden, um Fehlanreize und Trittbrettfahrertum zu begrenzen.
- **Keine Privilegierung von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften im freien Wohnungsbau**, weder bei der Auftragsvergabe, noch bei B-Planverfahren oder bei der steuerlichen Behandlung.
- Kommunen sollen sich originär auf die **Daseinsvorsorge** konzentrieren und im Wohnungsbau nicht unternehmerisch-gewinnorientiert tätig werden, sondern vielmehr **Risiken kommunaler Mehrheitsbeteiligungen in den öffentlichen Haushalten** offenlegen
- Keine bundespolitische Vorgabe zur flächendeckenden Einführung des „**Berliner Modells**“ der kooperativen Baulandentwicklung
- **Prüfung von geeigneten Instrumenten**, welche Kapitalspekulationen mit Brachflächen einzudämmen helfen

4. Mietrecht: Mietpreisbremse ersatzlos und unverzüglich abschaffen!

Die Große Koalition hat mit der Mietpreisbremse einen staatlichen Preisdeckel verordnet, der die Mieten auf 10 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete kappt. Sie greift damit in die Refinanzierungsspielräume ein, die für die Schaffung von Wohnraum dringend benötigt werden. Die letzte Mietpreisbremse wird erst im Jahr 2021 auslaufen. Außerdem ist der Mietspiegel ein Instrument des Ausgleichs zwischen den Interessen des Mieters und Vermieters. Er soll möglichst die aktuellen Marktmieten widerspiegeln. Eine Reform der Bemessungsgrundlage des Mietenspiegels auf zehn Jahre ist vor diesem Hintergrund abwegig. Ein Mietspiegel mit dem Beobachtungszeitraum von zehn Jahren reflektiert keineswegs das tagesaktuelle Marktgeschehen, sondern bildet einen staatlich konstruierten Mietpreis ab.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- Rücknahme der Länderermächtigung zur Einführung einer Mietpreisbremse und damit **sofortiges Auslaufen der Mietpreisbremse** einleiten
- Dort, wo Mietpreisbremsen eingeführt sind, müssen **Maßnahmenpläne** der Länder zur Behebung der Wohnungsnot auf ihre Umsetzung und Wirksamkeit verbindlich entwickelt und geprüft werden – andernfalls eine sofortige Rücknahme der Länderermächtigung seitens des Bundes prüfen
- Einführung eines einheitlichen, transparenten und rechtssicheren **Mietpreisspiegel**, der die aktuelle Marktlage empirisch belastbar widerspiegelt und einer einheitlichen Systematik folgt
- **Deregulierungspolitik** einleiten, indem restriktive Milieuschutzverordnungen und das Zweckentfremdungsverbot zurückgenommen werden
- **Reform des Wohneigentumsgesetzes** und Harmonisierung dessen mit dem Mietrecht

5. Steuerrecht: Kaufnebenkosten senken und Eigentumsbildung gezielt fördern!

Im Vergleich zu anderen Staaten ist der Wohnungsmarkt in Deutschland eher von einer geringen Eigentumsquote und einem relativ starken Mietsegment gekennzeichnet. Die haushaltsbezogene Eigentümerquote in Deutschland liegt seit 2003 konstant bei rund 43 Prozent – zu wenig, um eine private Altersvorsorge für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen. Das Steuerrecht spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Denn die Preisspirale bei Grund- und Grunderwerbsteuer sowie die Erhöhung der Umsatzsteuer von 14 auf 19 Prozent haben den Immobilienerwerb drastisch verteuert. Allein die Grunderwerbsteuer hat zu einem gesamtdeutschen Steueraufkommen von 12,4 Mrd. Euro beigetragen – knapp das Dreifache des Aufkommens von vor zehn Jahren. Mit Stand heute beträgt der Anteil an Gebühren und Steuern schon ca. 25 Prozent des Kaufpreises pro Quadratmeter.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- **Ende der Preisspirale bei Grund- und Grunderwerbsteuern**, um Bezahlbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten durch breitere Bemessungsgrundlage und **bundesweit einheitlichen Steuersatz** von max. 3,5 Prozent.
- Einführung eines **Freibetrages bei der Grunderwerbsteuer** von 200.000 Euro je Person je Haushalt beim Erstbezug der selbst genutzten Immobilie
- **Beibehaltung der RETT-Blocker** im Rahmen von Verkäufen von Unternehmensanteilen („Share Deals“), da große Wohnungsbestandhalter langfristig orientiert sind und die Nichtauslösung der Grunderwerbsteuer für günstige Mieten und den Klimaschutz einsetzen

6. Klimaschutz im Neubau: Entschlackung des Einsparrechts auf den Weg bringen!

Die energetischen Anforderungen an den Neubau sind stetig erhöht worden, mit abnehmendem Grenznutzen. Alleine die letzte Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) hatte höhere Baukosten von 7 bis 8 Prozent, jedoch nur eine CO₂-Reduzierung von 0,02 Prozent zur Folge. Gleichzeitig sollte zur Kenntnis genommen werden, dass 64 Prozent des heutigen Gebäudebestandes vor 1979 gebaut worden sind und damit noch nicht einmal der 1. Wärmeschutzgrundverordnung unterlagen. Demzufolge sollte mit Blick auf den Klimaschutz im Gebäudebereich mehr der Bestand als der ohnehin energetisch vorbildhafte Neubau fokussiert werden.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- Entschlackung des Energieeinsparrechts durch ein **neues Gebäudeenergiegesetz (GEG)**, welches das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenfasst
- **keine weiteren Verschärfungen** der Mindesteffizienzstandards im neuen GEG und perspektivisch Umstellung auf die Bezugsgröße CO₂
- **Ausnahmetatbestände in der EnEV für Wirtschaftsimmobilien**, insbesondere des Handels und der Logistik, da hier andere Gebäudespezifika vorliegen
- Stärkere **Berücksichtigung der Gewerbeimmobilien** im Förderinstrumentarium des Bundes
- **Keine Zwangsvorgaben** beim Einsatz erneuerbarer Energien im Neubau
- Anreiz durch Innovationsförderung am Bau u. Immobilienprojekten durch zinsverbilligte Darlehen

7. Klimaschutz im Bestand: Auf Anreize statt Zwangssanierungen setzen!

Gemäß Aktionsplan Klimaschutz 2020 des Bundesumweltministeriums soll der Energieverbrauch im Gebäudebestand bis 2020 um 40 Prozent reduziert werden. Dazu nötig ist eine signifikante Erhöhung der Sanierungsrate auf jährlich mindestens 2 Prozent (aktuell bei rd. 0,9 Prozent). Der Klimaschutzplan 2050 sieht weitere erhebliche Anstrengungen für die Immobilienwirtschaft vor. Ohne entsprechende Instrumente und/oder Förderungen des Staates wird die Politik irgendwann automatisch zu ordnungsrechtlichen Maßnahmen (Zwangssanierungen) greifen müssen, wenn die Klimaziele weiterhin erreicht werden sollen. Deshalb ist es wichtig, heute wirkungsvolle Anreize zu setzen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellt sich dem Klimawandel mit aller Verantwortung und wird einen gewichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten können. Um dies abzusichern, sind Rahmenbedingungen nötig, innerhalb derer Maßnahmen wirtschaftlich umsetzbar und technologieoffen ausgestaltet werden können.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- **Anreize statt Zwangssanierungen** in der energetischen Gebäudesanierung – dazu zählt die Verankerung von **Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit** als Grundpfeiler eines Sanierungsfahrplans
- **Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung** auf allen Maßnahmen, die unter den Tatbestand der energetischen Modernisierung im BGB fallen
- ausdrücklich auch **Teilsanierungen** im Sinne des Wirtschaftlichkeitsgebots förderfähig halten
- **Rückführung der Kappungsgrenzen** auf das Niveau der 1970er Jahre, um wieder Finanzierungsspielräume für die energetische Sanierung zu schaffen
- Weiterentwicklung des **KfW-Programms 432 Energetische Stadtsanierung**, indem Konzept und Sanierungsmanagement in eine Hand vergeben und so Potentiale der Energieeffizienz besser im Quartier gehoben werden können. Dabei gilt, dass nur Maßnahmen gefördert werden dürfen, die die höchste CO₂-Einsparung versprechen.
- Prüfung einer stärkeren **Verzahnung mit Städtebauförderkulissen**, sowie Gewährung zusätzlicher Förderzuschüsse der einzelnen Bundesländer, wenn KlimaQuartiere bewilligt werden
- Förderung von privater Ladeinfrastruktur zur Stärkung der Elektromobilität

8. Demografischer Wandel: punktgenaue Clusterförderung stärken statt flächendeckender Geldregen im Gießkannenprinzip

Deutschlands Bevölkerung schrumpft, altert und wandert – aus jedem Attribut leiten sich immense Herausforderungen ab. Während vor allem Ballungszentren wachsen, werden sich zwei Drittel der Regionen Deutschlands auf das Wenigersein einstellen müssen. Sowohl für das Wachstum als auch für den Einwohnerschwund müssen nachhaltige Konzepte entwickelt werden. Mit Blick auf die Alterung kann festgestellt werden: Dem aktuellen Bedarf von 2,7 Mio. barrierefreien Wohnungen steht derzeit nur ein Angebot von rund 700.000 Wohnungen entgegen. Bis 2030 wird der Bedarf auf 3,6 Mio. altersgerechten Wohnungen steigen. Diese Altersgruppe benötigt nicht nur umgebaute und/oder barrierefreie Wohnungen, die bezahlbar sind, sondern auch entsprechende Finanzierungsmodelle, die in z.T. hohen Alter noch funktionieren. Vor

dem Hintergrund des hohen Flächenverbrauchs sollten barrierefreie Wohnungen aber nur bedarfsorientiert entstehen.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- **Aufstockung des KfW Programms „Altersgerechter Umbau“** auf mindestens 200 Mio. Euro jährlich, da die Bedarfe das Programmvolumen bereits seit langem übersteigen
- **Ländliche Räume stärken** durch flächendeckenden Breitbandausbau, Sicherstellung der Daseinsvorsorge durch soziale und verkehrliche Infrastruktur
- **DigiNetzGesetz auf Wirtschaftlichkeit bei den Neubaukosten prüfen** und ggf. mit Zuschüssen bei der Bereitstellung von Infrastruktur versehen
- Einführung von Öffnungsklauseln für private Investoren in Konzepten der **Medizinischen Versorgungszentren (MVZ)** auf dem Land

9. Stadtentwicklung: Gesellschaftliche Megatrends durch hohe Qualitätsstandards der Branche wirksam begegnen!

Der Bund hat in den vergangenen Jahren konsequent die Programme der städtebaulichen Erneuerung ausgebaut und weiterentwickelt. So stellt er für die Programme der städtebaulichen Erneuerung 790 Mio. Euro jährlich zur Verfügung. Diese sind durch die mittelfristige Finanzplanung bis 2020 gesichert. Diese Mittel sind Investitionen in unsere Städte und Regionen, die einen bis zu achtfachen Refinanzierungseffekt für die öffentlichen Haushalte durch Stärkung der regionalen Wirtschaft und des Handwerks zur Folge hat. Entscheidend ist jedoch, dass die Kommunen nicht selbst die Planungsleistungen an sich ziehen, da sie auf die privatwirtschaftliche und hoch spezialisierte Beratungsdienstleistung nicht verzichten können.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- **Verstetigung der Städtebaufördermittel** auch in der nächsten Legislatur
- Stärkung der Sanierungsträger durch **Abbau von Honorarkappungsgrenzen** in den Verwaltungsvorschriften der Länder
- Sicherstellung von Qualität der Dienstleistung und der Fähigkeit zur Verwaltung der kommunalen Treuhandvermögen bei in der Stadtentwicklung tätigen Unternehmen
- **Keine weitere Verschärfungen an den Verdichtungsvorgaben**, insbesondere Kopplung an ein Verbot zur weiteren Verschärfung von Milieuschutzverordnungen der Kommunen
- **Novellierung der TA Lärm** im Rahmen der Fortentwicklung des Urbanen Gebiets im Sinne eines realitätsnäheren Messverfahrens von Lärmemissionen, sowie der Neuaufnahme von **passiven Schallschutzmaßnahmen**
- **Stärkung des stationären Handels in Innenstädten** durch Auflockerung von starren Sortimentsbeschränkungen und Verkaufsflächenbegrenzungen
- **Mindestanforderungen für Wohnimmobilienverwalter und Makler** durch einen verpflichtenden Sachkundenachweis