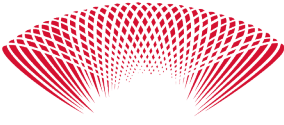


## **Empfehlungen des Fachforums Stadtentwicklung, Bau und Immobilien an politische Entscheidungsträger für die 19. Legislaturperiode**

Die Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist ein zentraler strategischer Zukunftssektor in Deutschland. Nahezu ein Viertel aller Unternehmen in Deutschland sind hier tätig, etwa jeder Zehnte Beschäftigte arbeitet in der Branche, viele weitere Arbeitsplätze und Unternehmen profitieren direkt oder indirekt von der enormen volkswirtschaftlichen Wertschöpfung in diesem Bereich. Das Fachforum Stadtentwicklung, Bau und Immobilien möchte mit diesen Anregungen und Empfehlungen seiner Mitglieder einen Beitrag zur sinnvollen Weiterentwicklung des bau- und immobilienpolitischen Rahmens der bevorstehenden Legislaturperiode leisten.

### **Wohneigentum fördern**

- Die Zahl der Wohneigentümer ist in Deutschland zu gering – dies zeigt sich im internationalen Vergleich und ist in der Generation der heute 25 bis 45-Jährigen besonders problematisch. Dabei ist der Eigenheimbau nicht nur eine wichtige Säule des Wohnungsbaus insgesamt, sondern Eigentum schützt auch effektiv vor Altersarmut: Ein Rentnerhaushalt, der im Eigenheim wohnt, spart im Vergleich zu Mietern im Schnitt rund 600 Euro im Monat. Als wichtige Form der Vermögensschaffung verdient das Thema Wohneigentumsbildung daher mehr politische Aufmerksamkeit. Der Vorschlag der SPD, den Bau und Erwerb von Wohneigentum durch ein Familienbaugeld und ein Programm „Jung kauft Alt“ zu erleichtern, begrüßen wir deshalb ausdrücklich.
- Daneben sind jedoch auch andere Maßnahmen erforderlich: Um Eigenkapital langfristig aufzubauen, müssen die Förderungen zum zweckgerichteten Vorsparen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Einkommensgrenzen der Wohnungsbauprämie müssen inflationsbedingt angepasst werden, gleiches gilt für die Fördersätze und die Steuerfreigrenze der Eigenheim-Rente. Als kurzfristiges Instrument für einen vereinfachten Eigenkapitalnachweis sollte das Nachrangdarlehen mit Staatsbürgerschaft gefördert werden.
- Gerade der Eigenkapitalnachweis stellt für viele Bau- und Kaufwillige eine große Hürde dar, zumal die Erwerbsnebenkosten einen Gutteil des Eigenkapitals direkt verschlingen. Dazu gehört vor allem auch die Grunderwerbssteuer. Wir regen dringend eine Prüfung dieser Steuer an: Die von Bundesland zu Bundesland variierende Höhe schafft einen überflüssigen Steuerwettbewerb und durch die Regelungen im Länderfinanzausgleich werden Länder, die die Steuer auf niedrigem Niveau halten und so besonders jungen Familien das Bauen und Kaufen erleichtern, doppelt bestraft. Eine Vereinheitlichung und Absenkung der Grunderwerbssteuer ist daher geboten, außerdem erscheint ein Freibetrag für Selbstnutzer und langfristig eine Abschaffung der Steuer sinnvoll.
- Die vermeintlichen Kosteneinsparungen bzw. Vorteile der Einführung des Bestellerprinzips für Kaufimmobilien gilt es, kritisch zu prüfen.

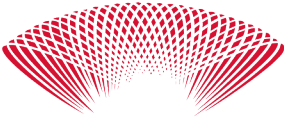


### **Effektives Mietrecht und fundierte Mietspiegel**

- Der Schutz personenbezogener Daten ist eine wichtige Aufgabe in einer digitalisierten Gesellschaft. Gleichzeitig sind Daten auch Innovationstreiber. Daher sollte es keine über die hohen Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und das europäische Datenschutzniveau hinausgehenden Regelungen durch den deutschen Gesetzgeber geben.
- Die Mietpreisbremse hat bisher nicht zu den gewünschten Ergebnissen geführt – es ist unklar, ob eine aufwendige Änderung des Gesetzes die Effektivität steigern würde. Besonders problematisch ist in diesem Zusammenhang die deutschlandweit uneinheitliche Berechnung der Mietspiegel. Die neue Bundesregierung sollte sich dafür einsetzen, die Berechnung der Mietspiegel in ganz Deutschland auf eine einheitliche und wissenschaftlich fundierte Basis zu stellen. Die Einbeziehung der energetischen Qualität eines Gebäudes in die Berechnung des Mietspiegels ist dabei zur Erreichung der Klimaschutzziele zu empfehlen. Das Fehlen aussagekräftiger, einheitlicher Mietspiegel, die im ganzen Land die gleichen Kriterien erfassen, bietet derzeit keine Grundlage für eine Mietpreisbremse.
- Änderungen an der Mietpreisbremse werden zwangsläufig zu neuen juristischen Fragen führen, was vor allem bei privaten Eigentümern, die nicht gewerbsmäßig sondern beispielsweise nur eine einzelne Wohnung zur eigenen Altersvorsorge vermieten, zu Verunsicherungen führt. Eine Anpassung des § 5 des Wirtschaftsstrafrechts (Mietpreisüberhöhung) ist der deutlich effektivere Weg, um gegen unrechtmäßig hohe Mieten vorzugehen. Die Politik muss bedenken, dass Mietrechtsverschärfungen nie zur dringend gebotenen Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen können, sondern tendenziell negative Effekte auf die Neubautätigkeit haben.
- Die von der SPD vorgeschlagene Begrenzung der Modernisierungsumlage muss kritisch geprüft werden: Eine Begrenzung der Umlagefähigkeit darf nicht dazu führen, dass private Vermieter zu stark belastet werden. „Schwarzen Schafen“, die Modernisierungen als Verdrängungswerkzeuge benutzen, sollte stattdessen mit intelligenten Härtefallregelungen begegnet werden.

### **Neubau und Sanierung ankurbeln und Rechtsrahmen modernisieren**

- Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum verlangt mehr Neubautätigkeit. Wir begrüßen daher die Initiative der SPD, diese mit Investitionsanreizen und bundesweit einheitlichen Standards ankurbeln zu wollen und den sozialen Wohnungsbau zu steigern. Da die Bedarfslücken bekannt sind, regen wir an, den anvisierten Wohnungsneubau zu quantifizieren, um eindeutige Zielgrößen zu schaffen. Wir begrüßen die Fortsetzung des Bundesprogramms „Soziale Stadt“ und eine Aufstockung der zur Verfügung stehenden Mittel.
- Um zukünftig den Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen oder für Menschen mit Handicap sichern zu können, sollte auch der barrierearme Umbau gefördert werden. Eine ausschließliche Fokussierung auf die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum treibt die Anforderungen und damit die Baukosten stark in die Höhe. Dies gilt auch für öffentliche Gebäude wie bspw. Schulen.
- Generell gilt es, ein gesundes Kosten-Nutzenverhältnis bei den Baustandards zu finden. Hinter die derzeitigen Standards sollte nicht zurückgefallen werden. Zukünftige Anpassungen verdienen einer genauen Prüfung der Auswirkungen. Die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des BMUB und der Baukostensenkungskommission müssen

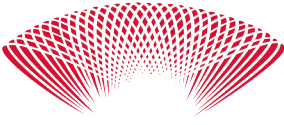


umgesetzt werden. Eine Förderung der seriellen und standardisierten Bauweise ist zielführend, um zügig mehr Wohnraum zu schaffen.

- Wir setzen uns außerdem für eine umfassende Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ein. Die letzte Novellierung liegt nun zehn Jahre zurück – in dieser Zeit hat sich insbesondere gezeigt, dass die Eigentümergeinschaft wesentlich differenzierter betrachtet werden muss und die bestehenden gesetzlichen Regelungen aufgrund der ungleichen Strukturen der Gemeinschaften und auch der demografischen Entwicklung nicht in jedem Fall passen. Die WEG-Novellierung muss vom Verbraucher her gedacht werden, veränderte Quoren oder gesetzliche Auflagen allein reichen nicht aus. Wichtig ist insbesondere die Einführung der gesamtschuldnerischen Haftung für Eigentümergeinschaften – hier erwachsen aus der bisher unzureichenden Rechtslage zahlreiche Konflikte. Auch Förderprogramme müssen besser auf die Bedürfnisse der Eigentümergeinschaften angepasst werden. Zu einem modernen WEG gehört außerdem eine Klärung der Rechtsfragen rund um das Thema Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität.

### **Investitionen in Infrastrukturen**

- Wir begrüßen ausdrücklich das starke Bekenntnis der SPD zu umfangreichen Investitionen in öffentliche Infrastrukturen und die Daseinsvorsorge. Um diese realisieren zu können, muss dem Personalmangel an Bauingenieuren und Fachplanern, der derzeit bei der öffentlichen Hand herrscht, dringend entgegengewirkt werden. Für eine effektive und bestmöglich koordinierte Gesetzgebung sprechen wir uns außerdem dafür aus, wieder einen einheitlichen Ressortzuschnitt zu schaffen und Hoch- und Tiefbau nicht erneut auf zwei getrennte Ministerien aufzugliedern. Eine vernünftige und zweckdienliche Vernetzung der Infrastrukturen (z.B. ÖPNV, Schiene und Individualverkehr) muss die Basis jeder Planung sein und ist Voraussetzung dafür, dass ländliche Räume attraktiv bleiben und Ballungszentren entlastet werden können.
- Bei der energetischen Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden muss der Staat zügig eine Vorbildrolle einnehmen. Ein Sanierungsfahrplan für Bundesgebäude sollte schnell verabschiedet und umgesetzt werden und auch auf kommunaler und Landesebene gilt es, zu handeln. Für Kommunen mit angespannter Haushaltslage sollten alternative Finanzierungsmodelle zur energetischen Sanierungen geprüft werden.
- Eine Ausrichtung des Gebäudeenergiegesetzes und der Neubaustandards an „efficiency first“ ist sinnvoll – es sollte zügig Planungssicherheit geschaffen werden. Wir begrüßen, dass die SPD Hausbesitzer bei der energetischen Sanierung auch weiterhin unterstützen will – dies muss jedoch auch für Wohnungsbesitzer und die Besitzer von Gewerbeimmobilien gelten. Wir regen an, die Förderung zu vereinfachen, zu verzahnen und an echten Einsparungen im Lebenszyklus auszurichten. Um die Bereitschaft zur energetischen Sanierung weiter zu erhöhen und gerade privaten Bauherren Orientierung zu geben, bedarf es einer produkt- und anbieterneutralen Sanierungsberatung.
- Mieterstrommodelle können ein guter Weg sein, um regenerative Energien zu fördern. Der Begriff sollte jedoch weiter gefasst werden und auch die Wärmeversorgung beinhalten. Um Mieterstrommodelle finanzieren zu können, sind Eigentümer darauf angewiesen, dass Mieter den gewonnenen Strom bzw. die Wärme auch abnehmen - hierzu ist eine gesetzliche Regelung wünschenswert.



- Damit die Elektromobilität in Deutschland zu einem Erfolg werden kann, brauchen wir dringend mehr Ladeinfrastruktur – nicht nur im öffentlichen Raum, sondern gerade auch in den Privathaushalten. Derzeit ist die Quote hier noch viel zu gering, weshalb wir eine staatliche Förderung für den Ausbau vorschlagen.

### **Verschiedenes**

- Die Digitalisierung wird auch für die Bau- und Planungsbranche weitreichende Veränderungen mit sich bringen. Um im internationalen Wettbewerb nicht den Anschluss zu verlieren, sollten digitale Planungsverfahren (Building Information Modeling) forciert und gefördert werden. Der Markt muss auf die Umstellung vorbereitet werden, auch mit konkreten Fristen.
- Um unsere erfolgreichen, klein- und mittelständischen Strukturen in der Bau- und Planungsbranche zu sichern, sollten Planung und Ausführung auch zukünftig in verschiedenen Händen liegen. Diese Trennung ist sinnvoll, hat in der Vergangenheit hohe Qualitätsstandards gesichert und sollte daher auch zukünftig bestehen bleiben.
- Wir begrüßen ausdrücklich die Verbesserungen im Bauvertragsrecht (insbesondere für Bau-Laien), die in der letzten Legislaturperiode beschlossen worden sind. Ähnliche Verbesserungen im Bauträgerrecht sollten nun folgen.
- Um den Berufsstand der Immobilienverwalter und -makler zu schützen, setzen wir uns für einen verpflichtenden Sachkundenachweis ein. Die bestehende Weiterbildungspflicht ist nicht ausreichend.
- Zu einer gelungenen und zukunftsorientierten Stadtplanung gehört nicht nur die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Ballungszentren, sondern auch der Rückbau von Quartieren und Gebäuden in Regionen mit demographischen Herausforderungen und Abwanderung.