

Kurswende.Immobilien

Strategiepapier

Bundesfachkommission
Bau, Immobilien, Smart Cities

*Die Stimme der Sozialen
Marktwirtschaft*



Kurswende.Immobilien – Wohneigentum und Klimaschutz stärken, Regulierung abbauen

Die Bundesfachkommission Bau, Immobilien, Smart Cities im Wirtschaftsrat der CDU ist überzeugt, dass das Versprechen Ludwig Erhards vom „Wohlstand für Alle“ zugleich Kompass und Ziel des politischen Handelns und in der Immobilienpolitik sein muss. Das gilt umso mehr vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen, denen sich Deutschland gegenüber sieht.

Gerade in Krisenzeiten werden die Rufe nach dem Staat als Versorger und alleinigem Problemlöser lauter. Die Grundprinzipien der Sozialen Marktwirtschaft, Wettbewerb durch Freiheit, Kosteneffizienz durch Wirtschaftlichkeit sowie Chancengleichheit, Eigenverantwortung und Privateigentum dürfen als Garanten für den Wohlstand des Landes nicht an Zuspruch verlieren.

Viele wichtige Zukunftsthemen haben als gemeinsamen Anknüpfungspunkt die Immobilien in Deutschland. So ist in Zeiten wirtschaftlicher Anspannung das Wohneigentum die beste Krisen- und Altersvorsorge. Auch gilt es, den Gebäudebestand Deutschlands möglichst schnell energetisch zu sanieren, um die vereinbarten Klimaziele zu erreichen und den dringend benötigten zusätzlichen, neuen Wohnraum in den Metropolregionen regulierungsarm und kostengünstig zu schaffen.

Die aktuellen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen sind jedoch nicht ausreichend. Es braucht eine Kurswende in der Immobilienpolitik, die in Form einer ganzheitlichen Strategie den Wohnraum der Zukunft sichert sowie umweltfreundlich und bezahlbar gestaltet. Die Immobilienwirtschaft ist Teil der Lösung bei der Bewältigung zukunftsweisender Fragen unserer Zeit.

Der Wirtschaftsrat hat daher unter dem Leitmotto „Kurswende.Immobilien“ ein dreigliedriges Strategiepaket entwickelt, das die Zukunftsthemen der Immobilienwirtschaft adressiert und konkrete Lösungsvorschläge enthält.

Die **Kurswende.Immobilien** besteht aus:

- **Kurswende.Eigentum – Roadmap zur Stärkung des Wohneigentums in Deutschland.**
- **Kurswende.Klimaschutz – Leitfaden für eine effektive Energieeffizienz- und Klimaschutzpolitik im Gebäudesektor.**
- **Kurswende.Regulierung – Agenda zur Stärkung der Sozialen Marktwirtschaft in der Immobilienwirtschaft.**

Wo Bürger und Immobilienwirtschaft zusammengebracht und miteinander in Dialog gebracht werden müssen, steht die Kurswende.Immobilien für ein gemeinsames Anpacken von Bürgern, Wirtschaft und Staat. Zusammen ist es möglich, Wohlstand, Altersvorsorge, bezahlbares Wohnungsangebot, Klimaschutz und technologischen Fortschritt für die folgenden Generationen zu sichern.

Berlin, September 2020

Wolfgang Steiger
Generalsekretär,
Wirtschaftsrat der CDU e.V.

Michael Zahn
Vorsitzender der
Bundesfachkommission,
CEO, Deutsche Wohnen SE

Dr. Claus Lehner
Stellv. Vorsitzender der
Bundesfachkommission,
Vorsitzender der Geschäfts-
führung, Dawonia Real
Estate GmbH & Co. KG

Michael Lowak
Stellv. Vorsitzender der
Bundesfachkommission,
Geschäftsführer, GETEC
Wärme & Effizienz GmbH



Kurswende.Eigentum

Roadmap zur Stärkung des Wohneigentums in Deutschland

Der Wirtschaftsrat der CDU setzt auf Grundprinzipien der Sozialen Marktwirtschaft: auf Wettbewerb durch Freiheit, Kosteneffizienz durch Wirtschaftlichkeit sowie auf Chancengleichheit, Eigenverantwortung und Privateigentum. Diesen Grundprinzipien muss gerade in der Bau- und Immobilienwirtschaft wieder stärker zum Durchgriff verholfen werden. Deutlich wird die aktuelle Widersprüchlichkeit des staatlichen Handelns anhand der zweistelligen Milliardenbeträge, die jedes Jahr für Transferleistungen und Subventionen im Bereich Wohnen ausgegeben werden, während das Vierfache an Steuereinnahmen aus dem Wohnsektor generiert wird. In Zeiten niedriger Zinsen, steigender Mieten und einer gesellschaftspolitischen Suche nach heimatlicher Identität kommt daher dem Wohneigentum eine besondere Bedeutung bei. Der Wirtschaftsrat setzt sich deshalb gezielt für eine Stärkung der eigenen, selbstgenutzten Immobilie ein und plädiert für eine wirksame „Kurswende.Eigentum“.

Leistung belohnen.

Wohnen in den eigenen vier Wänden ist für viele Menschen ein Ausdruck von Unabhängigkeit, Erfolg, Planbarkeit und Sicherheit. Wie kein anderer Aspekt steht Wohneigentum für das Versprechen Ludwig Erhards nach „Wohlstand für Alle“. Möglichst viele Menschen in die Lage zu versetzen, sich diesen Wunsch zu erfüllen, muss daher wieder stärker im politischen Handlungsfokus stehen.

Wohneigentum ist darüber hinaus mehr als ein Wunsch nach einem eigenen Zuhause. Es stellt eine wichtige und stabile Säule der privaten Altersvorsorge dar, die die Abhängigkeit von der staatlichen Rente verringert, Unabhängigkeit von der Mietpreisentwicklung schafft und gleichzeitig gegenüber anderen Anlageklassen deutlich werthaltiger ist.

Auch spiegelt die Bildung von Wohneigentum den Grundgedanken des Leistungsprinzips wider. Viele Menschen leisten in unserem Land jeden Tag Außergewöhnliches und tragen große Verantwortung – die Aussicht auf ein schuldenfreies Eigenheim ist dabei ein großer Ansporn. Es gilt, diesen Menschen wieder deutlicher zu zeigen, dass sich ihr Einsatz lohnt und die Rahmenbedingungen nicht diejenigen bestrafen, die bereit sind, hart für ihren Traum zu arbeiten.

Die Ziele der Roadmap zur Stärkung des Wohneigentums lauten daher:

- **Wohneigentum stärken – Vorteile des Eigentums nutzen.**
- **Altersarmut begrenzen – Wohlstand sichern.**
- **Familien fördern – Leistungsbereitschaft stärken.**

Zwischen dem Kauf einer Wohnung und dem Ablösen der letzten Kreditrate vergehen jedoch oftmals Jahrzehnte. Maßnahmen zur Förderung von Wohneigentum können daher nicht nur punktuell greifen, sondern sollten vielmehr aus einem Maßnahmenbündel mit vielen, passgenauen Instrumenten für die verschiedenen Abschnitte bestehen. Auch gilt es, sicherzustellen, dass die hier vorgeschlagenen sowie die bereits bestehenden Maßnahmen effizient ineinandergreifen und aufeinander abgestimmt sind.

Die wichtigsten und wirkmächtigsten dieser Instrumente sind aus Sicht des Wirtschaftsrates:

- **Grunderwerbsteuer streichen.** Auf den Erwerb der eigenen, selbstgenutzten Immobilie sollte die Grunderwerbsteuer ersatzlos gestrichen werden. Über die Grundsteuer wird Wohneigentum bereits auskömmlich zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben herangezogen. Zusätzlich sollten die weiteren Erwerbsnebenkosten steuerlich absetzbar sein.
- **Eigenkapital stärken.** Um die Finanzierungsbasis für Wohneigentum zu verbessern, müssen eigenkapitalähnliche Instrumente – wie Mezzanine-Kapital – geschaffen und bestehende Sparinstrumente steuer- und transaktionskostenfrei nutzbar gemacht werden.
- **Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohneigentum schaffen.** Ohne verfügbares Angebot kein Wohneigentum. Deshalb muss gelten: Baulandoffensive starten, Schaffung von Wohneigentum durch Umwandlung nicht erschweren, Baukosten senken und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der vergangenen Legislaturperiode in Gesetze überführen.



Wohneigentum stärken – Vorteile des Eigentums nutzen.

Wir wollen das Wohneigentum in Deutschland stärken. Es ist Garant für die Teilhabe breiter Bevölkerungsschichten am Wohlstand des Landes. Gerade im internationalen Vergleich wird deutlich, dass die deutschen Bürger Aufholbedarf haben: Während in Italien das Median-Haushaltsvermögen bei 240.000 EUR liegt, beläuft sich dieses in Deutschland auf lediglich 70.800 EUR. Der Grund für diesen hohen Wert ist – trotz der wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Landes – die hohe Wohneigentumsquote von 72,4 Prozent. Um die Teilhabe der Bürger am Wohlstand des Landes zu sichern und zu steigern, muss also die Wohneigentumsquote erhöht werden. Obwohl der Bestand an Wohnungen in Deutschland von 2015 bis 2018 von 41,4 Millionen auf rund 42,2 Millionen angestiegen ist, hat sich die Eigentumsquote nicht erhöht. Nur rund 17,3 Millionen Wohnungen befinden sich in Eigentümerhand und werden selbst bewohnt. Das entspricht der zweitniedrigsten Quote in ganz Europa.

Dabei stellt Wohneigentum die nachhaltigste Säule der privaten Altersvorsorge dar und stärkt die Eigenverantwortung für die Werthaltigkeit des eigenen Wohnbestands. Mit der eigenen, selbst genutzten Immobilie entzieht sich der Eigentümer den angespannten Mietwohnungsmärkten und sorgt direkt auch für eine Entspannung dieser Märkte.

Die Anstrengungen des Staates zur Förderung der eigenen vier Wände sind in den letzten Jahren beinahe vollständig zum Erliegen gekommen. Jenseits eines Baukindergeldes fristen passgenaue Instrumente in der Baupolitik ein Schattendasein. Obwohl die Eigentumsquote seit 1993 von 38 Prozent auf 45 Prozent im Jahr 2018 gestiegen ist, besteht in Deutschland immer noch die zweitniedrigste Quote in ganz Europa. Dort, wohin der Zuzug am stärksten ist und wo die Menschen offensichtlich leben wollen und in der Zukunft arbeiten werden – in den Ballungszentren –, erreicht die Eigentumsquote historische Tiefststände. In Berlin liegt die Eigentumsquote bei 16 Prozent, in Hamburg bei 22 Prozent. Mit einer Quote von 0,17 Promille des Bruttoinlandsprodukts für Fördermittel zur Unterstützung der Wohneigentumsbildung ist Deutschland seit Jahren Schlusslicht im Vergleich der OECD-Staaten. Spitzenreiter Niederlande investiert 2,3 Prozent des Bruttoinlandsprodukts in die Förderung von Wohneigentum, das entspricht dem 135-fachen des deutschen Wertes.

Rund 29 Prozent der 18- bis 34-Jährigen wünscht sich eine Eigentumswohnung oder ein Haus – kein Wunsch erhält in der jungen Bevölkerung höhere Zustimmungswerte als die eigene Immobilie. Gleichzeitig sinkt die Eigentumsquote in der Altersgruppe von 25 bis 34 von 23 Prozent im Jahr 1990 auf 17 Prozent im Jahr 2010 und nunmehr nur noch 12 Prozent im Jahr 2017 – Tendenz weiter fallend. Wenn der Staat für die Bürgerinnen und Bürger da ist, muss er Sorge tragen, dass die gesellschaftlichen Wünsche unterstützt und gefördert werden.

Altersarmut begrenzen – Wohlstand sichern.

Im Vergleich der Anlageklassen waren Immobilien auch in der Vergangenheit und insbesondere auf lange Frist stets attraktiv. Eine 30-jährige Bundesanleihe wirft derzeit nur 0,03 Prozent pro Jahr ab, Tagesgelder nur 0,1 Prozent und Festgelder in krisengeschüttelten Ländern wie Portugal und Italien 1,25 bzw. 1,01 Prozent. Von den 1.139 aufgesetzten, geschlossenen Immobilienfonds seit 1972 haben nur 6 Prozent ihre Gewinnprognose erfüllt, im Durchschnitt von nicht mehr als 3,1 Prozent. Am anderen Ende der Renditeskala – und sicher nicht repräsentativ – findet sich beispielsweise die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in Berlin der letzten Jahre. Dort stiegen die Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2014 und 2020 um 80 Prozent, die Jahresrendite lag inflationsbereinigt und im Durchschnitt bei 10,40 Prozent.

Auch gegenüber der Mietpreisentwicklung kann der Hauseigentümer stark vom Wertzuwachs der Immobilie profitieren. Die Differenz zwischen der Mietpreisentwicklung und der Eigentumspreisentwicklung lag in Deutschland im Mittel über die letzten Jahre bei 39,8 Prozentpunkten zugunsten des Wohneigentums. Damit nimmt Deutschland europaweit eine Spitzenposition ein.

Menschen erfolgreich ins Eigentum zu bringen, bedeutet demnach, sie zum einen am Wohlstandswachstum teilhaben zu lassen und zum anderen, sie ein Stückweit vor einer etwaigen Rentenlücke im Alter zu schützen. Es ist nicht nur Aufgabe des Staates in der Sozialen Marktwirtschaft, die Existenz der Menschen zu sichern. Auch die gesamtstaatliche Belastung, für Grundsicherung im Alter zu sorgen, nimmt folglich ab, weil weniger Menschen von sozialen Transferhilfen abhängig sein werden.



Familien fördern – Leistungsbereitschaft stärken.

Da die individuelle Einkommens- und Vermögenssituation der potentiellen Erwerber zu unterschiedlichen Hemmnissen und Schwierigkeiten führt, die aktuell noch einem Eigentumskauf entgegenstehen, ist es notwendig, Instrumente zu entwickeln, die möglichst vielen Menschen den Sprung von der Miete zum Eigentum gestatten. So kann der Kauf einer Wohnung im Zentrum einer Metropole für Gutverdiener dennoch schwer darstellbar sein, während bereits Menschen mit mittlerem Einkommen in ländlichen Regionen in die Lage versetzt werden können, ein Einfamilienhaus zu erwerben.

Faktisch bietet das derzeitige Niedrigzinsumfeld jedoch beste Voraussetzungen, der Abhängigkeit von steigenden Mietpreisen zu entkommen. Bei einer Investitionssumme von 264.000 EUR, einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent und einer Zinsbindung und Volltilgung nach 20 Jahren spart ein Kapitalnehmer heute – nur aufgrund der niedrigen Zinsen – einen Kapitaldienst von 72.500 EUR gegenüber dem Jahr 2008. Im gleichen Zeitraum sind die Mietpreise in München durchschnittlich um 15,3 Prozent (auf 11,69 EUR/qm), in Hamburg um 19,9 Prozent (auf 8,44 EUR/qm) und in Berlin um 28,1 Prozent (auf 6,72 EUR/qm) gestiegen. Im Schnitt kostet heute ein Eigenheim etwa 5,6 Jahreshaushaltseinkommen.

Es wird Zeit, jungen Familien, Facharbeitern, Polizisten oder Ingenieuren von staatlicher Seite aus die Hürden aus dem Weg zu schaffen, die derzeit Wohneigentum verhindern. Dazu hat der Gesetzgeber Möglichkeiten, in jeder einzelnen Phase – vor Erwerb, beim Erwerb und im Zuge der Tilgung – unterstützende Maßnahmen zu ergreifen, die einen erleichterten Zugang ins Eigenheim ermöglichen.

Hierzu macht der Wirtschaftsrat ausführliche Vorschläge und wirbt um politische Unterstützung für dieses gesellschaftliche Anliegen:

Phase 1 – Eigenkapitalbildung

In der Phase der Eigenkapitalbildung geht es darum, für die späteren Eigentümer ein hinreichendes Eigenkapital zu erwirtschaften. Dieses sollte zum einen die Erwerbsnebenkosten abdecken, da diese üblicherweise nicht von den Banken finanziert werden. Zum anderen sollte eine möglichst niedrige Beleihungsquote erreicht werden, weil dies direkten Einfluss auf die Zinshöhe hat.

Eigenkapital erhöhen – Kaufhürden senken.

Junge Menschen und Familien müssen in die Lage versetzt werden, leichter zur eigenen Immobilie zu kommen. Der Staat hat sich am Eigenheimerwerb nicht finanziell zu bereichern, sondern er hat ihn durch Programme zu fördern, die die Bildung von Eigenkapital erleichtern. Denn das fehlende Eigenkapital ist noch immer die größte Hürde als fehlende Eingangsvoraussetzung zur Bildung von Wohneigentum. Steigende Immobilienpreise erschweren darüber hinaus auch die Bildung eines ausreichenden Eigenkapitals. Dass mehr Menschen diese Eingangshürde zum Wohneigentum nehmen können, sollte Ziel einer breiten, staatlichen Förderung der Eigenkapitalbildung sein.

Zum einen können durch die „Mobilisierung“ von Sparverträgen und Wertpapieranlagen im Rahmen einer steuerfreien Umwandlung in Eigenkapital bestehende Potentiale gehoben werden. Zum anderen sollte eine Modernisierung des Bausparens erfolgen, die es unkomplizierter ermöglicht, echtes Eigenkapital zu generieren.

Auch wären eigenkapitalähnliche Instrumente denkbar, die durch nachrangige Grundbuchbesicherung oder staatliche Bürgschaften für Zwecke der Finanzierung als Eigenkapital genutzt werden können. Die aktuell günstigen Refinanzierungskosten des Staates könnten ferner dazu genutzt werden, den Förderberechtigten diese Eigenkapitalersatzinstrumente stark vergünstigt zur Verfügung zu stellen.

Der Wirtschaftsrat fordert:

- **Umwandlung von bestehenden Spar-Instrumenten erleichtern.** Vorhandene Mittel aus Sparverträgen, Wertpapieren und Lebensversicherungen steuer- und transaktionskostenfrei nutzbar machen
- **Bausparen modernisieren. Eigenkapitalbildung erleichtern.**
- **Instrumente des Eigenkapitalersatzes prüfen.** Das Bundesfinanzministerium ist aufgefordert, Eigenkapitalersatzinstrumente mit attraktiven Konditionen zu entwickeln.



Phase 2 – Schaffung von Wohneigentumsprodukten

Für die Wohneigentumsförderung ist es zwingend erforderlich, dass genügend Wohneigentumsprodukte zu fairen Preisen am Markt verfügbar sind. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass aktuelle Überlegungen, wonach die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden soll, sämtliche Bemühungen den Eigentumserwerb zu erleichtern, konterkarieren würden.

Kaufnebenkosten reduzieren – Doppelbesteuerung ausschließen.

Von 2015 bis 2020 haben sich die Baukosten um 17 Prozent erhöht. In der Diskussion um steigende Baukosten wird jedoch der Blick ein ums andere Mal darauf verstellt, dass vor allem der Staat selbst größter Kostentreiber ist und am Neubau mehrfach mitverdient. Beispielgebend ist die Grunderwerbsteuer: Von 2014 bis 2017 hat sich das Steueraufkommen der Länder an dieser Steuerart um mehr als ein Viertel auf nunmehr 13,5 Milliarden EUR erhöht. Seit 2007 haben die Länder 26-mal an der Preisschraube gedreht. Das ist insoweit skandalös, als dass der Staat bereits am Bau von Wohnungen und Häusern kräftig mitverdient – über Umsatzsteuer auf Bauleistungen, Einkommens- und Lohnsteuer des bauausführenden Handwerks und Architektenleistungen, sowie allgemein üblichen Abgaben. Die Grunderwerbsteuer ist folglich eine Doppelbesteuerung am Bau.

In den Niederlanden ist der Neubau – unabhängig von der späteren Nutzungsart – einmalig von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, um den Effekt der Doppelbesteuerung zu vermeiden und günstigen Wohnraum zu ermöglichen. Dieses Modell sollte auf Deutschland übertragen werden.

Ein Beispiel: Ein Einfamilienhaus zum Preis von 350.000 EUR würde nach bisheriger Rechtslage zu einer Grunderwerbsteuer in Höhe von 12.250 EUR bis 22.750 EUR führen. Durch die Einführung des Grunderwerbsteuerfreibetrags würden die Erwerbsnebenkosten in der vollen Höhe der Grunderwerbsteuer gesenkt werden.

Wohnangebot verbreitern – Staatliche Bauhürden senken.

Geht der Staat außerdem nicht in eine explizite Förderung und Stimulierung des Neubaus, so werden die Preise weiter steigen, ehe ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hergestellt wird. Gerade das Baukindergeld zeigt, dass 87,7 Prozent der Transaktionen im Bestand stattfinden. Deshalb wird diese Förderung auch weiterhin die Preise anheizen, neben den ohnehin erwarteten Mitnahmeeffekten. Deshalb muss eine ganzheitliche Wohneigentumsförderung immer auch mit dem Ziel der Angebotsverbreiterung einhergehen, die mittelbar positive Effekte auf den Mietwohnungsmarkt hat.

Es gilt, die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der vergangenen Legislaturperiode nun konsequent in Gesetze zu überführen, Bauplanungen zu beschleunigen, Bauverwaltungen mit Fachpersonal auszustatten und insgesamt dem Neubau wieder Vorrang in Deutschland einzuräumen. Ein wesentliches Hemmnis der Erhöhung der Wohneigentumsquote ist in diesem Zusammenhang eben auch die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland. Was für die Wirtschaftsimmobilien und Mietobjekte gilt, hat erst Recht seine Bedeutung beim Wohneigentum. Die Flächenverfügbarkeit kann insbesondere in und am Rande der Ballungszentren dem enormen Zuzugsdruck nicht gerecht werden.

Der Wirtschaftsrat fordert:

- **Baulandmobilisierung vorantreiben.** Die verbilligte Baulandabgabe der Kommunen, die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen in den Kommunalhaushalten sowie die beschleunigte Umwidmung von Flächennutzungstiteln müssen auf die Agenda der Länder und Kommunen gesetzt werden.
- **Sonder-Abschreibung für den Neubau.** Die Gebietsausweisung für die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten muss unmittelbar an eine Sonder-AfA zur Erhöhung des Wohnungsneubaus gekoppelt werden, unabhängig von den späteren Eigentumsverhältnissen.
- **Umwandlungen nicht erschweren.** Die rechtlichen Bremsen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, zum Beispiel auch über Teilungsmaßnahmen, sollten auf bundesgesetzlicher Ebene gelöst werden. Eine weitere Beschränkung von Umwandlungsmöglichkeiten verknappt das Angebot und sollte daher nicht weiter gefördert werden.



- **Energetische Anforderungen einfrieren.** Die Immobilienwirtschaft misst dem Klimaschutz eine hohe Bedeutung bei, der sich auch in dem sehr hohen energetischen Anforderungsniveau des Neubaus ausdrückt. Eine darüber hinausgehende Verschärfung der Mindesteffizienzstandards im neuen Gebäudeenergiegesetz sollte jedoch zugunsten der Baukosten verhindert werden.

Phase 3 – Kauf und Finanzierung

Zum Zeitpunkt des Erwerbs von Wohneigentum ist der Gesamtkaufpreis entscheidend. Dieser setzt sich aus Kaufpreis, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer und ggf. Maklercourtage zusammen. Aktuell belaufen sich die Erwerbsnebenkosten (je nach Bundesland) auf bis zu 12 Prozent der Kaufsumme. Gerade im Hinblick auf die grundsätzliche Nichtfinanzierbarkeit der Erwerbsnebenkosten durch Kredite streben potentielle Käufer einen möglichst niedrigen Gesamtkaufpreis sowie möglichst niedrige Erwerbsnebenkosten an.

Nebenkosten reduzieren – Kaufhürden senken.

In Zeiten niedriger Zinsen sind die Fremdfinanzierungskosten zur Bildung von Wohneigentum auf niedrigen Ständen und werden es absehbar auch bleiben. Bei einer Investitionssumme von 264.000 EUR und einer Zinsbindung von 20 Jahren profitierte der Immobilienkäufer im Jahr 2018 im Vergleich zum Jahr 2008 mit einer Zinersparnis von 72.500 EUR. Trotzdem hat diese Ersparnis keine durchschlagenden Effekte auf die Wohneigentumsquote, trotz aller Wünsche nach den eigenen vier Wänden. Die entscheidende Hürde beim Erwerb bildet nach wie vor das fehlende Eigenkapital sowie die daran anknüpfenden, immer strengeren Vorgaben, die im Rahmen der Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie von den Kreditnehmern zu erfüllen sind. So werden gerade bei jungen Erstkäufern zusätzliche Sicherheiten, wie beispielsweise Grundschulden auf Immobilien der Eltern, gefordert.

Man sollte die Nebenkosten steuerlich abzugsfähig machen. Die Baukosten eines Einfamilienhauses in Höhe von 275.000 EUR beinhalten nämlich ca. 52.250 EUR Steuern. Die Befreiung von der Umsatzsteuer für Baukosten für selbstgenutztes Wohneigentum führt zu einer Ersparnis in Höhe der bisherigen Umsatzsteuerlast.

Der Wirtschaftsrat fordert:

- **Grunderwerbsteuer streichen.** Auf den Erwerb der eigenen, selbstgenutzten Immobilie sollte Grunderwerbsteuer ersatzlos gestrichen werden.
- **Nebenkosten abzugsfähig gestalten.** Alle Nebenkosten sollten nicht mehr als 5 Prozent des Kaufpreises ausmachen und vollständig von der Einkommenssteuer abzugsfähig sein, um einmalig die Liquidität des Eigentümers zu sichern.
- **EU-Immobilienkreditrichtlinie lockern.** Deutschland sollte die nationalen Vorgaben wieder auf das Mindestniveau der Richtlinie zurückfahren. Die Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmer durch ihr laufendes Einkommen muss wieder zum wesentlichen Kriterium der Kreditvergabe werden.

Phase 4 – Laufende Halteperiode bzw. Tilgungsphase

Während der Tilgungsphase sieht sich der Erwerber mit der laufenden Annuitätenrate konfrontiert. In diesem Zusammenhang spielt das frei verfügbare Nettoeinkommen des Erwerbers eine zentrale Rolle bei der Dauer der Finanzierung und der Gesamtzinskosten. Eine höhere Tilgung führt zu insgesamt niedrigerem Zinsdienst und einer schnelleren Abzahlung der Immobilie.

Aufbau von Wohneigentum schützen – Finanzierung sichern.

Mit dem Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum leisten die Bürger einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Wohlstands im Alter – und damit auch zur Entlastung der Sozialsysteme in Deutschland. Darüber hinaus sichern Wohneigentümer auch die Zukunft der nächsten Generationen, indem sie diesen unbelastete Wohnungen und Häuser vererben. Das festigt die Verwurzelung der Menschen in Gemeinden – insbesondere in ländlichen Regionen – und trägt zur Krisenresilienz und Eindämmung der Landflucht bei. Diesen wertvollen Beitrag zu einer stabilen und verantwortungsbewussten



Bürgergesellschaft sollte die Politik schützen und fördern. Daher gilt es, den Aufbau von Wohneigentum und das von den Eigentümern eingegangene finanzielle Risiko während der Abzahlungsphase zu erleichtern und möglichst hohe Tilgungsraten zu ermöglichen.

Ebenfalls einen Beitrag zur Erhöhung der Wohneigentumsquote – und damit dem Wohlstandsniveau der Gesellschaft – leisten Arbeitgeber, die ihren Mitarbeitern nachrangige „Arbeitgeberdarlehen“ zur Immobilienfinanzierung anbieten. Diese werden von den Finanzierungsbanken wie Eigenkapital behandelt und ermöglichen insbesondere einkommensschwachen Haushalten überhaupt erst einen Immobilienkauf. Da solide wirtschaftende Unternehmen meist sehr attraktive Zinskonditionen erhalten, die sie an ihre Mitarbeiter weitergeben können, profitieren die Mitarbeiter nicht nur von niedrigeren Zinsen ihrer Hausbank aufgrund einer niedrigeren Beleihungsquote, sondern auch von günstigen Zinsen für das Arbeitgeberdarlehen. Allerdings gilt es dieses Instrument staatlich in deutlich umfangreicheren Maße zu fördern, da der an die Mitarbeiter weitergegebene Zinsvorteil ab 528 EUR pro Jahr bislang als geldwerter Vorteil steuer- und sozialversicherungspflichtig ist.

Der Wirtschaftsrat fordert:

- **Grundsteuer als Hebel nutzen.** Die Grundsteuer sollte für Eigennutzer reduziert oder zumindest steuerlich absetzbar gestaltet werden.
- **Darlehenszinsen absetzbar gestalten.** Es braucht einen Pauschalrahmen für die steuerliche Absetzbarkeit von Darlehenszinsen.
- **Arbeitgeberdarlehen fördern.** Die Freigrenze für Arbeitgeberdarlehen und -zinsvorteile ist deutlich zu erhöhen.

Phase 5 – Monetarisierung im letzten Lebensabschnitt

Für viele Menschen im letzten Lebensabschnitt ist es vielfach unausweichlich, in ein Senioren- oder Pflegeheim zu ziehen. Damit verbunden ist häufig die Veräußerung des Wohneigentums oder die Übertragung an Familienangehörige. Zu diesem Zeitpunkt ist das Wohneigentum in der Regel abbezahlt. Auch in dieser Phase gibt es verschiedene Möglichkeiten, um den Bedürfnissen der Eigentümer bestmöglich gerecht zu werden.

Politikansätze entwickeln – Lebensnahe Modelle auf den Weg bringen.

Immer häufiger entsteht der Wunsch, dass die Bewohner weiter im Eigentum wohnen wollen, aber nicht mehr in dem mittlerweile zu großen Haus oder zu großer Wohnung, sondern in einer kleinen Eigentumswohnung. Gleichzeitig sehnen sich viele Familien nach einem entsprechend größeren Haus. Hier gilt es, neue Politikansätze zu erarbeiten, die den Eigentümerwechsel in solchen immer häufiger vorkommenden Konstellationen erleichtern.

Der Wirtschaftsrat fordert:

- **Erbschaften erleichtern.** Die Privilegierung der Besteuerung im Rahmen von Vererbungen des selbstgenutzten Wohneigentums sollte erweitert werden.
- **Immobilienverrentung fördern.** Bei der vorzeitigen Veräußerung der Wohnimmobilie mit verbundenem lebenslangen Wohnrecht sollte die KfW über ein Zuschussprogramm Teile der anfallenden Transaktionskosten (Grundbucheintragung, Notar etc.) übernehmen.



Kurswende.Klimaschutz

Leitfaden für eine effektive Energieeffizienz- und Klimaschutzpolitik im Gebäudesektor

Der Wirtschaftsrat ist sich der besonderen Verantwortung der heutigen Generation für den Klimaschutz bewusst. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe erfordert ein gemeinsames und entschlossenes Handeln von Unternehmen, Bürgern und Staat gleichermaßen. Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors zum einen und die Steigerung der Energieeffizienz zum anderen sind zwei Seiten derselben Medaille, die eine große Herausforderung beschreibt. So sind seit 1990 die CO₂-Emissionen im Wärmemarkt um 44 Prozent gesunken. Doch noch immer ist der Gebäudebestand für etwa 30 Prozent der bundesweiten CO₂-Emissionen verantwortlich.

Um einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen, ist es begrüßenswert, dass mit der Einführung eines nationalen Emissionshandels im Wärmemarkt eine CO₂-Bepreisung eingeführt wird, mit der erstmals die Klimakosten durch CO₂-Ausstoß bilanziert werden. Dennoch ist aus Sicht des Wirtschaftsrates eine Menge zu tun, um den CO₂-Reduktionspfad effektiv wirken zu lassen.

Energie- und Klimafonds als zentrales Finanzierungsinstrument stärken.

Die Erlöse aus der CO₂-Bepreisung von Wärme fließen in den Energie- und Klimafonds, ein Sondervermögen des Bundeshaushalts, der zur Auslösung von Investitionen in den Klimaschutz und in die Energiewende im Jahr 2011 geschaffen worden ist. Nun ist es an der Zeit, ein neues Kapitel für den Fonds aufzuschlagen, das Förderdickicht unterschiedlicher Maßnahmen im Gebäudebereich zu entschlacken und gezielte Investitionen in die Bestände und die Energietechnik auszulösen.

Mit erwarteten Einnahmen von 19 Milliarden EUR innerhalb von drei Jahren ist der Fonds so üppig ausgestattet, dass der Gebäudesektor fit gemacht werden kann für die nationalen Klimaziele. Jährlich sind mindestens 10 Milliarden EUR notwendig, um die Bestände bis zur weitestgehenden Klimaneutralität zu modernisieren. Entscheidend ist, dass die aus dem Gebäudesektor generierten Einnahmen zugunsten von Mietern und Selbstnutzern wieder in den Gebäudebereich reinvestiert werden. Deshalb muss der Energie- und Klimafonds für folgende Maßnahmen ausgerichtet werden:

- **Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm signifikant auf mindestens 10 Milliarden EUR jährlich ausweiten.** Der Energie- und Klimafonds muss Sorge tragen, dass das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zum großen Schirm gebündelter Klimaschutzförderinstrumente wird und entsprechend ausgestattet ist.
- **Die Mieter bei der Modernisierungumlage finanziell entlasten und Selbstnutzern ein unbürokratisches Zuschussinstrument an die Hand geben.** Im ersten Jahr soll das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm die volle Modernisierungumlage tragen und über einen Zeitraum von 15 Jahren linear abschmelzen. Auch die Modernisierungskosten beim Selbstnutzer werden analog zum Mietbestand mit acht Prozent der fiktiv umlegbaren Kosten im ersten Jahr finanziert.
- **Investitionszuschüsse müssen an den Energieeffizienzklassen ausgerichtet sein.** Die aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm finanzierten Investitionskostenzuschüsse in Energietechnik und Contracting-Lösungen sollen umso höher ausfallen, je besser das dadurch erreichte Energieeffizienzniveau wird. Dadurch werden Investitionen mit großem Klimaeffekt am stärksten belohnt.

Marktwirtschaftlichen CO₂-Preisfad einführen – Klimaschutzziele 2030 effizient erreichen.

Mit der Einführung eines nationalen Emissionshandels ab 2021 unternimmt die Bundesregierung den Versuch, einen marktgerechten CO₂-Preis zu definieren. Dieser folgt jedoch nicht dem Prinzip von Angebot und Nachfrage, sondern entspricht eher einem Preisdiktat im Sinne einer Energiesteuer als einem marktorientierten Emissionshandel. Zur Erreichung der Klimaschutzziele ist es vordringlich, dass nicht ein Preissystem, sondern ein Mengensystem etabliert wird, das die Dekarbonisierung vorantreibt. Dies dürfte einen höheren CO₂-Preis zur Folge haben. Zusätzliche Haushaltsbelastungen sind dort zu kompensieren, wo der Energie- und Klimafonds (EKF) gezielt in Gebäudehülle und Energietechnik rein-



vestiert. Denn davon profitieren Mieter und Selbstnutzer am meisten, wenn ihre Energieverbräuche sinken. Auch unter sozialen Gesichtspunkten ist es daher zwingend, dass der CO₂-Preis marktwirtschaftlicher und der EKF zielgenauer bei Investitionen ist.

Der im Klimaschutzgesetz definierte Zielpfad für die CO₂-Reduktion (siehe Tabelle) erfordert ein sofortiges konsequentes Handeln.

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
118	113	108	103	99	94	89	84	80	75	70

[Jahresemissionsmenge in Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent: Quelle – Klimaschutzgesetz, Anlage 2]

Vor diesem Hintergrund fordert der Wirtschaftsrat:

- **Mittel des Energie- und Klimafonds (EKF) in den Gebäude- und Wärmemarkt lenken.** Der EKF ist schon heute das zentrale Finanzierungsinstrument für Maßnahmen in den Klimaschutz und in die Energiewende. Doch im Gebäudebestand kommt davon wenig an. Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung des Wärmemarktes müssen deshalb konsequent in den Gebäudebestand reinvestiert werden, um einen geschlossenen Investitionskreislauf herzustellen.
- **CO₂-Gebäudesanierungsprogramm signifikant weiterentwickeln.** Der EKF sollte die Mittel konsequent in das seit Jahren bewährte CO₂-Gebäudesanierungsprogramm lenken und es dadurch zum integralen Förderinstrument machen, aus dem Gebäudesanierungen, Optimierungen von Heiztechnik und Contracting finanziert werden. Dadurch gelingt eine Entschlackung des unübersichtlichen Förderdschungels und wird die dringend notwendige Steigerung der jährlichen Sanierungsrate mit hinreichend finanziellen Mitteln unterlegt.
- **Mehr Marktwirtschaft auf dem Reduktionspfad zulassen.** Der staatlich festgelegte Preispfad bis 2026 ist sowohl sachlogisch wie auch verfassungsrechtlich bedenklich. Der nationale Emissionshandel muss eine Deckelung der CO₂-Emissionen vorsehen und die Preisgestaltung im Handelssystem dem Angebot-Nachfrage-Mechanismus überlassen. Nur so können dauerhaft langfristige Planungs- und Investitionssicherheiten hergestellt werden.
- **Vergütungs- und Energiepreissystem von Grund auf reformieren.** Das Fördersystem orientiert sich schon lange nicht mehr an qualitativen und quantitativen Kriterien wie zum Beispiel CO₂-Einsparung. Deutschland kann sich diese Nachlässigkeit nicht leisten. Alle Steuern, Abgaben, Umlagen und Gebühren im Energiesektor müssen deshalb dringend auf den Prüfstand und konsequent auf das Ziel der Dekarbonisierung ausgerichtet werden.
- **EEG-Regime ablösen zugunsten eines marktwirtschaftlichen CO₂-Preissystems.** Das EEG hat sich mit seiner absoluten Förderhöhe als auch mit der starren Arbeitspreisgestaltung zum Hemmschuh für die Akzeptanz als auch Integration erneuerbarer Energien entwickelt. Die Bundesregierung ist aufgefordert, die Abschaffung des EEG zu prüfen und stattdessen den CO₂-Preis wirken zu lassen. Die Wettbewerbsfähigkeit der Erneuerbaren Energien wird durch die klare Deckelung der Emissionsberechtigungen auf dem Markt langfristig effektiver gewährleistet.
- **Energiesteuer auf CO₂-Basis umstellen.** Die bestehende Energiesteuer sollte weiterentwickelt werden, in dem die für die Erhebung maßgebende Kennzahl am CO₂-Äquivalent festgemacht und damit eine ökologische Lenkungswirkung erzeugt wird. Bei Strom ist ein erheblicher Anteil erneuerbarer Erzeugung der konventionellen Erzeugung beigemischt, bei Kraftstoffen und Heizöl sind es synthetische oder biogene Beimischungen, ebenso bei Erdgas. Eine konsequente Lösung kann daher nur das Abstellen auf die Quelle (vergleichbar EU-ETS) sein.

Zielkonflikte nachhaltig überwinden – Finanzierungskreislauf im Gebäudebereich sicherstellen.

Seit Jahren findet die Politik kein geeignetes Rezept, um das investitionshemmende Nutzer-Investor-Dilemma aufzulösen: Auch wenn der Vermieter den Großteil der Kosten der Sanierungen trägt und der Mieter nur einen Teil der Kosten für die Vorteile zu tragen hat, haben energetische Sanierungen einen schweren Stand. Dies ist darauf zurückzuführen,



dass in der Regel eine warmmietenneutrale Mietanpassung nicht erreicht wird und es deshalb Akzeptanzprobleme auf Seiten der Mieter gibt. Die Anreize zur Modernisierung waren schon bisher nicht nur gering, es hat sich auch ein erheblicher Sanierungsstau gebildet, der verhindert, dass Deutschland im Gebäudebestand seine Klimaziele erreicht. Die jährliche Sanierungsrate von ein auf zwei Prozent muss aber dringend verdoppelt bis verdreifacht werden.

Deshalb bedarf es eines Paradigmenwechsels bei der Finanzierung von Modernisierungen:

- **Zielkonflikt zwischen Wohnkostenbelastung und Klimaschutz auflösen.** Es braucht Ansätze für einen sozialverträglichen Klimaschutz. Denn dieser kann nicht gegen die Verbraucher erzielt werden und ihn finanziell überfordern. Klimaschutz kann aber genauso wenig erzielt werden, wenn dem Eigentümer keine Erträge in Aussicht gestellt werden. Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, bei der Staat, Unternehmen und Bürger gemeinsam Verantwortung übernehmen müssen.
- **Klimakosten für den Mieter abfedern.** Das aus dem EKF gespeiste CO₂-Gebäudesanierungsprogramm sollte in die Finanzierung der umlegbaren Kosten im Mietbestand einsteigen und den Mieter im ersten Jahr der Sanierung um die Modernisierungsumlage entlasten. Danach sollte die Förderung langsam abschmelzen, damit der Mieter nur langsam in die Klimakosten einsteigt. So können das Nutzer-Investor-Dilemma vollständig aufgelöst und Sanierungen mit höherer Akzeptanz unterlegt werden.
- **Effektive Unterstützung für den Selbstnutzer aufsetzen.** Analog zum Mietbestand sollten die Modernisierungskosten beim Eigenheimbesitzer mit 8 Prozent der fiktiv umlegbaren Kosten im ersten Jahr nach Abschluss der Modernisierung über eine einfache Förderung aus der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) finanziert werden.
- **Anreize konsequent an Energieeffizienz ausrichten.** Der Staat sollte aus der BEG Investitionszuschüsse zum Austausch veralteter Haustechnik und für Energiecontracting gewähren, verbunden mit klaren Anreizen. Der Investitionszuschuss sollte an Energieeffizienzklassen der Anlagen konditioniert werden. Je höher das mit der Maßnahme zu erreichende Energieeffizienzniveau, desto höher sollte auch der Kostenzuschuss ausfallen, um möglichst viele Investitionen und Maßnahmen anzureizen.
- **Kumulationsverbote sektoral prüfen.** Zusätzlich zur Unterstützung von Mieter und Selbstnutzer, um eine echte Sanierungswelle zu mobilisieren, bedarf es einer Sicherstellung von Fördertatbeständen bei der Haustechnik-erneuerung und Contracting-Modellen. Kumulationsverbote, die sich im Wechselspiel von Programmen innerhalb des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms ergeben, müssen aufgehoben und etwaige beihilferechtliche Fragestellungen bei der EU-Kommission hinterlegt werden.

Fördersystem entschlacken – Konsequente Sektorkopplung mit Erneuerbaren forcieren.

Die Unternehmen der Energiedienstleistung und der Immobilienwirtschaft bekennen sich zu den Zielen des Klimaschutzes und begrüßen den eingeleiteten Pfad der Dekarbonisierung. Die Bundesregierung unternimmt wichtige Anstrengungen, die Instrumente des Klimaschutzes weiterzuentwickeln. Das kann aber nur gelingen, wenn jetzt die Sektorkopplung vorangetrieben, die erneuerbaren Energien auf marktwirtschaftliche Weise gestärkt und Speicherkapazitäten massiv ausgebaut werden, um stabilisierende Elemente in den Strommarkt zu bringen.

Der Wirtschaftsrat fordert:

- **Masterplan Speicherkapazitäten mit Green Heating aufsetzen.** Über 5 Millionen Nachtspeicherheizungen mit einem Stromverbrauch i.H.v. rund 15 TWhel pro Jahr in Deutschland müssen ausgetauscht werden. Dies geschieht in einer Zeit, da Deutschland einen massiven Ausbau seiner Speicherkapazitäten braucht und gleichzeitig über einen dezentralen, schlafenden Riesen im Bestand verfügt. Heutige Systeme bieten effiziente Wärmespeicher mit besserem Wärmerückhaltevermögen und Schnittstellen für Netzwerkanbindungen, welche Energie und Digitalisierung zusammenführen. Mit einem Contracting-Programm kann sowohl der Austausch alter Anlagen gelingen als auch die Reduzierung von rund 2,7 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr erzielt werden. Die Bundesregierung muss schnell ein contractinggängiges Programm für Green Heating ins Leben rufen.



- **Verbindliches Ausbauziel für KWK-Anlagen aller Größen festlegen.** Es braucht dringend eine Verlängerung des KWK-Gesetzes für alle Anlagengrößen bis 2030. Mit der geforderten und sinnvollen Verkürzung der geförderten Einsatzstunden auf 3.500 h/a und den damit sinkenden tatsächlichen Einsatzstunden geht bei konstantem KWK-Anteil ein steigender Kapazitätsbedarf einher. Dieser kann nicht nur über die großen Fernwärmenetze gedeckt werden, sondern erfordert die Erschließung wesentlicher Teile des Wärmebedarfs in Bestandsgebäuden über kleinere Anlagen. Nach aktuellen Erkenntnissen ist die Bereitstellung von Stromerzeugungskapazitäten für die kalte Dunkelflaute mit KWK wirtschaftlicher und effizienter als jeder bekannte Speicher und jede P2X-Technologie.
- **Level Playing Field unter allen KWK-Anlagenbetreibern herstellen.** Für alle KWK-Anlagen auch unter 20MW sollte ein Anspruch auf einen CO₂-Zuschlag von aktuell 0,3 ct/kWh eingeführt werden. KWK-Anlagen mit einer Brennstoffleistung unter 20 MW, die nunmehr auch unter den Anwendungsbereich des BEHG fallen, sollten denselben Anspruch auf einen CO₂-Zuschlag – aktuell 0,3 ct/kWh – erhalten wie alle anderen Anlagen. Es bedarf einer Gleichbehandlung aller Anlagen unabhängig von deren Leistung oder ob sie unter das nETS oder EU-ETS fallen.
- **Contracting-Förderung vertiefen.** Das Contracting hat sich nachweislich zu einem Katalysator der Sektorkopplung entwickelt, um Bestände effizienter mit Energie zu versorgen. Das Know-how sollte deutlich stärker genutzt und die Anreizsetzung aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm erhöht werden.
- **Chancengleichheit für die EE-Stromnutzung im Gebäudebereich herstellen.** Im Gebäudebereich ist Wärme als Nutzenergie dominierend: Im Rahmen der Sektorkopplung wirken sich unterschiedliche CO₂-Preise und Steuern aus. Eine konsequente Umstellung der EEG-Förderung auf CO₂-Preise und CO₂-basierte Energiesteuern ist jedoch die Grundlage zwischen einem technologieoffenen Wettbewerb im Bereich der Sektorkopplung. Aktuell ist die Nutzung von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden bei insgesamt ca. 10,5ct/kWh Umlagen und Stromsteuer wirtschaftlich nicht darstellbar, da Umlagen und Energiesteuer auf Erdgas nur ca. 0,6 ct/kWh und diese auch mit CO₂-Kosten nur auf 1,2 ct/kWh steigen. Eine deutliche Absenkung der Umlagen auf Strom für P2H-Anwendungen wäre daher zwingend erforderlich.

Technologieoffenheit stärken – Rahmenbedingungen für effizientes Fördersystem entwickeln.

Innovationen und neue Technologien sind die wichtigsten Treiber einer Energie- und Wärmewende, die den nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 ermöglichen. Die Gesetzgebung muss deshalb darauf ausgerichtet sein, den neuesten Stand der Technik ergebnisoffen zu fördern und gleichzeitig sicherzustellen, dass bestehende Regulierung nicht zu einem Ausschluss neuer Technologien führt.

Der Wirtschaftsrat fordert:

- **Technologieentwicklung in der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) berücksichtigen.** Wenn innerhalb eines individuellen Sanierungsfahrplans neue Technologien und Innovations sprünge am Markt verfügbar sind, sollten diese gemäß dem Stand der Technik auch gefördert werden. Die Regelungen der individuellen Sanierungsfahrpläne müssen auf die Bestimmungen der Heizungssanierung „Brennwert Renewable Ready“ übertragen werden, wodurch erst eine Modernisierung der Heizung, danach die Sanierung der Gebäudehülle und erst im Anschluss die Integration erneuerbarer Energien erfolgt. Die Integration erneuerbarer Wärme ohne Gebäudesanierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und energetisch nicht sinnvoll (Gefahr der Überdimensionierung).
- **Nachrüstpflicht bei „Renewable Ready“ aufgeben.** Die verpflichtende Nachrüstung auf eine Hybridanlage innerhalb von zwei Jahren muss auf deutlich längere Laufzeiten umgestellt werden. Mit den Sanierungsfahrplänen gibt es im BEG das Instrument, welches „technologieoffen“ genutzt werden kann.
- **Mieterstrommodelle in die Breite tragen.** Kernelement der Energiewende ist die dezentrale Energieversorgung. Dazu ist die in drei Jahren installierte Leistung von 20 Megawatt Mieterstrom nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Sowohl die Auslösung der Gewerbesteuerpflicht bei den Wohnungsunternehmen als auch die an die EEG-Umlage gekoppelte Mieterstrom-PV-Förderung müssen grundlegend neu überdacht werden. Die anstehende EEG-Novelle muss dazu genutzt werden, dass Mieterstrom attraktiver wird.



- **Marktrahmen für einen intelligenten Wasserstoffbinnenmarkt schaffen.** Auf lange Sicht besteht das größte Wertschöpfungspotenzial im Aufbau einer Wasserstoffwirtschaft auf Basis erneuerbarer Energien. Noch verschenkt die Wasserstoffstrategie der Bundesregierung jedoch jegliche Potentiale im Wärmemarkt. Denn es ist wichtig, dass es eine einheitliche Definition von grünen und dekarbonisierten Gasen gibt sowie ein Handelssystem für diese Produkte, inklusive eines EU-weiten, transparenten Nachweissystems. Die Bundesregierung ist in der EU-Ratspräsidentschaft aufgefordert, den Wasserstoffmarkt europatauglich und binnenmarktkonform zu gestalten.



Kurswende.Regulierung

Agenda zur Stärkung der Sozialen Marktwirtschaft in der Immobilienwirtschaft

Der Wirtschaftsrat der CDU erkennt die wesentlichen Herausforderungen unserer Zeit aus Sicht der breiten Immobilienwirtschaft an: Die Alterung der Gesellschaft, der anhaltende Trend zur Urbanisierung mit samt solcher Folgewirkungen wie Miet- und Kaufpreisteigerungen in manchen Teilmärkten, das Erreichen von Klimaschutzziele und nicht zuletzt die Digitalisierung des Bauens und Bewirtschaftens von Gebäuden sind Megathemen unserer Zeit. Sie stellen nicht nur die Wirtschaft, sondern die gesamte Gesellschaft vor Kraftanstrengungen. Wichtiger denn je ist es, sich auf eben die Prinzipien zu besinnen, die Deutschland ökonomisch wie gesellschaftlich stark gemacht haben. Die Prinzipien der Sozialen Marktwirtschaft setzen darauf, unternehmerische Freiheiten insbesondere dort zu erhalten, wo marktgerechte, effiziente und gesellschaftliche Lösungen gesucht und geboten sind.

Die letzten Jahre waren und sind jedoch geprägt von einer Zeit der einschränkenden Freiheit. Zunehmende Regulierungen im Bereich des Mietrechts, Vorgaben beim Neubau und die Degradierung des Unternehmersbildes haben dazu geführt, dass die Immobilienwirtschaft immer weniger dazu in die Lage versetzt wird, Lösungen zu schaffen. Der Wirtschaftsrat steht für geeignete Maßnahmen zur Wiederherstellung von geordneten Marktverhältnissen im Bereich der Wohnungspolitik ein.

Regulierungsmoratorium einführen.

Investitionen werden nicht durch Regulierung ausgelöst. Genauso wenig werden die ökologischen, ökonomischen, demografischen und digitalen Herausforderungen des Landes dadurch gelöst, dass ein wesentlicher Teil der Lösung verschreckt wird – das private Kapital. Neben den kommunalen, genossenschaftlichen und teil-öffentlichen Akteuren gehören die privaten Unternehmen zu den Problemlösern auf dem Wohnungsmarkt. Sie alle eint das Verständnis, dass es hinreichende investitionsfreundliche Rahmenbedingungen braucht, um in den Neubau genauso wie in die Bestände zu investieren. Während dem Statistischen Bundesamt zufolge in Deutschland im Jahr 2019 die Baugenehmigungen um 4,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, sank laut Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg im gleichen Zeitraum die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Stadtgebiet Berlin um 10,7 Prozent auf 15.324 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Regulierung im Land Berlin hat massive negative Auswirkungen auf das Investitionsklima. Es braucht dringend eine Wiederherstellung von geordneten Marktverhältnissen. Der Wirtschaftsrat setzt sich deshalb für faire, investitionsfreundliche Marktverhältnisse ein:

- **Baugenehmigungsverfahren beschleunigen.** Neben den steuerlichen Anreizen für den Wohnungsbau sollen Genehmigungsverfahren über eine digitale Bauakte beschleunigt werden und Bauverwaltungen mit einer angemessenen Frist dazu verpflichtet werden, Genehmigungen zu erteilen. Seit es ein solches beschleunigtes Verfahren in NRW gibt, sind die Genehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2019 um 7,7 Prozent angestiegen – deutlich höher als der Bundesdurchschnitt.
- **Mietrecht schnellstmöglich deregulieren.** Die Verschärfungen im Mietrecht, von der Mietpreisbremse bis zum Mietendeckel, lösen keine Probleme, sondern verschärfen die Spaltung der Gesellschaft. Das Mietrecht gilt es zu entschlacken. Die Mietrechtsanpassungen sollen nicht zu Lasten derjenigen gehen, die geschützt werden müssen. Vielmehr muss die Leistungsfähigkeit des Einzelnen in den Mittelpunkt von Förderüberlegungen gestellt werden. Auf Eingriffe nach dem Gießkannenprinzip ist allerdings zu verzichten.
- **Digitalisierung der Immobilienbranche forcieren.** Viele technische Lösungen sind bereits entwickelt. Nun gilt es, die gesetzlichen Rahmenbedingungen bei der Widerrufsfrist, bei Immobilienfinanzierungen, bei Besichtigungen und WEG-Versammlungen auf das digitale Zeitalter umzustellen. Verwaltungen müssen sich dazu selbst dringend digitalisieren, um effizienter arbeiten zu können.

Wirtschaftliche Folgen der Corona-Krise abfedern.

Auch bei der Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie gilt: Weitere Regulierungen im Bereich der Wohnungspolitik wären ein fatales Zeichen – insbesondere in einer Zeit, in der die Wirtschaft versucht, wieder



auf die Beine zu kommen, um auch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise so gering wie möglich zu halten. Die Immobilienwirtschaft steht mit 833.000 Unternehmen und über 3,3 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für eine Bruttowertschöpfung von 601 Milliarden EUR im letzten abgelaufenen Jahr 2019. Die Bauwirtschaft ist zudem ein konjunktureller Stabilitätsanker. Was es jetzt braucht, sind geeignete Maßnahmen, die Investitionen anreizen, Arbeitsplätze in der Bauindustrie, im Handwerk und mittelständischen Baugewerbe sichern sowie die Bautätigkeit eher steigert als schwächt, um in allen Segmenten des Wohnungsmarktes für ein hinreichendes Angebot zu sorgen:

- **Vorgaben auf das Notwendigste beschränken.** Um die angespannten Märkte wieder in den Griff zu bekommen, müssen wirtschaftliche Erleichterungen für den Wohnungsbau vorgenommen werden, statt noch weiterer Einschränkungen. Zumindest der Erhalt des regulatorischen Status Quo würde für Planungssicherheit sorgen.
- **Regulierung im Mietrecht abbauen.** Schon heute ist es gängige Praxis, einvernehmliche Lösungen mit dem Mieter zu treffen, ehe Härtefallregelungen greifen müssen. Auch bei Modernisierungsmaßnahmen werden schon heute Mietverhältnisse einzeln geprüft und individuelle Lösungen im Gespräch – auch mit Mietervertretern – gefunden. Die starren, praxisfernen Ausgestaltungen des Mietrechts wirken zunehmend wie ein Korsett und verunsichern Mieter und Vermieter gleichermaßen.
- **Investoren zum Wohnungsbau ermutigen.** Es müssen finanzielle Anreize für die zügige Aktivierung von baureifen Grundstücken geschaffen werden. Die Baulandsteuer (Grundsteuer C), die bereits für die Jahre 1961 und 1962 erhoben und anschließend wegen Misserfolgs wieder gekippt wurde, ist nicht geeignet, Anreize zur Baulandaktivierung zu setzen.

Effizienteres und schnelleres Bauen ermöglichen – Bauland aktivieren, steuerliche Anreize setzen.

Mit einer Wohnraumoffensive wollte die Große Koalition in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen bauen. Bis heute fehlen weitgehend gesetzliche Weichenstellungen aus den Ergebnissen der Baukostensenkungskommission. Die dazu gewählten Instrumente der Offensive passen nicht zum erklärten Ziel: Seit Mitte der 1990er Jahre ist der Personalstamm in Bauverwaltungen um durchschnittlich ein Drittel abgebaut worden. In Verbindung mit weitreichenden Regulierungen und Vorgaben an den Neubau sinkt im Trend die Zahl der genehmigten und in der Folge auch der fertiggestellten Wohneinheiten kontinuierlich. Die Krux ist, dass auf der einen Seite 1,94 Millionen Wohneinheiten in Deutschland leer stehen (Quote: 4,7 Prozent), auf der anderen Seite punktuell Standorte nachweislich durch vermehrten Zuzug an Attraktivität gewinnen und dort immer häufiger Wohnungen fehlen. Insbesondere in den Ballungszentren steigen Miet- und Kaufpreise und belasten die Wohnkosten der Bürgerinnen und Bürger deutlich.

Die Märkte indes können sich nur mit der Ausweitung des Wohnungsangebots entspannen. Dazu stehen eine Reihe von Instrumenten, innovativen Lösungen und nicht zuletzt engagierte Unternehmen der Immobilienwirtschaft – vom Architekten über den Projektentwickler bis hin zum Bestandshalter – bereit, verträgliche Konzepte auf den Weg zu bringen. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, sich seinerseits ebenfalls zu bewegen und die Rahmenbedingungen zu setzen, die in der neuen Zeit notwendig sind:

- **Konsequent Baulandausweisungsgesetze für Kommunen einführen.** Oft fehlt der politische Wille, schnell Wohnraum zu schaffen und neue Gebiete für den Wohnungsbau zu identifizieren. Die Kommunen sollten stärker als bisher verpflichtet werden, eine Bebauung zur Wohnnutzung zu prüfen und Bauland auszuweisen.
- **Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren beschleunigen.** Eine generelle Vereinfachung des aktuellen Baurechts ist dringend geboten und trägt dazu bei, Verfahren zu beschleunigen und Baukosten zu senken. Bauverwaltungen sollten verpflichtet sein, binnen einer angemessenen Frist (vorzugsweise zwei Monate wie in NRW) über eingegangene Bauanträge zu entscheiden, wie dies mit der Reform der bayerischen Landesbauordnung geschieht. Für die meisten geplanten Wohngebäude gilt künftig: Wenn sich die Baugenehmigungsbehörde drei Monate nach dem Einreichen des Bauantrags nicht meldet oder anders entscheidet, gilt der Antrag als genehmigt.
- **Nachverdichtung und Dachgeschossausbau fördern.** Es braucht dringend Vorkehrungen für die Erweiterung bestehender Wohnungsbestände. Kreative Lösungen wie der Aufbau von Flachbauten oder Überbauungen von Parkplätzen



stehen bereit, ziehen sich allerdings aufgrund langwieriger Genehmigungsverfahren hin. Alleine für Berlin gibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Potential von Dachausbau und Dachaufstockungen von 67.000 zusätzlichen Wohnungen an. Hier sollte ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren eingeführt werden.

- **Steuerliche Anreize für Neubau setzen.** Die Einführung der steuerlichen Abschreibung für den Mietwohnungsbau ist zwar ein erster Schritt in die richtige Richtung, ist in Summe aber begrenzt. Die degressive Abschreibung ist auf drei Jahre begrenzt. Sie sollte signifikant verlängert und die Erhöhung der Abschreibungssätze geprüft werden.
- **Attraktivität der ländlichen Gebiete durch infrastrukturelle Maßnahmen erhöhen.** Eine Umkehr der so genannten „Landflucht“ wird es nur im begrenzten Maße geben. Um Ballungszentren dennoch zu entlasten, wird es auch darauf ankommen, die Randgebiete attraktiver zu gestalten und mit Digitalisierung und Infrastruktur in ihrer Bedeutung zu stärken. Außenbezirke müssen mit dem öffentlichen Verkehrsnetz besser erschlossen und das digitale Arbeiten von Zuhause verbessert werden.

(Soziale) Belange der Mieter gewährleisten, für ausreichend bezahlbaren Wohnraum sorgen.

Das soziale Wohnen ist geprägt von zwei grundsätzlichen Fragen: Einerseits steht die Diskussion Objektförderung (Förderung von Neubauprojekten durch den Staat direkt) versus Subjektförderung (Gewährung von Wohngeld oder anderen Zuschüssen an bedürftige Mieter). Ein Umdenken bei Förderprogrammen muss hier stattfinden und gegebenenfalls erweitert werden. Andererseits ist das Mietrecht mittlerweile ein prominentes Beispiel einer aus den Fugen geratenen Regulierungswut der Politik. Galt der Mietspiegel etwa als sachlich objektives Instrument des sozialen Ausgleichs von Mieter- und Vermieterinteressen ist es durch eine Kaskade an Gesetzgebungen der letzten Jahre zu einem scharfen Schwert gegen den Vermietenden umgebaut worden. Mietspiegel werden angefochten, Mietpreisbremsen bundesweit eingeführt und in Berlin ist sogar ein höchstwahrscheinlich verfassungswidriger Mietendeckel in Kraft getreten. All diese Regulierungen tragen nicht dazu bei, die Probleme auf den Wohnungsmärkten zu lösen – stattdessen verschärfen sich die Probleme vielfach und tragen zur Spaltung der Gesellschaft bei. Viel wichtiger ist es, die Lösungen mit den Unternehmen, statt gegen die Vermieter zu suchen. Es geht um faire Mieten, statt Feindlichkeit gegen Investitionen und Modernisierung aufzubauen.

Deshalb fordert der Wirtschaftsrat:

- **Neue Fördermodelle für bezahlbares Wohnen erarbeiten.** Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Um eine austarierte Förderung zwischen Objekt- und Subjektförderung zu schaffen, sollte eine im Bundesbauministerium angesiedelte Kommission über neue Förderwege und Instrumente nachdenken und entsprechende Vorschläge erarbeiten, wie Menschen mit einer Wohnkostenbelastung von mehr als 30 Prozent an ihrem Haushaltsnettoeinkommen geholfen werden kann.
- **Wohngeldzahlung dynamisieren.** Das in vielen Fällen treffsichere Instrument des Wohngelds sollte einer jährlichen Anpassung nicht nur am Lebenshaltungsindex, sondern auch an der Mietenentwicklung unterworfen werden, um bedürftigen Mietern unter die Arme zu greifen.
- **Mietendeckel und Mietpreisbremse abschaffen.** Die Mietpreisbremse sorgt nicht für neuen Wohnungsbau, sondern schränkt die Refinanzierungsmöglichkeiten des Vermieters für Investitionen in die Bestände ein. Der Mietendeckel verhindert generell Wohnungsneubau, da er kein investitionsfreundliches Marktumfeld bietet. Er hat ohnedies jetzt schon fatale Auswirkungen: Allein den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften kostet der Berliner Mietendeckel fast 300 Millionen EUR an Einnahmen. Außerdem führt er dazu, dass Mietwohnungen nicht vermietet, sondern verkauft und somit dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Die Kluft zwischen solventen und bedürftigen Mietern vergrößert sich nur und erhöht die Lock-in-Effekte. Beide Instrumente sollten wegen Untauglichkeit unverzüglich abgeschafft werden.
- **Qualifizierten Mietspiegeln Vorrang einräumen.** Einfache Mietspiegel müssen der Vergangenheit angehören. Zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln dürfen nur noch Regressionsmietspiegel zugelassen und eine Minimalliste von Kriterien als verpflichtende Vorgabe zur Erstellung von Mietspiegeln eingeführt werden. In diesem Zusammenhang kann und sollte das Problem der Lagenzuordnung durch Unterscheidung vor Mikro- und Makrolagen aufgelöst werden.



- **Mietspiegelerstellung professionalisieren.** Für Mietspiegelersteller müssen gesetzliche Qualifikationsnachweise geschaffen werden, die einen Statistikkurs zur Grundlage haben und interdisziplinäre Kenntnisse erfordern. Sachverständige müssen des Weiteren von politischer und interessensgeleiteter Einflussnahme geschützt werden.

Digitalisierung vorantreiben – Wohnungsmärkte schneller, effizienter und kostengünstiger entlasten.

Oft fehlt bereits die Transparenz bei der Grundstücksausweisung und die Kommunen können Tools, die vorhanden sind, nicht einsetzen, weil die Voraussetzungen für digitale Arbeiten fehlen. Außerdem sind viele technische Lösungen, die auch das Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden, die Abwicklung von Transaktionen und Objektbesichtigungen betreffen, längst entwickelt. Was häufig dagegen steht, sind Verwaltungen, die selbst wenig bis gar nicht digitalisiert sind und deren Gesetzgebung nicht auf das digitale Zeitalter eingerichtet ist. Es wird dringend Zeit, die Gesetze und Verfahren zu digitalisieren, dadurch zu vereinfachen, zu beschleunigen und in Folge dessen Sorge dafür zu tragen, die Wohnkosten zu reduzieren.

Die Forderungen des Wirtschaftsrates:

- **Einführung der digitalen Bauakte beschleunigen.** Um der akuten Wohnungsnot entgegenzuwirken, müssen Länder und Kommunen Baugenehmigungsverfahren digitalisieren und beschleunigen. Nur so kann die Bautätigkeit fortgesetzt und neuer Wohnraum für die Menschen geschaffen werden. Das Bundesbauministerium ist aufgefordert, das Vorhaben zur digitalen Bauakte noch in dieser Legislaturperiode zu priorisieren.
- **Wohngeldanträge digitalisieren.** Um das Antrags- und Bewilligungsverfahren zu beschleunigen, müssen Bürgerinnen und Bürger das Wohngeld online beantragen können. Nur wenn das Wohngeld schnell fließt, können Vermieter auch ihren Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern oder Vertragspartnern nachkommen.
- **Digitales Transparenztool für kommunale Flächen einführen.** Um Grundstücke, die in den Kommunen vorhanden sind, transparent und zugänglich für Investoren aller Art zu machen, sollte ein öffentlich einsehbares, digitales Tool eingeführt werden. Dies setzt nicht zuletzt auch eine Digitalisierung der Verwaltung als Ganzes voraus.
- **Widerrufsrecht bei Fernbesichtigungen anpassen.** Die Immobilienwirtschaft verpflichtet sich dazu, persönliche Wohnungsbesichtigungen auf ein Minimum zu reduzieren und virtuelle Besichtigungen massiv auszubauen. Trotzdem müssen Wohnungsbesichtigungen weiter möglich sein. Der Gesetzgeber sollte das Widerrufsrecht bei Mietverträgen im Fernabsatz dahingehend anpassen, dass Vertragsparteien nicht von einem Mietvertrag zurücktreten können, weil sie das Objekt nur virtuell besichtigt haben.
- **Kredit- und Hypothekenzusagen auf digitalem Wege erleichtern.** Der Markt benötigt weiterhin den Zugang zu verantwortungsvollen Finanzierungen. Auch hier gilt, dass alle notwendigen Schritte zu einer Kredit- oder Hypothekenzusage idealerweise in digitaler Form und ohne persönlichen Kontakt möglich sein müssen. Ähnliches gilt für die Besichtigungen im Zuge von Immobilienbewertungen.
- **Rechtsgeschäfte auf die digitale Zeit anpassen.** Die Beurkundung von Kaufverträgen ist essenziell für einen funktionierenden Immobilienmarkt. Gesetzgeber und Notarkammern müssen daher notarielle Beurkundungen absichern und auch hier digitale Lösungen zum Einsatz kommen lassen. Zur Ermöglichung der rechtssicheren, digitalen Übergabe von Miet- und Kaufgegenständen setzt sich die Immobilienbranche zum Ziel, gemeinsame Mechanismen zu entwickeln. Diese Verfahren sollten sowohl die Wohnungs- bzw. Schlüsselübergabe, die Endabnahme einer Wohnung wie das Ablesen von Zählerständen und Umzüge abdecken.
- **WEG-Recht praxisnah an digitale Möglichkeiten ausrichten.** Was für Vereins- und Aktienrecht gilt, sollte auch im Wohnungseigentumsrecht angewendet werden: Der Gesetzgeber sollte daher Eigentümerversammlungen auch online ermöglichen. Zugleich setzt sich die Immobilienbranche für die Förderung und den Ausbau digitaler Online-Schulungen als Weiterbildungsnachweis für Immobilienvermittler, Makler und Immobilienverwalter ein.

Danksagung

Deutschland braucht eine innovative und problemlösungsorientierte Wohnungspolitik. Das vorliegende Strategiepapier der Bundesfachkommission Bau, Immobilien, Smart Cities im Wirtschaftsrat der CDU bietet Lösungsvorschläge, um die großen Herausforderungen in diesem auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt zentralen Politikfeld zu bewältigen. Dabei wurden Handlungsempfehlungen aufgezeigt, um breiteren Schichten der Bevölkerung Eigentum zu ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die ehrgeizigen Klimaschutz- und Ressourceneffizienzziele zu erfüllen – um die Gestaltung von lebenswerten Städten und Gemeinden voranzureiben.

Der Wirtschaftsrat dankt den Mitgliedern seiner Bundesfachkommission Bau, Immobilien, Smart Cities, die sich mit ihrer Expertise in die Erarbeitung der **Kurswende.Immobilien** eingebracht haben.

Dazu zählen insbesondere

- öffentliche wie private Wohnungs- und Wohnungsbaugesellschaften,
- (Gewerbe-)Immobilienverwaltungen,
- Projektentwicklungsgesellschaften,
- Immobiliensachverständige,
- Maklerunternehmen,
- Gebäudeausrüster,
- Geschäfts- und Hypothekenbanken,
- Immobilienfondsverwaltungen.

Impressum:

Verantwortlich

Wolfgang Steiger, Generalsekretär
Dr. Rainer Gerding, Bundesgeschäftsführer
Klaus-Hubert Fugger, Geschäftsführer und Pressesprecher
Iris Hund, Geschäftsführerin
Dirk Kappenhagen, Geschäftsführer

Inhaltliche Betreuung und Konzeption

Thomas Friesecke, Bereichsleiter Wirtschaftsstandort

Organisatorische Betreuung

Christian Forster, Referent



Wirtschaftsrat der CDU e.V.
Bundesgeschäftsstelle
Luisenstraße 44 | 10117 Berlin
TELEFON 030 . 2 40 87 – 0
TELEFAX 030 . 2 40 87 – 4 05
INTERNET www.wirtschaftsrat.de
EMAIL info@wirtschaftsrat.de