



Positionspapier

Empfehlungen für eine nachhaltige Bau- und Wohnungspolitik

Bundesfachkommission
Bau, Immobilien, Smart Cities

*Die Stimme der Sozialen
Marktwirtschaft*

Mit Vernunft die richtigen Weichen für mehr Wohnraum und Klimaschutz stellen

Deutschlands Immobilienwirtschaft trifft seit Jahren auf enorme Herausforderungen und Erwartungen. Explodierende Baukosten und Energiepreise, die höchste Inflationsrate seit 50 Jahren, Fachkräfte- und Materialmangel, stetig steigende Klimaschutzaufgaben gehen einher mit einer Regulierungseifer der Politik. Dabei ist das gemeinsame Ziel von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft klar: Mehr Wohnraum und ein gutes Zuhause für alle – sicher, klimafreundlich und bezahlbar!

In diesem Sinne hat die Bundesfachkommission Bau, Immobilien und Smart Cities des Wirtschaftsrates der CDU eine Strategie erarbeitet, die auf Technologieoffenheit, Wettbewerbsneutralität, Investitionsanreize und die stärkere Kopplung von Energie- und Gebäudesektor setzt.

Die energetische Sanierung der Altbestände ist die Herausforderung für die nächsten Jahrzehnte

Die Analyse der Baualtersklassen von Wohngebäuden in Deutschland zeigt den größten Handlungsbedarf in den Baujahren 1950-1990. Hier ist der Hebel besonders groß, um mit maßvollen Modernisierungsstandards über die Masse einen erheblichen Beitrag zur Erreichung der CO₂-Sektorreduktionsziele zu leisten. Dementsprechend ist die Erwartung an eine funktionierende Förderkulisse für Altbauten besonders groß. Das ist Grundvoraussetzung dafür, dass diese Generationenaufgabe bewältigt werden kann. Ansätze, den § 559 BGB zum Nachteil der Eigentümer umzugestalten sind dagegen kontraproduktiv und lassen das Ziel der umfassenden Sanierung von Altbeständen in weite Ferne rücken. Insgesamt führen strengere Modernisierungsstandards ob der ohnehin schon komplexen Thematik unter dem Strich zu weniger Klimaschutz. Um die Sanierungsquote deutlich zu steigern, bedarf es marktwirtschaftlicher Ansätze sowie einer angemessenen und verlässlichen Förderkulisse. Zudem müssen geeignete Förderprogramme für innovative serielle und modulare Bau- und Modernisierungsverfahren entwickelt werden. Darüber hinaus sind Vereinfachungen und Digitalisierung in den Genehmigungsverfahren notwendig.

Nur durch die angemessene Senkung von Standards ist bezahlbares Wohnen realisierbar

Die Immobilienwirtschaft ist auf eine verlässliche Förderung mit Anreizen für die Schaffung bezahlbaren Neubaus angewiesen. Nachdem die Förderung für Neubauten zu Beginn des Jahres 2022 plötzlich gestoppt und dann unter erschwerten Bedingungen deutlich reduziert und verkompliziert wurde, ist ein Großteil der Neubauvorhaben zum Erliegen gekommen. Durch die Verschärfungen der Standards in der jüngsten GEG-Novellierung ist bezahlbarer Wohnungsbau – ob freifinanziert oder öffentlich gefördert – nicht mehr darstellbar. Statt die Effizienz- und Klimastandards immer weiter zu erhöhen und damit die Baukosten weiter in die Höhe zu treiben, brauchen wir eine offene und ehrliche Diskussion über die Reduzierung von Bau- und Modernisierungsstandards, bei Abstandsregeln, bei Geräuschemissionen, etc. Dies würde zu einer notwendigen effizienteren Verwendung der Wohnungsbaufördermittel führen, da deutlich mehr

Wohnraum geschaffen und gleichzeitig durch die größere Masse deutlichere Fortschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität gemacht würden.

Deswegen plädieren wir für gemeinsame Einsparungsziele, statt starre Wege über Technologien, Baustoffe oder Maßnahmen festzulegen.

Mietenregulierung modernisieren statt verschärfen

Die Immobilienwirtschaft ist darauf bedacht, substanzielle Teile ihres Gewinns für Investitionen in den Klimaschutz zu verwenden. Daher halten wir eine Verschärfung der mietrechtlichen Regulierung und die angestrebte Verlängerung geltender Maßnahmen für falsch. Gerade vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaziele und den dafür nötigen Maßnahmen bzw. den nötigen Investitionen in Milliardenhöhe darf die Investitionsbereitschaft keinesfalls durch noch stärkere Regulierung gehemmt werden. Vielmehr müssen die politischen Rahmenbedingungen Effizienz und technologischen Fortschritt unterstützen und dabei weiterhin soziale Härten für den Einzelnen abfedern. Das geltende Mietrecht hat bereits heute soziale Leitplanken, die einen vollumfänglichen Schutz der Mieter gewährleisten. Rück- statt Auf- und Ausbau dieser Regeln muss auch hier im Fokus stehen.

Wir halten eine Modernisierung der Umlagesystematik für ein sinnvolles Mittel, um ein Mehr an Investitionen zu ermöglichen. Zudem schlagen wir eine zielgenauere Unterstützung für Mieter vor. Statt großzügiger „Gießkannenverteilung“ und dem aktuellen Förder-Wirrwarr brauchen wir eine zielgenaue Förderung aus einem Guss, die die Leistbarkeit der Mietzahlung für wirklich unterstützungsbedürftige Mieter sicherstellt.

Mehr private Vermögensbildung durch mehr Wohneigentum

Die beste Absicherung vor Altersarmut ist die Bildung von Wohneigentum. Die Bundesregierung muss daher dringend stärker fördern. Dies kann auch den Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen in den angespannten Ballungsräumen und Metropolen senken. Haushalte, die nicht über ausreichendes Eigenkapital für einen Immobilienkauf verfügen, sollten beim Kauf unterstützt werden. Hierfür schlagen wir vor, bei Ersterwerb von selbst-genutztem Eigentum einen Freibetrag von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 100.000 Euro pro Kind bei der Grunderwerbsteuer einzuführen. Zugleich ist ein niedrig verzinstes Darlehen als Eigenkapitalersatz, etwa über die KfW, für Menschen mit niedrigerem Einkommen notwendig. Außerdem sollten die anfallenden Kreditzinsen auch für Eigennutzer steuerlich absetzbar sein, um höhere und schnellere Kredittilgungen zu ermöglichen.

Energieeffizienz stärken – mietrechtliche Hürden abbauen

Die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand wird über die nächsten drei Jahrzehnte rund 150 Mrd. Euro pro Jahr kosten. Dabei gilt es, die notwendigen Investitionen auszulösen und gleichzeitig eine sozialverträgliche Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen zu ermöglichen. Contracting-Modelle bilden dabei eine wichtige Säule. Dem steht allerdings der § 556c BGB entgegen. Der Umstieg auf regenerative Versorgungslösungen im Gebäudesektor ist kapitalintensiv. Auch wegen eines steigenden CO₂-Preises kann die Warmmietenneutralität in der derzeit gefassten Norm nicht aufrechterhalten werden.

Der Wirtschaftsrat fordert daher einen ausgewogenen, mietrechtlichen Dreiklang aus Investitionsanreizen, Erhöhung von Abschreibungen und einer Neuaufstellung des Kostenvergleichs. Der Staat sollte sicherstellen, dass die Bundesförderung effiziente Gebäude bis an die Grenzen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung für attraktive Förderbedingungen ausgenutzt wird. Außerdem muss der Staat Investitionskosten mit schnelleren und höheren Abschreibungen unterstützen. Des Weiteren fordert der Wirtschaftsrat, dass im Kostenvergleich nach § 8 Wärmelieferverordnung zwischen den realen Betriebskosten und jenen Betriebskosten, die die Mieter zu

tragen haben, eine neue Balance geschaffen wird, wenn auf ein Contracting-Modell umgestellt wird. Im § 556c BGB sollte daher eine hälftige Kostenbetrachtung normiert werden, in dem ein Teil des Kostenvergleichs in die Vergangenheit und der andere Teil auf Basis eines sich quartalsweise anzupassenden Indexes in die Zukunft blickt.

Wir unterstützen den Aufbau von kommunalen und regionalen Wärmenetzplanungen. Dieses Instrument verspricht eine massive Hebung von Effizienzgewinnen. Wichtig hierbei ist es, auch die Privateigentümer in diese Planungen mit einzubeziehen.

Mehr Angebot braucht mehr Markt – auch beim Wohnen

Die Bundesfachkommission wünscht sich von der Bundesregierung, dass sie das Thema „Wohnen“ sachlich, ausgewogen, ideologiefrei und mit angebotsorientierten Lösungen wieder in den Mittelpunkt der politischen Entscheidungen rückt. Derzeit wird das Spannungsverhältnis zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum einseitig zugunsten des Klimaschutzes aufgelöst – ohne die zahlreichen Herausforderungen, denen die Wohnungswirtschaft begegnet – ausreichend zu berücksichtigen. Daher sind viele wichtige wohnungspolitische Fragen derzeit nicht beantwortet und zukunftsrelevante Herausforderungen nicht gelöst. Es braucht hier keinen „Wumms“, sondern kluge Entscheidungen und ein deutliches mehr an Freiheiten in einem überregulierten Markt, um die ungelösten politischen und gesamtgesellschaftlichen Fragen lösen zu können.

Wir stehen beim Stellen der richtigen Weichen gerne zur Verfügung!

Berlin, im November 2022